

**Bewertung des Wahlprogramms  
von BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN  
aus immobilienwirtschaftlicher Sicht**

## PRÄAMBEL

Die im ZIA organisierte Immobilienwirtschaft stellt sich ihrer großen gesellschaftlichen Verantwortung. Um die Dekarbonisierung der deutschen Wirtschaft voranzutreiben, braucht es auch ein starkes Engagement des Immobiliensektors. Wir wollen die Klimaziele von Paris erreichen – ohne Wenn und Aber. Im ZIA haben die ersten Unternehmen darüber hinaus schon eine verbindliche Strategie entwickelt, um bis 2050 klimaneutrale Bestände zu realisieren. Daher können wir viele Punkte aus dem Wahlprogramm unterstützen.

Besonders große Chancen sehen wir darin, Deutschland zum Vorreiter grüner Technologien zu machen. Das gilt im Fall der Immobilienwirtschaft nicht nur für Sanierungen, sondern auch für intelligente Energiekonzepte und ressourcenschonendes Bauen. Wir sehen ebenfalls keinen Widerspruch zwischen Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz, sondern die große Chance für die gesamte deutsche Wirtschaft.

Der Erhalt unserer Innenstädte in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen liegt uns ebenfalls sehr am Herzen. Die Immobilienwirtschaft will die Stadt der kurzen Wege Realität werden lassen und so den täglichen Verkehrskollaps mittelfristig verhindern. So machen wir unsere Städte lebendiger und attraktiver. Wir setzen uns zudem dafür ein, das mehr in Metropolregionen geplant wird. Wenn das Umland besser angebunden ist, sinkt der Druck auf den Wohnungsmarkt in den Metropolen erheblich. Wohnen im Grünen und Urbanität dürfen sich nicht weiter ausschließen!

Kritisch sieht der ZIA die von den Grünen gewählten Ansätze, um die Wohnungsmärkte zu entspannen. Auch wir wollen den Preisanstieg, vor allem in den Groß- und Universitätsstädten deutlich senken, wünschen uns dafür aber einen stärkeren Dialog aller am Mietmarkt beteiligten Akteure. Ein sehr enges Korsett bestehend aus Erbpachtmodellen und einem starken Fokus auf gemeinwohlorientierte Träger würden die privaten Investoren verdrängen. Das hätte verheerenden Folgen für die Wohnungsmärkte und auch das Klima: Private Investitionen ermöglichen 95 Prozent der neuen Wohnungen und es ist gerade die professionelle Wohnungswirtschaft, die bei Sanierungsraten führend ist und eine konsequente Klimastrategie verfolgt.

Um unser gemeinsames Ziel zu erreichen, stehen wir als Partner zur Verfügung!

Wir haben dazu das Wahlprogramm von BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN, das die Partei auf ihrem Parteitag am 13. Juni 2021 beschlossen und am 9. Juli 2021 final veröffentlicht hat, mit Bezug zur Immobilienwirtschaft analysiert und bewertet. Mit dieser Übersicht hoffen wir, in einen konstruktiven Dialog mit den politischen Vertretern der Partei gehen zu können.

# Energie und Klima

Punkte des Programms	Bewertung durch den ZIA
<p>(S. 3) Natürlich bedeutet <b>Klimaneutralität</b> Veränderung, aber diese Veränderung schafft Halt in der Zukunft. Denn sie bewahrt uns davor, Kipppunkte zu überschreiten und ermöglicht ein klimagerechtes, ein besseres Leben. Wir bringen deshalb Strom, Wärme, Verkehr und Industrie zusammen, beenden Energieverschwendung und sorgen so für eine effiziente Verzahnung dieser Bereiche. Statt auf Kohle, Öl und fossilem Gas wird das Energiesystem auf Sonnen- und Windenergie basieren. Statt an fossilen Verbrennungsmotoren festzuhalten, schaffen wir eine neue Mobilität mit der Bahn, dem Rad, zu Fuß oder mit emissionsfreien Autos. Statt Öl und Erdgas wärmt uns künftig die Kraft der Erneuerbaren.</p>	<p>Die Immobilienwirtschaft sieht sich dem Prinzip der Nachhaltigkeit in seiner wirtschaftlichen, gesellschaftlichen sowie ökologischen Dimension verpflichtet. Insbesondere bekennt sich der ZIA zu den Klimazielen von Paris. Hierzu sind <b>enorme Investitionen im Gebäudesektor</b> erforderlich. Eine Zielerreichung kann nur technologieoffen und wirtschaftlich mit adäquater <b>Flankierung aus der Politik</b> (Förderung, Beseitigung von steuerlichen Hemmnissen, Auflösung des Investor-Nutzer-Dilemmas) gelingen. Der kontinuierliche Ausbau der erneuerbaren Energien ist zu begrüßen – hier sollte alle „grünen“ Energieträger &amp; Technologien einbezogen werden.</p>
<p>(S. 4) <b>Die Energierevolution: Erneuerbar heizen, wohnen, wirtschaften</b>            Klimaneutralität heißt: raus aus den fossilen Energien. Nicht nur der Strom, auch das Benzin in unseren Autos, das Kerosin im Flugzeugtank, das Schweröl im Schiff, das Öl für die Heizung und das Gas im Industriebetrieb müssen auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Das ist nichts weniger als eine <b>Energierevolution</b>. Dazu braucht es zuallererst eine massive Ausbauoffensive für die Erneuerbaren, die so schnell wie möglich umgesetzt wird. Daran hängen die Zukunft unseres Industriestandortes und unsere Versorgungssicherheit. Der Ausbaupfad wird durch die Kraft und Kapazität von Industrie und Handwerker*innen beschränkt, darf aber nicht von den politischen Rahmenbedingungen begrenzt werden. Dazu beseitigen wir in einem kontinuierlichen Prozess bestehende Ausbauehemmnisse - naturverträglich und zugunsten der Bürger*innen. Unser Ziel ist ab sofort ein jährlicher Zubau von mindestens 5 bis 6 Gigawatt (GW) Wind an Land, ab Mitte der 20er Jahre von 7 bis 8 GW, bei Wind auf See wollen wir 35 GW bis 2035. Bei Solar werden wir den Ausbau von beginnend 10 bis 12 GW auf 18 bis 20 GW pro Jahr steigern ab Mitte der 2020er. Mit einer umfassenden Steuer- und Abgabenreform wollen wir dafür sorgen, dass die <b>Sektorenkoppelung</b> vorankommt und Strom zu verlässlichen und wettbewerbsfähigen Preisen vorhanden ist. Das Energiemarktdesign ändern wir, sodass erneuerbarer Strom nicht länger ausgebremst wird. Wir stellen Sonne und Wind ins Zentrum und ermöglichen es Industrie, Gewerbe und Handel über flexibleren Verbrauch besonders viel zur Integration der Erneuerbaren beizutragen. Erzeugungsspitzen machen wir nach dem Prinzip „nutzen statt abschalten“ für Speicher und die Produktion von Wärme oder grünem Wasserstoff nutzbar. Doppelte Belastungen und andere Bremsklötze schaffen wir ab. Kritische Infrastrukturen sichern wir mit notstromfähigen Solaranlagen.</p>	<p>Der ZIA unterstützt das Ansinnen von Bündnis 90/Die Grünen, vermehrt Einsatz erneuerbare Energien einzusetzen und das Instrument der Sektorenkopplung zu stärken. Die schrittweise Abkehr von fossilen Energieträgern sowie der Ausbau der erneuerbaren Energien ist Voraussetzung für eine <b>erfolgreiche Energie- und Wärmewende im Gebäudesektor</b>. Dabei ist jedoch darauf zu achten, die Bedeutung von Klimaschutz, Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands sowie wirtschaftliche Perspektiven gleich zu gewichten.</p> <p>Es ist zu begrüßen, dass staatliche Rahmenbedingungen den Ausbau erneuerbarer Energien nicht behindert sollen. Der Ausbau muss eng mit Akzeptanzschaffung bei Bürgern einhergehen – viele Regeln sind hier aber Ländersache (z.B. 10H-Abstandsregelungen für Windkraftanlagen). Trotz Verbesserungen der Rahmenbedingungen für Mieterstrom im Zuge des EEG 2021, ist hier noch einiges möglich: <b>Der auf Gebäudedächern erzeugte Solarstrom sollte als positive Gutschrift dem Gebäudesektor bei seinen Klimazielen anrechenbar sein</b>. Hierdurch entstünde ein deutlicher Anreiz, nach vorheriger Prüfung der Eignung des jeweiligen Gebäudes vor Ort, Solar-Energie auf Dächern auszubauen.</p> <p>Eine intelligente und funktionierende Sektorkopplung sieht auch der ZIA als notwendig für das Gelingen von Energiewende und Klimaschutz an. Aufgrund der Heterogenität der Gebäude sollte die bislang bestehende <b>Technologieoffenheit bei der Wahl der Maßnahmen an der Gebäudehülle, zur Verbesserung der Anlagentechnik oder beim Einsatz erneuerbarer Energien</b> erhalten bleiben. Maßstab sollte vor allem eine größtmögliche Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen sein. Der Quartiersansatz kann hier einen erheblichen Beitrag leisten und ist zu stärken. Für eine vermehrte und erfolgreiche Integration erneuerbarer Energien in den Gebäudesektor müssen dringend weitere Hemmnisse abgebaut werden. Zudem muss die Anrechenbarkeit von erneuerbaren Energien im Gebäudebereich verbessert werden.</p> <p>Nach dem Prinzip der Technologieoffenheit müssen Wasserstoff bzw. seine Folgeprodukte auch im Gebäudesektor eingesetzt werden können. Oftmals wird eine Exklusivität für andere Sektoren, wie den Verkehr- und den Industriesektor, diskutiert, was der ZIA ablehnt.</p>
<p>(S. 4) [...] Verteilnetze und Verbraucher*innen statten wir mit <b>intelligenter Technik</b> aus, damit sie flexibel reagieren können, wenn gerade viel erneuerbarer Strom produziert wird.</p>	<p>Die sich im Bereich der digitalen Infrastruktur entwickelnden Möglichkeiten können im Gebäudesektor nicht nur CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren, sondern auch bei der Schaffung von Akzeptanz behilflich sein. Insbesondere gilt es hier, einen sich rasant entwickelnden Markt nicht durch zu enge Regulatorik zu bremsen. Es braucht einen langfristig ausgerichteten, nationalen <b>regulatorischen Rahmen für die digitale Geräte- und Dateninfrastruktur von Verbrauchsmessungen im Gebäude</b>, interoperabler Technologieoffenheit für neue Lösungen, schneller Erarbeitung von technischer Richtlinien und klaren Regeln zum Datenschutz, die die <b>Digitalisierung der Gebäude nicht ausbremsen</b>. Datenschutzhemmnisse zur Verarbeitung der für die Regelung notwendigen Daten sollten abgebaut werden, Nutzerrechte aber nicht geschwächt werden. Es ist darauf zu achten, dass nicht aggregierte Daten nur zur effizienten Steuerung genutzt werden.</p>

Zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und um Vertrauen bei Verbrauchern herzustellen, müssen

diese umfassend über die **Vorteile digital verfügbarer Verbrauchsinformationen** informiert werden, d.h. in Bezug auf Datenschutz, -hoheit und -sicherheit sowie Verbrauchstransparenz und Kosten. Die **öffentliche Hand sollte** bei der umfassenden Einführung digitaler Gebäudeinfrastruktur für Verbrauchsmessungen **mit gutem Beispiel vorangehen**, sowohl im Bereich der kommunalen Liegenschaften als auch bei kommunalen Wohnungsgesellschaften.

Anlagen zum Monitoring oder auch smarte Technik können einen wichtigen Beitrag dazu leisten, weitere Einsparpotentiale auch kurzfristig zu heben. Der ZIA plädiert für eine Ausweitung der **Förderung smarter Steuerung auch auf Gewerbeimmobilien** in den Anfang des Jahres in Kraft getretenen Einzelmaßnahmen der BEG.

#### (S. 4) **Energieeffizienz - weniger ist mehr**

Auch in einer Welt der Erneuerbaren ist Energie ein wertvolles Gut, mit dem wir sparsam und effizient umgehen müssen. Das gilt umso mehr, solange wir noch Kohle, Öl und fossiles Gas verbrennen. Unser Ziel sind Gebäude, die gut gedämmt sind, verbrauchsarme Autos, auch wenn sie elektrisch betrieben werden, effiziente Gewerbe- und Industrieprozesse sowie Weitergabe und Nutzung von Abwärme. Dafür machen wir **klare ordnungsrechtliche Vorgaben**. Strompreisvergünstigungen für Unternehmen, die im internationalen Wettbewerb stehen, sollen an die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen geknüpft werden. Denn je weniger Energie benötigt wird, desto schneller schaffen wir 100 Prozent Erneuerbare, erreichen die Klimaziele und sparen Kosten für Energieinfrastruktur. Klimaschutz lohnt sich.

Eine akzeptanzschaffende, effektive Klimapolitik muss **auf den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit basieren**. Eine einseitige Festlegung auf „gut gedämmte“ Gebäude, um die Klimaziele zu erreichen, ist nicht zielführend.

Viele Sanierungsmaßnahmen sind bereits heute nicht wirtschaftlich. Eine Sanierungspflicht und insbesondere eine mögliche weitere Verschärfung der Energieeffizienz-Standards halten wir aktuell nicht für zielführend. Die Anforderungen an die thermische Qualität der Gebäudehülle wären unverhältnismäßig hoch, ohne dass die notwendige Emissionsreduktion zum Erreichen der Klimaneutralität 2045 alleine über diesen Weg zu erzielen wäre. **Durch Betriebsoptimierungen der Gebäude und den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien sind dagegen erheblich größere Treibhausgasreduktionen auf wirtschaftlichem Wege erreichbar**. Es bedarf daher eines Maßnahmen-Mixes. Insbesondere ist das Fortgelten der aktuellen, bereits sehr ambitionierten energetischen Anforderungen, auf dem Niveau des Gebäudeenergiegesetzes 2020 sinnvoll, denn es bedeutet ein Durchbrechen der Tendenz zu immer strengere, im Hinblick auf Ressourcenschonung und Klimaschutz jedoch weitgehend wirkungslosem Ordnungsrecht.

Zudem würden diese Maßnahmen für **einen höheren Anstieg der Mieten führen**, als für eine wirtschaftliche Erreichung des Klimaschutzziels notwendig sind. Hier käme es besonders zu einer unverhältnismäßigen Belastung von einkommensschwachen Haushalten.

#### (S. 8f.) **Eine grüne Wasserstoffstrategie**

Wasserstoff aus erneuerbaren Energien, sogenannter grüner Wasserstoff, ist zentral für die Versorgungssicherheit in einer klimaneutralen Welt. Denn Wasserstoff ist gut speicherbar und, wenn er mit Strom aus erneuerbaren Energien hergestellt wird, auch klimafreundlich. Deutschland ist bei den Technologien zur Erzeugung von Wasserstoff weit vorne. Diese Führungsrolle wollen wir weiter ausbauen und die entsprechende Infrastruktur dafür schaffen. Mit Marktanreizen und einem umfassenden Förderprogramm werden wir die Kapazitäten zur Wasserstoffherstellung in Deutschland schaffen. Auch wenn grüner Wasserstoff prioritär bei uns produziert werden sollte, werden wir zur Bedarfsdeckung Wasserstoff importieren müssen. Die Infrastruktur für Wasserstoffimporte müssen wir jetzt etablieren. Für die Importe werden wir faire Kooperationen mit wind- und sonnenreichen Ländern anstoßen und ausbauen und die Exportländer bei der Energiewende unterstützen. Für den Erfolg dieser Kooperationen ist es unabdingbar, die lokale Bevölkerung einzubeziehen, Menschenrechte zu schützen, sich an den nachhaltigen Entwicklungszielen zu orientieren und dafür auch verbindliche Standards einzuführen. Damit Wasserstoff zur Klimaneutralität beiträgt, muss er aus erneuerbaren Energien hergestellt werden. Das gilt auch für Wasserstoffimporte. Unser Ziel ist, dass erneuerbare Energien effizient und wirtschaftlich genutzt und Elektrolyseure systemdienlich eingesetzt werden. Wasserstoff oder synthetische Kraftstoffe dürfen nicht Teil einer Verzögerungstaktik sein, sondern sollen aktiv zu Klimaneutralität beitragen. Die direkte Nutzung von Strom über Batterien oder Wärmepumpen ist in der Regel viel effizienter. Es

Wasserstoff bietet ein vielfältiges und sich schnell steigerndes Potenzial für den Gebäudesektor. Viele Leuchtturmprojekte und Pilotanlagen wurden bereits umgesetzt und legen den Grundstein für die breite Verwendung im Gebäudesektor. Die aufgekommene und sich schnell entwickelnde Dynamik in der politischen Debatte, muss die Potentiale für den Klimaschutz in den Fokus stellen. Oftmals wird eine Exklusivität für andere Sektoren, wie den Verkehrs- und den Industriesektor, diskutiert, welche nicht den Gedanken einer **technologieoffenen und wirtschaftlichen Erreichung der Klimaziele** Rechnung tragen.

Dem Gebäudesektor muss aus unserer Sicht eine sinnvolle technische Option geboten werden, um Wasserstoff zum Erreichen der Klimaziele nutzen zu können. Die Umwandlung des Überschusses an elektrischer Energie über das Power-to-X Prinzip (PtX) in gasförmige und flüssige Folgeprodukte kann Abhilfe leisten. PtX könnte somit zu einer Schlüsseltechnologie der Energiewende werden. Lokale, elektrolytische Wasserstoffproduktion unter **Nutzung der damit einhergehenden Abwärme z.B. in Quartieren** erhöht die Effizienz des Gesamtsystems bedeutend auf bis zu 90%. Die Umsetzung von dezentralen H<sub>2</sub>-Wasserstoffproduktionsanlagen im urbanen und suburbanen Raum ist im Kontext der Nutzung- und Verteilungs- Infrastruktur eine interessante Option, die es zu untersuchen gilt.

gilt daher, Wasserstoff und synthetische Kraftstoffe gerade dort zum Einsatz zu bringen, wo sie wirklich gebraucht werden: etwa in der Industrie, in der Schifffahrt oder beim Flugverkehr.

#### (S. 5f) Klimaschutz-Sofortprogramm auflegen

Zentrale Grundlagen unserer Politik sind das Klimaabkommen von Paris sowie der Bericht des Weltklimarates zum 1,5-Grad-Limit, der verdeutlicht, dass jedes Zehntelgrad zählt, um das Überschreiten von relevanten Kipppunkten im Klimasystem zu verhindern. Es ist daher notwendig, auf den 1,5-Grad-Pfad zu kommen. Dafür ist unmittelbares und substanzielles Handeln in den nächsten Jahren entscheidend. Doch aktuell lahmt der Ausbau der erneuerbaren Energien, der Kohleausstieg kommt zu spät, im Verkehrs- und **Gebäudesektor geht es kaum voran**. Gemäß der Klimaentscheidung des Bundesverfassungsgerichts, die auch auf den Sachverständigenrat für Umweltfragen verweist, müssen wir unsere Klimapolitik am Budgetansatz orientieren. Der Weltklimarat beziffert das globale CO<sub>2</sub>-Budget ab dem Jahr 2018 für das 1,5-Grad-Ziel mit einer 67prozentigen Wahrscheinlichkeit der Zielerreichung auf 420 Gigatonnen CO<sub>2</sub>. Der Sachverständigenrat hat daraus ein verbleibendes nationales Kohlenstoffbudget von 6,6 Gigatonnen CO<sub>2</sub> ab 2020 abgeleitet. Bei fortdauernden Emissionen auf heutigem Niveau wäre das deutsche CO<sub>2</sub>-Budget in weniger als neun Jahren verbraucht, bei einer linearen Reduktion rund um 2035. Ein längerer Zeitverlauf zur Treibhausgasneutralität erfordert überproportionale Reduktionserfolge in den nächsten Jahren. Deswegen werden wir ein Klimaschutz-Sofortprogramm auf den Weg bringen, das in allen Sektoren sofort wirksame Maßnahmen anstößt, bestehende Ausbauhindernisse beseitigt, naheliegende Einsparmöglichkeiten umsetzt und auch die Klima- und Entwicklungspartnerschaften im Sinne des globalen Budget-Ansatzes stärkt. Wir werden das noch immer ungenügende Klimaschutzgesetz generationen- und budgetgerecht nachschärfen, jahres- und sektorenscharf ausbuchstabieren, die Rolle des Expertenrates für Klimafragen stärken und das **deutsche Klimaziel 2030 auf mindestens -70 Prozent anheben**. Unser Ziel ist es, 100 Prozent erneuerbare Energien bis 2035 zu erreichen. So kann Deutschland in 20 Jahren klimaneutral werden.

#### (S. 6) Klimagerechtes Wirtschaften belohnen

Effektiver und sozial gerechter Klimaschutz muss sich auch ökonomisch lohnen. Derzeit sind die Kosten der Schäden, die durch den Ausstoß einer Tonne CO<sub>2</sub> entstehen, nur sehr gering eingepreist. Nach aktuellen Berechnungen des Umweltbundesamtes verursacht die Emission einer Tonne CO<sub>2</sub> Schäden von rund 195 Euro. Unser Ziel ist eine Wirtschaft, in der die nachhaltigsten Produkte auch die günstigsten sind. Das wollen wir

Der ZIA teilt nicht die Einschätzung der Grünen, dass es beim Klimaschutz "im Gebäudesektor kaum voran geht". Wir sind beim **Klimaschutz im Gebäudesektor auf einem guten Weg**. Seit 1990 haben wir insgesamt 90 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Der Gebäudesektor wird auch weiterhin intensiv daran arbeiten, CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken. Die Immobilienwirtschaft steht zu den Klimazielen von Paris und dem Ziel der **Klimaneutralität 2050**. Hierfür sind **enorme Investitionen** in Gebäudebestand und Neubau erforderlich. Daher ist es essenziell, dass die Maßnahmen wirtschaftlich sind. Aus unserer Sicht ist es erforderlich, den Fokus auf substanzielle, tatsächliche Einsparungen von Treibhausgasemissionen zu richten. Hierzu sollte sich das Energieeinsparrecht mittel- bis langfristig am CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Gebäude orientieren. Es gilt, insbesondere im Bestand, mit intelligenten, wirtschaftlich sinnvollen Methoden möglichst viel CO<sub>2</sub> einzusparen.

Eine **kurzfristige deutliche Erhöhung des 2030er Ziels auf mindestens -70 Prozent ist wirtschaftlich kaum darstellbar**. Die aktuellen energetischen Anforderungen gehen bereits an die Grenzen des derzeit wirtschaftlich-technisch Machbaren. Eine reine Fokussierung auf schärfere Anforderungen an Anlagentechnik und Gebäudehülle wäre nicht zielführend, höhere Klimaziele zu erreichen. Vielmehr sollte deutlich auf **Anreizsysteme**, insbesondere auch **Maßnahmen zur Förderung der Energieeffizienz** und der **Einbindung erneuerbarer Energien** im Gebäude, gesetzt werden.

Die von der Europäischen Kommission genehmigte Beihilfefreiheit der „**Bundesförderung für effiziente Gebäude**“ (**BEG**) sowohl für Wohngebäude als auch Nichtwohngebäude ist hierfür ein erster wichtiger Schritt. Diese muss ihre volle Wirkung mit den enthaltenen weiteren Programmen zur Jahresmitte noch entwickeln.

Förderung in Klimaschutz wird vom Markt sehr gut angenommen – so erklärte das BMWi am 16.3.2021 zu recht, dass „die im Gebäudebereich eingeführten zusätzlichen Maßnahmen wirken“ und „sich in den Emissionenzahlen aber erst mit etwas Zeitverzug zeigen“ werden. Die Summe der Anträge für die **Gebäudeeffizienzprogramme des BMWi** habe sich **innerhalb eines Jahres verdoppelt**. Insbesondere der Einbau von Heizungen auf Basis Erneuerbarer Energien boomt.

Um die ambitionierten Ziele erreichen zu können, müssen insbesondere die Rahmenbedingungen zur Nutzung aller erneuerbarer Energien im Gebäude verbessert werden. Auch die **nicht gebäudenah erzeugten erneuerbaren Energien müssen dabei im Gebäudesektor berücksichtigt** werden, z.B. Solarstrom aus PV-Anlagen im Quartier, Offshore-Windenergie und zertifizierter Grünstrom bzw. Biogas mit qualitativ hochwertigen Zertifikaten etc.

Bezüglich des Ziels der Grünen, 100 Prozent erneuerbare Energien bis 2035 zu erreichen, schätzen wir, dass hiermit der Stromsektor gemeint ist, da eine vollständige Versorgung aller Sektoren (minus Landwirtschaft) mit erneuerbaren Energien bis 2035 auch Klimaneutralität bis 2035 bedeuten würde – damit 10 Jahre früher als von der Bundesregierung neuerdings geplant. Nach Daten des Umweltbundesamtes liegt zudem der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch aktuell bei 45,4 Prozent, am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte bereits bei 15,2 Prozent und am Endenergieverbrauch im Verkehrssektor lediglich bei 7,3 Prozent. 100 Prozent erneuerbare Energien in allen Sektoren bis 2035 erschiene daher überhöht ambitioniert, was unsere obige Vermutung stützt, dass der Stromsektor gemeint ist.

Der ZIA unterstützt, dass die Bündnisgrünen nicht einseitig auf verschärftes Ordnungsrecht setzen wollen, sondern "einen **klugen Mix** aus CO<sub>2</sub>-Preisen, Anreizen und Förderung sowie Ordnungsrecht" planen. Aber diese müssen auch wirtschaftlich und intelligent in den Markt integriert werden, um größtmögliche Anreizwirkung zu entfalten.

Aus unserer Sicht handelt es sich bei einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung um ein geeignetes, **relativ marktwirtschaftliches Instrument** zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudesektor. Ein CO<sub>2</sub>-Preis allein reicht aber

durch einen klugen Mix aus **CO<sub>2</sub>-Preisen**, Anreizen und Förderung sowie Ordnungsrecht und dem Abbau von umweltschädlichen Subventionen ändern. Wollte man die Klimaziele allein über die Bepreisung von CO<sub>2</sub> erreichen, würde das unweigerlich zu erheblichen sozialen Unwuchten führen. Einige könnten sich rauskaufen, andere nicht mehr teilhaben. Wir sehen in der CO<sub>2</sub>-Bepreisung also ein Instrument von vielen – und werden es wirksam und sozial gerecht einsetzen. Das europäische Emissionshandelsystem (ETS) ist im Lichte des neuen EU-Klimaziels für 2030 zu reformieren, um seine Lenkungswirkung endlich voll und ganz zu erfüllen. Mit einer deutlichen Reduktion von Emissionszertifikaten und der Löschung überschüssiger Zertifikate vom Markt erreichen wir einen CO<sub>2</sub>-Preis im Bereich Strom, Industrie und europäischem Luftverkehr, der dafür sorgt, dass erneuerbare Energien statt Kohle und Kerosin zum Einsatz kommen, die Industrie Planungssicherheit bekommt und einen Anreiz hat, in Dekarbonisierung und Technologieführerschaft zu investieren. Für die Bereiche Verkehr und Wärme wurde in Deutschland auf Druck der Klimabewegung und von uns Grünen zudem ein CO<sub>2</sub>-Preis eingeführt, dessen Lenkungswirkung aber weiter sozial gerecht verbessert werden muss. **Wir wollen die Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Preises auf 60 Euro auf das Jahr 2023 vorziehen.** Danach soll der CO<sub>2</sub>-Preis so ansteigen, dass er im Konzert mit den Fördermaßnahmen und ordnungsrechtlichen Vorgaben die Erfüllung des neuen Klimaziels 2030 absichert. Die Einnahmen aus dem nationalen CO<sub>2</sub>-Preis geben wir als Energiegeld pro Kopf an die Menschen zurück.

#### (S. 6) Energiegeld einführen

Damit Klimaschutz sozial gerecht ist, wollen wir die **Einnahmen aus dem nationalen CO<sub>2</sub>-Preis direkt an die Bürger\*innen zurückgeben.** Dazu streben wir neben der Senkung der EEG-Umlage ein Energiegeld an, das jede\*r Bürger\*in erhält. Über das Energiegeld geben wir alle zusätzlichen Einnahmen transparent an die Menschen zurück und entlasten sie direkt, indem sie eine Rückerstattung pro Kopf bekommen. So wird klimafreundliches Verhalten belohnt und es findet ein sozialer Ausgleich im System statt. Unterm Strich werden so Geringverdiener\*innen und Familien entlastet und vor allem Menschen mit hohen Einkommen belastet. Bezieher\*innen von Transferleistungen wie Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe profitieren ebenfalls, da das Energiegeld nicht auf die Grundsicherung angerechnet werden soll. Um zum Beispiel Pendler\*innen mit niedrigen Einkommen bei der Anpassung zu unterstützen, legen wir

nicht aus, um die Klimaschutzziele im Gebäudesektor zu erreichen. Der ZIA wirbt für eine Rückführung der Einnahmen aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung für die Unterstützung von Effizienzmaßnahmen im Gebäudesektor. Wir fordern, **mindestens die Hälfte des Aufkommens aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung in energetische Maßnahmen** im Gebäudesektor zu **reinvestieren.** Zudem benötigt es einerseits eines klaren, beständigen Preispfads, um Planungssicherheit für die Unternehmen zu gewährleisten und andererseits moderate zielführende CO<sub>2</sub>-Preise, um die Unternehmen nicht zu überfordern.

Allein mit dem zusätzlichen Schub einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung sind die Klimaschutzziele für den Gebäudesektor nicht zu erreichen. Ein Gutachten von ewi und FiFo Köln<sup>1</sup> zeigt deutlich: Selbst ein Preispfad bis 245 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> wird nicht ausreichen, um alle Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich zu machen. Somit sind **flankierende Maßnahmen** essenziell und notwendig zur Erreichung der Klimaziele.

Der **BEHG-CO<sub>2</sub>-Preis** wurde in langwierigen Debatten mit Blick auf Bezahlbarkeit, Wirtschaftlichkeit und sozialer Verträglichkeit und im **gesamtgesellschaftlichen Konsens** gefunden. Berechenbare CO<sub>2</sub>-Preise sind insbesondere für die Immobilienwirtschaft wichtig, da der Planungshorizont der Immobilienwirtschaft bzw. des Gebäudesektors naturgemäß langfristig ausgelegt ist. **Eine kurzfristige Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Preise ist nicht dazu geeignet, das Vertrauen in den politischen Diskurs & den Wert politischer Entscheidungen hoch zu halten.**

Bei einer etwaigen Erweiterung des EU-ETS um Gebäudeemissionen ist eine praxisnahe Ausgestaltung erforderlich, u.a.:

1. Eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Wärmemarkt bedarf konzeptionell der Abstimmung mit den **impliziten Preisen anderer Wirtschaftssektoren** und Staaten. **Langfristig planbare CO<sub>2</sub>-Preise** spielen eine zentrale Rolle für Investitionen in Heizungstechnologien und/oder energetische Sanierungen.
2. Bei der Einführung eines CO<sub>2</sub>-Bepreisungssystems bedarf es Rückerstattungsmöglichkeiten für bestimmte Energiekonsumenten und -verbraucher, um **soziale und wirtschaftliche Härten zu verhindern** bzw. abzumildern. Die Einnahmen einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung sollten daher zweckgebunden für **Rückerstattungen („Sozialausgleich“)** bzw. weitere Investitionen in CO<sub>2</sub>-Reduzierungsmaßnahmen eingesetzt werden. Dass die Kommission im vorliegenden Diskussionsentwurf bereits die Themen „Energiearmut“ und „Akzeptanz der Maßnahmen durch die Bevölkerung“ adressiert, ist daher von hoher Bedeutung.
3. **Unterschiedliche CO<sub>2</sub>-Vermeidungskosten und Preiselastizitäten** zwischen den Sektoren sind zu beachten. Bei einer Einbeziehung des Gebäudesektors in ein gemeinsames Emissionshandelsystem mit anderen Markt Bereichen, insbesondere dem Verkehrssektor, drohte ein „Aufkaufen“ von Zertifikaten durch einen Sektor zum Nachteil des anderen.

Der ZIA unterstützt das Vorhaben, die Einnahmen aus dem Emissionshandel wieder der Gesellschaft zurückzuführen. Davon sollten neben Bürgern aber auch Unternehmen profitieren, die einen maßgeblichen Anteil des Emissionshandel-Aufkommens beisteuern. Die Einnahmen aus dem nationalen Emissionshandel für die Sektoren Wärme und Verkehr sollten nicht ausschließlich für die Senkung der EEG-Umlage verwendet werden. Ein erheblicher Anteil davon sollte wieder in den Gebäudesektor zurückgeführt werden. Ohne begleitende Maßnahmen wird der CO<sub>2</sub>-Preis im Gebäudesektor keine Wirkung haben.

<sup>1</sup> [https://www.ewi.uni-koeln.de/cms/wp-content/uploads/2019/09/EWI\\_FiFo\\_Studie\\_CO2-Bepreisung-im-Geb%C3%A4udesektor\\_190918.pdf](https://www.ewi.uni-koeln.de/cms/wp-content/uploads/2019/09/EWI_FiFo_Studie_CO2-Bepreisung-im-Geb%C3%A4udesektor_190918.pdf)

einen Klimabonus-Fonds auf, der mit großzügigen Hilfen unterstützt, etwa beim Umstieg auf Bus und Bahn oder ein emissionsfreies Fahrzeug.

#### (S. 7) **Auf jedes neue Dach eine Solaranlage**

Wir wollen eine Energiewende, bei der alle mitmachen können – Mieter\*innen wie Hausbesitzer\*innen. Unsere Dächer, Fassaden und Balkons können zu Kraftwerken werden – jede Fläche mit Solaranlage hilft dem Klimaschutz. Die eigene Strom- und Wärmeenergie wird dezentral und vor Ort erzeugt und genutzt. Unser Ziel sind 1,5 Millionen neue Solardächer in den kommenden vier Jahren. Deshalb werden wir Solardächer fördern und zum Standard machen. Beginnend mit Neubauten, öffentlichen und Gewerbegebäuden sowie Dachsanierungen wollen wir diesen neuen Standard perspektivisch auf den Bestand ausweiten. Leasing-, Pacht- und Contractingmodelle können hier unterstützend wirken. Für besonders erhaltenswerte Bausubstanz werden wir Lösungsansätze erarbeiten. [...]

(S. 7) [...] Die **Mieterstrom-Regeln** werden wir deutlich vereinfachen und Mieterstromprojekte fördern. Bürokratische Hürden für die Nutzung des Stroms vom eigenen Dach wollen wir abbauen, Eigenverbrauch und Direktvermarktung stärken.

Der ZIA unterstützt den Ausbau erneuerbarer Energieerzeugung und den Einsatz „grüner“ Energieträger im Gebäudesektor. Die Rahmenbedingungen dafür müssen auf den **Prinzipien der Technologieoffenheit und des Wettbewerbs** beruhen, anstatt einseitig den Ausbau einer Technologie, wie PV-Anlagen auf Dächern, zu forcieren. Es sollte jeweils die konkrete Situation des Gebäudes vor Ort darüber Ausschlag geben, wie erneuerbare Energien in das Gebäude oder das Quartier eingebunden werden. Eine allgemeine PV-Pflicht sieht der ZIA auch aufgrund des sehr heterogenen Gebäudebestandes kritisch. Anstatt auf PV-Pflicht, sollte stärker auf marktwirtschaftliche und technologieoffene Maßnahmen in Verbindung mit Anreizen gesetzt werden, um die Ausweitung der Nutzung grüner Energien im Gebäudesektor anzukurbeln.

Positiv sehen wir das Bekenntnis der Grünen zum Mieterstrom. Die Politik bitten wir, sich weiterhin für Mieterstromkonzepte – auch im Nichtwohngebäudebereich – stark zu machen. Hierzu müssen noch weitere **steuerliche Hemmnisse auf Seiten der Gebäudeeigentümer abgebaut** werden. So müssen trotz erster begrüßenswerter Anpassungen im Gewerbesteuerrecht Einnahmen durch die Erzeugung elektrischen Stroms aus regenerativen Energien und Blockheizkraftwerken in Gebäuden sowie die Bereitstellung von Energie an Mieter für Zwecke der E-Mobilität im Rahmen der „erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung“ und der „aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung“ noch weitergehend als unschädliche Nebengeschäfte qualifiziert werden. Es ist darauf zu achten, dass die Anpassungen für alle Assetklassen Berücksichtigung finden.

#### (S. 8) **Die Bürger\*innen an der Energiewende beteiligen**

Wir wollen, dass von der Energiewende möglichst viele profitieren. Deshalb werden wir Bürger\*innen-Projekte bei Wind- und Solarparks besonders fördern und europarechtlich garantierte Möglichkeiten für Bürger\*innen-Energiegemeinschaften vollumfänglich ausschöpfen. Die Kommunen beteiligen wir verbindlich an den **Einnahmen aus den Erneuerbaren Anlagen** beteiligen, sodass gerade der ländliche Raum kann so von den Gewinnen profitiert. Zudem wollen wir Mieterstrom fördern und entbürokratisieren und so weiterentwickeln, dass Mieter\*innen stärker vom Ausbau der Erneuerbaren profitieren.

Bei der Erzeugung grünen Stroms auf Dächern und der Nutzung des Stroms im Gebäude bzw. Quartier sehen wir ein großes Potenzial für mehr Klimaschutz im Gebäudesektor. Damit Photovoltaikanlagen auf Gebäuden sowie in Quartieren einen größeren Beitrag zur Energiewende leisten können, sind die Rahmenbedingungen hierfür weiter zu verbessern. So muss die Gesetzgebung **Mieterstromkonzepte auf Nichtwohngebäuden** stärker in den Fokus nehmen, da es zur Erreichung der Klimaschutzziele keine Rolle spielen darf, auf welchem Gebäudetyp erneuerbare Energien erzeugt werden. Außerdem müssen noch weitere steuerliche Hemmnisse abgeschafft werden, die eine Ausweitung von Mieterstromkonzepten behindern. Zudem müssen für eine erfolgreiche Sektorkopplung die Beschränkungen bei der gebäudenahen Erzeugung von erneuerbaren Energien sowie beim Einsatz aller erneuerbarer Energien im Gebäudebereich beseitigt werden.

#### (S.9) **Klima-Sanierungsoffensive bei Gebäuden**

Es ist höchste Zeit, dass alle Neubauten und Bauwerke im gesamten Lebenszyklus inkl. der Baustoffe klimaneutral geplant werden und entsprechend umfassende energetische Sanierungen erfolgen. Dreh- und Angelpunkt ist die Festlegung hoher Bau- und Sanierungsstandards: bei Neubauten KfW 40, was in etwa dem Passivhausstandard entspricht, im Gebäudebestand nach Sanierung KfW 55 – mit Ausnahmen für denkmalgeschützte Gebäude. Die KfW-Förderprogramme werden wir weiterentwickeln, auch in Bezug auf die Verwendung nachhaltiger Baustoffe. Für die Aussöhnung von Baukultur und energetischer Sanierung wollen wir klare Regelungen schaffen, die beiden Zielen angemessen sind. Die Sanierungsquote muss sehr schnell verdoppelt und weiter gesteigert werden. Der Einsatz von serieller Sanierung kann hier ein Weg sein. Die öffentliche Hand muss mit ihren Gebäuden als Vorbild vorangehen. Für den Bestand muss gelten: **Bei jedem Eigentümerwechsel muss ein Sanierungsfahrplan vorgelegt werden.** Für die Umsetzung des Sanierungsfahrplans können Förderprogramme unterstützend wirken. Wenn im Gebäudebestand ein Heizungsaustausch ansteht oder umfassend saniert wird, aber auch im Neubau, sollen, wo möglich, ausschließlich erneuerbare

Nach Auffassung des ZIA sollten die aktuellen, bereits sehr **ambitionierten energetischen Anforderungen im Neubau fortgelten**. Strengeres Ordnungsrecht bliebe im Hinblick auf Ressourcenschonung und Klimaschutz weitgehend wirkungslos. **Weitere Verschärfungen** des energetischen Anforderungsniveaus **überstiegen** faktisch die **Grenzen des derzeit wirtschaftlich-technisch Machbaren**. Erst nach weiterem technischem Fortschritt kann der Neubaustandard / der Niedrigstenergiegebäudestandard weiterentwickelt werden. Stattdessen sollten Hürden für den Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäude abgebaut werden, da Klimaneutralität des Gebäudesektors ohne klimaneutrale Energieträger nicht erzielt werden kann.

Besonders im Bereich der Wirtschaftsimmobilen ist eine Erreichung der klimapolitischen Ziele mittels weiterer Verschärfung für nicht zielführend. Für einige Gebäudeklassen hat die Einführung des GEG bereits den **Grundsatz der Technologieoffenheit verletzt**. Insbesondere sind die CO<sub>2</sub>-Emissionen von Nichtwohngebäuden im Betrieb hauptsächlich **durch den Strombedarf** (Lüftung, Kühlung, Beleuchtung, Nutzer) **verursacht**. Die Reduzierung des Heizwärmebedarfs durch verschärfte energetische Anforderungen an die Gebäudehülle, sind bei Nichtwohngebäuden im Kontext der Erreichung der Klimaziele, nicht zielführend. Lediglich bei Einfamilienhäusern könnte der Standard wirtschaftlich verschärft werden – aber nur bei dieser Gebäudekategorie!

Wärmequellen zum Einsatz kommen. Wir legen dazu ein Investitionsprogramm für zwei Millionen hocheffiziente Wärmepumpen bis 2025 auf. [...]

**Investitionsprogramme** zum Umstieg auf erneuerbare Energien befürworten wir. Hier sollte es aber **keine allgemeinen Verpflichtungen** zum Umstieg auf erneuerbare Energien geben. Anstatt eine „one size fits all“-Lösung für alle Gebäude in Form einer ordnungsrechtlichen Ausbaupflichtung für erneuerbare Energien zu beschließen, sollte stets die jeweilige gebäudespezifische Situation vor Ort – u.a. Art der Nutzung, Alter, Denkmalschutz und im Zusammenhang mit „Solarthemen“ nicht zuletzt auch die Lage – im Fokus stehen. Diese ist maßgeblich dafür, welche Maßnahmen sich für das jeweilige Gebäude oder Quartier am besten eignen. Die Hinweise auf eine „Aussöhnung von Baukultur und energetischer Sanierung“ sowie auf die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand nehmen wir zur Kenntnis und bieten uns bei ersterem als **Gesprächspartner** an.

Den Maßstab muss immer die Wirtschaftlichkeit bilden. **Wirtschaftliche Maßnahmen setzen sich auch ohne Verpflichtungen am Markt durch. Sanierungsmaßnahmen** sind jedoch bereits heute **oftmals unwirtschaftlich**. Förderprogramme wie die BEG spielen hier eine wichtige unterstützende Rolle. Die Beibehaltung auch weniger ambitionierter Förderstandards sehen wir als notwendig zum Erreichen der Klimaziele an. **Nicht jedes Gebäude kann aufgrund der Bausubstanz oder rechtlicher Vorgaben auf die höchsten Effizienzniveaus gehoben werden**. Dennoch leisten die energetischen Sanierungen einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele.

**Fortschritte bei der seriellen Sanierung**, die perspektivisch zu schnelleren Planungs- und Bauprozessen sowie Kosteneinsparungen hierbei führen könnten, sind zu unterstützen. Der ZIA ist bereits im engen Austausch mit den Behörden zu diesem Thema und beobachtet die Entwicklungen mit Interesse. Auch hier sollte den Marktteilnehmern bewusst sein, dass es besonders im Bereich der Gewerbeimmobilien keine „one size fits all“ Lösung geben kann. Dieser Sektor ist hoch heterogen und das jeweilige Gebäude muss meist spezifisch betrachtet werden.

(S. 9) [...] Auch die **Fern- und Nahwärme wollen wir dekarbonisieren** und richten die Förderung an klimaneutralen Lösungen aus. Dabei ist es für die Energieeffizienz maßgeblich, von der Einzelbefehung weg und hin zu verknüpften Systemen zu kommen, in denen aus verschiedenen Erneuerbaren-Quellen wie Abwärme, Geo- oder Solarthermie Wärme eingespeist und gespeichert wird. Dabei werden wir auch Industrie und Wirtschaft in die Wärmesysteme einbinden. Solche verbundenen klimaneutralen Energiesysteme werden wir fördern, besonders in städtischen Gebieten.

Vor dem Hintergrund der energiepolitischen Zielsetzungen Deutschlands ist die **sachliche Auseinandersetzung mit der Wärmeversorgung und im Speziellen der Fernwärme- sowie Fernkälteversorgung** bedeutend. Die Immobilienwirtschaft regt daher an, den **technischen, ökonomischen** und rechtlichen Rahmen für den Fernwärmesektor nachhaltig, **unbürokratisch** sowie **technologieoffen** auszugestalten. Die Sensibilisierung der Kunden mittels **verbesserter Information** über den **tatsächlichen Verbrauch** ist insoweit eine sinnvolle Maßnahme zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, dass der **tatsächliche Nutzen** den Aufwänden überwiegt. Die angedachte Einbindung von Industrie und Wirtschaft in die Wärmesysteme, z.B. in der Form von Abwärme-Nutzung, ist begrüßenswert. Wie oben bereits dargelegt, kann eine lokale, elektrolytische Wasserstoffproduktion unter Nutzung der damit einhergehenden Abwärme z.B. in Quartieren die Effizienz des Gesamtsystems bedeutend auf bis zu 90% steigern.

#### (S. 10) **Wärmewende fair gestalten**

Die Wärmewende muss mit wirksamem Mieter\*innenschutz und gezielter Förderung einhergehen. Wir wollen mit dem sogenannten **Drittelmodell die Kosten für klimafreundliche Modernisierungen** fair zwischen Vermieter\*innen, Staat und Mieter\*innen verteilen, sodass sie für alle bezahlbar und für die Vermieter\*innen angemessen wirtschaftlich werden. Die Modernisierungumlage wollen wir strikt begrenzen, damit Kosten nicht einfach auf die Mieter\*innen abgewälzt werden können. Mit einem Zuschuss zum Wohngeld, dem Klimawohngeld, ermöglichen wir auch Empfänger\*innen von Wohngeld, in klimafreundlichen Wohnungen zu leben. Bei der CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Wärmebereich erreichen wir Lenkungswirkung, wenn diejenigen dafür aufkommen, die die Klima-Investitionen auch tätigen: die Hauseigentümer\*innen. Denn sie sind es, die etwas am Zustand der Gebäude und der Wärmeversorgung ändern können, während sie zugleich von der Wertsteigerung durch die Modernisierung profitieren. Für Kommunen sollen regionale Wärme- und Energie- sowie integrierte Quartiersplanungen verbindlich gelten. Dabei unterstützen wir durch ein Aktionsprogramm Faire Wärme mit

Ein gemeinsames Handeln im Sinne der oft betonten, aber noch nicht gelebten **gesamtgesellschaftlichen Verantwortung** ist unbedingt notwendig, um das hoch gesteckte Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2050 erreichen zu können. Insbesondere ist dem Mieter-Vermieter-Dilemma Sorge zu tragen und sind Mieter- und Immobilienhalterinteressen im Sinne des Klimaschutzes zusammen zu bringen.

**Eine einseitige Lastenteilung zu Ungunsten der Vermieter sowie eine undifferenzierte, dem Klimaschutz nicht dienende pauschale 50:50-Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Bepreisungs-Kosten zwischen Mieter und Vermieter, lehnen wir ab.**

- **Der energetische Zustand von Wohn- und Gewerbeimmobilien ist sehr heterogen** und muss bei der Ausgestaltung der Umlagefähigkeit Berücksichtigung finden. Die begrenzte Umlagefähigkeit ist zu differenzieren: Je umfangreicher ein Gebäude bereits energetisch saniert ist, desto geringer muss der Teil des CO<sub>2</sub>-Preises beim Vermieter sein. Auf diese Weise wird sogar ein größerer Anreiz für Vermieter/Investoren erzeugt, in energetische Sanierungsmaßnahmen zu investieren. Sanierungen sind bereits heute in vielen Fällen wirtschaftlich nicht darstellbar. Eine pauschale Begrenzung der Umlagefähigkeit würde dieses Problem weiter verstärken. Das Investor-Nutzer-Dilemma würde weiter vertieft. In diesem Zusammenhang müssen Eigentümer vielmehr zusätzliche Möglichkeiten



Steuervergünstigungen, kostenloser Beratung und zielgerichteten Förderprogrammen den Umbau hin zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung.

erhalten, um **Sanierungen wirtschaftlich und technologieoffen durchführen** zu können, etwa durch steuerliche Förderung für alle Arten von Immobilien, deutliche Aufstockung der Förderung oder Anrechenbarkeit von erneuerbaren Energien am Gebäude.

- Die [Positionierung des ZIA zu einer möglichen Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO2-Bepreisung vom 5.3.2021](#) betrachtet sowohl die Interessen von Vermietern als auch Mietern und bringt sie in einem ausgewogenen Vorschlag zusammen. Aufgrund der unterschiedlich ineinandergreifenden gesetzlichen Regelungen und der Bedeutsamkeit einer verfassungsrechtlich festen Ausgestaltung der Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO2-Bepreisung, stützt sich der Vorschlag des ZIA u.a. auf ein eigens in Auftrag gegebenes Kurzgutachten zur verfassungsrechtlichen und mietrechtlichen Prüfung.

(S. 12) [...] **Wir beschleunigen den flächendeckenden Ausbau einer einheitlichen Ladeinfrastruktur**, besonders im ländlichen Raum, inklusive Schnellladesäulen. Laden muss flächendeckend in Deutschland und Europa schnell, ökologisch, günstig und bequem möglich sein.

In Bezug auf die Förderung nachhaltiger Mobilität unterstützt der ZIA die Bemühungen, **gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur** für die Elektromobilität weiter voranzutreiben. Die Schaffung der Voraussetzung für das Laden von Elektrofahrzeugen zu Hause, am Arbeitsplatz und im öffentlichen Raum kann einen wichtigen Beitrag für die Nutzung von Elektrofahrzeugen und der Reduzierung von CO2-Emissionen leisten.

In der Praxis muss der **Aufbau einer Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudereich wirtschaftlich, technologieoffen und bedarfsgerecht** erfolgen. Hierfür regt der ZIA ein intelligentes Förderprogramm für gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur in Form einer finanziellen Förderung, zusätzlich attraktive Abschreibungsmöglichkeiten und die Beseitigung bestehender steuerlicher Hemmnisse im Bereich der Gewerbe- und Investmentsteuer auf nationaler Ebene an. Bei der Förderung gilt es, alle Komponenten der privaten Infrastruktur adäquat zu adressieren.

Dabei ist essenziell, dass die **CO2-Emissionen des Stroms bilanziell nicht dem Gebäudesektor zugerechnet werden**. Der Gebäudesektor darf nicht dafür bestraft werden, kostenintensive Klimaschutzbestrebungen zugunsten anderer Sektoren durchzuführen. Diese CO2-Emissionen müssen dem Verkehrssektor zugerechnet werden.

## Wohnen

### Punkte des Programms

#### (S. 53f.) **Ein Recht auf Wohnen ins Grundgesetz**

Alle Menschen brauchen angemessenen Wohnraum. Wohnen ist ein Menschenrecht. Aber es wird immer schwieriger, überhaupt Wohnungen zu finden. Und die Mieten und Immobilienpreise steigen vielerorts immer noch weiter. Großstädte teilen sich immer stärker in Einkommensstadtteile auf, Innenstädten geht das Leben verloren. Viele Städte brauchen eine Neuausrichtung hin zu einem gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt. Deshalb gilt es zu handeln, damit gerade auch alle Familien, Studierende, Menschen mit Behinderungen, ältere Menschen oder Geringverdiener\*innen nicht in Bedrängnis geraten, sondern gut und sicher wohnen können. Wir wollen das Recht auf Wohnen ins Grundgesetz aufnehmen. In Deutschland sind derzeit - nach Schätzungen - etwa 700.000 Menschen wohnungslos, 40.000 von ihnen leben ohne Obdach auf der Straße, mehr und mehr junge Menschen, Frauen und Familien. Um diesen Zustand zu beenden, wollen wir ein Nationales Aktionsprogramm zur Vermeidung und Bewältigung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit auflegen. Dabei ist der Housing-First-Ansatz ein zentraler Baustein, bei dem Obdachlose in eine Wohnung einziehen können, ohne sich

### Bewertung durch den ZIA

Ein Grundrecht auf Wohnen im Grundgesetz kann das **Problem auf den angespannten Wohnungsmärkten nicht lösen**. Dadurch entstehen keine zusätzlichen Wohnungen. Städte wie Berlin haben dadurch nicht mehr Geld zur Verfügung, um Wohnungen zu bauen. Wir brauchen Vorfahrt für Investitionen sowie mehr Planungs- und Baubeschleunigung zur Herstellung von mehr bezahlbarem Wohnraum.

Eine Neuausrichtung hin zu einem gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt lehnen wir entschieden ab. Entsprechende Experimente verursachen Anreizprobleme und laden zu Misswirtschaft ein. Sie sind deswegen in der Vergangenheit auch stets gescheitert (Beispiel „Neue Heimat“) – zu Lasten des Steuerzahlers ebenso wie zu Lasten der Mieter.

zuvor für Hilfe "qualifizieren" zu müssen. Kein Mensch soll ohne Obdach und eine dauerhafte würdevolle Unterbringung sein [...]

(S. 53) [...] Zudem werden wir einen Wohn- und Mietengipfel einberufen, der einen echten Dialog auf Augenhöhe zwischen den Mieter\*innen-Vertretungen, der Wohnungswirtschaft sowie Bund, Länder und Kommunen schafft und gemeinsam neue, zukunftsfähige wie soziale Konzepte erarbeitet.

Ein Wohn- und Mietengipfel ist grundsätzlich eine begrüßenswerte Idee. Hier könnte z.B. ein Bündnis für bezahlbaren Wohnraum erwachsen, welches z.B. in der Stadt Hamburg zu realen Erfolgen geführt hat. Solche Modelle können auch von der Immobilienwirtschaft unterstützt werden.

Allerdings müssen bei solchen Gipfeln konkrete Lösungen gefunden und Vereinbarungen getroffen werden. Allzu oft hat sich die Politik in der Vergangenheit mit solchen Spitzentreffen geschmückt, ohne dass konkrete Maßnahmen zur schnelleren Schaffung von mehr Wohnraum vereinbart wurden, bzw. ohne dass entsprechende Vereinbarungen auch in die Tat umgesetzt wurden.

#### (S. 54) **Krisenbedingte Wohnungsverluste verhindern**

Wir wollen Mieter\*innen und Familien wie Lebensgemeinschaften mit selbstgenutztem Wohneigentum entlasten und vor einem krisenbedingten Verlust der eigenen Wohnung bewahren. Die Möglichkeit, die Miete oder Kreditrate nachzuzahlen, soll Kündigungen und Zwangsräumungen abwenden. Zwangsräumungen auf die Straße darf es nicht geben. Wir wollen kostenfreie Mieter\*innenberatungen und die Schuldner\*innenberatung in den Kommunen ausbauen. Bei krisenbedingten Einkommensausfällen soll ein Programm der KfW Bank („Sicher-Wohnen-Programm“) eine finanzielle Unterstützung von Mieter\*innen und Kreditnehmer\*innen sicherstellen. Vermieter\*innen, die auf diese Mietzahlungen angewiesen sind, sollten dann eine staatliche Unterstützung erhalten.

Die Immobilienwirtschaft verzeichnet im Wohnbereich nur wenige Mietausfälle aufgrund der Corona-Krise und dort, wo Zahlungsfälle auftreten, bemühen sich unsere Mitglieder um den Dialog und **einvernehmliche Lösungen**. Allerdings kann es keinen pauschalen Schutz vor Zwangsräumungen geben, sollten Mietern ihren gesetzlichen Zahlungspflichten permanent nicht nachkommen.

#### (S. 54) **Neuen Gemeinnützigkeit für sozialen Wohnraum**

Wir wollen neuen Wohnraum schaffen – und zwar vor allem familiengerecht, und öffentlich, sozialraum- und gemeinwohlorientiert. Stattdessen gehen immer noch viele weitere Sozialwohnungen verloren – rund 100 jeden Tag. Wir werden deshalb die Mittel für den sozialen Wohnungsbau deutlich erhöhen und verstetigen, statt sie zu kürzen. Wir werden die Kommunen unterstützen, ihre bestehenden Wohnungsgesellschaften und gemeinwohlorientierten Baugenossenschaften zu stärken und neue zu gründen. Dazu werden wir mit einer **neuen Wohngemeinnützigkeit** für eine Million zusätzliche Mietwohnungen sorgen, sicher und auf Dauer. Die noch vorhandenen bundeseigenen Bestände sollen nicht mehr an private Investor\*innen veräußert, sondern ausschließlich verbilligt an Kommunen mit einer dauerhaften Sozialbindung abgegeben werden. So wollen wir in den nächsten zehn Jahren den Bestand an Sozialwohnungen um eine Million erhöhen. [...]

Die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit lehnen wir ab. Sie würde den Staat finanziell belasten und die **negative Erfahrung wie z.B. mit der „Neue Heimat“** hat gezeigt, wie anfällig solche Modelle für Misswirtschaft sind. Die Leidtragenden solcher Konzepte sind letztlich die Mieter.

#### (S. 54) **Starke Mieter\*innen, faire Mieten**

Viele Menschen geben einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für ihre Wohnung aus, viele können sich ihre Mieten nicht mehr leisten. Unser Ziel sind deshalb faire und bezahlbare Mieten und starke Rechte für Mieter\*innen. Es wird ein bundeseinheitliches Gesamtkonzept benötigt, das in einem Bundesgesetz gewährleistet, dass **Mietobergrenzen im Bestand** ermöglicht werden und die **Mietpreisbremse entfristet und deutlich nachgeschärft** wird. Unnötige Ausnahmen bspw. beim möblierten Wohnen schaffen wir ab. Reguläre Mieterhöhungen sollen auf 2,5 Prozent im Jahr innerhalb des Mietspiegels begrenzt werden. [...]

Mietmoratorien lösen keine Probleme und schaffen keinen neuen Wohnraum. Im Gegenteil, sie sind **kontraproduktiv und verschlimmern Wohnraumangel**. Denn in Zeiten steigender Investitionskosten in Wohnraum sind eingefrorene Mieten ein Deckel, der Investitionen unmöglich macht. Vermietungen werden immer unattraktiver und Wohnungsmangel ist die Folge.

Eine Entfristung der Mietpreisbremse lehnen wir ab, da dieses Instrument nicht für den dauerhaften Einsatz geschaffen wurde. Dauerhaft kann der **Wohnraumangel nur durch Neubau beseitigt** werden. Mietspiegel sollten über die aktuell anzutreffenden örtlichen Mieten marktgerecht Auskunft geben, nicht über die Situation vor acht Jahren.

(S. 54) [...] Dazu wollen wir qualifizierte Mietspiegel stärken, verbreiten und rechtssicher ausgestalten. Zur Berechnung sollen die Mietverträge **der letzten 20 Jahre** herangezogen werden. [...]

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes bei Mietspiegeln lehnen wir ab. **Mietspiegel sollten über die aktuell anzutreffenden örtlichen Mieten marktgerecht Auskunft geben**, nicht über die Situation vor 20 Jahren.

(S. 54) [...] Wir streben an, die **Modernisierungumlage weiter abzusenken und auf maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter zu begrenzen**, damit energetische Sanierungen perspektivisch wärmietenneutral möglich sind [...]

Die Umlage von Modernisierungskosten weiter zu begrenzen, würde zu einem drastischen **Rückgang notwendiger Modernisierungsinvestitionen** führen. Über Jahre hinweg würden die Bestände z.B. bezüglich ihrer energetischen Ausstattung veralten, die Wohnqualität darunter leiden.

(S. 54) [...] Innerhalb eines solchen Gesamtkonzeptes soll es im BGB ermöglicht werden, in Regionen mit einem angespannten Wohnungsmarkt landesgesetzliche Regelungen dann zu treffen, wenn sie mindestens den Vorgaben des Gesamtkonzeptes entsprechen. Dies muss selbstverständlich verfassungsfest geschehen. [...] Außerdem setzen wir auch auf flächensparendes Wohnen, damit der bestehende Wohnraum besser genutzt wird. So wollen wir es bspw. Mieter\*innen erleichtern, ihre Wohnungen samt den bestehenden Verträgen zu tauschen. [...]

Wir halten die vorhandenen gesetzlichen Regelungen des BGB für ausreichend.

Auch die Immobilienwirtschaft befürwortet flächensparendes Wohnen und berücksichtigt dies im Allgemeinen bereits in ihrer Planung.

(S. 54) [...]. Das **Umwandlungsverbot** im Baugesetzbuch und den Milieuschutz auszuweiten sind weitere Instrumente. [...]

Eine Verschärfung der Umwandlungsverbote ist abzulehnen. Das BauGB kennt genug Instrumente (z.B. Milieuschutzgebiete) um einen **ausgewogenen Mix an Mietwohnungen und Eigentumswohnungen zu ermöglichen**.

(S. 54f.) [...] **Mietwucher** muss – nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz – auch tatsächlich geahndet werden. Eigenbedarfskündigungen sollen zudem deutlicher als heute auf die tatsächliche Nutzung durch die Eigentümer\*innen und die nahen Verwandten beschränkt werden, um Missbrauch zu unterbinden. Wir prüfen, inwiefern es möglich ist, in angespannten Wohnungsmärkten bei besonders schutzwürdigen Personengruppen Eigenbedarfskündigungen ganz auszuschließen. Um die Gemeinschaften der Mieter\*innen zu stärken und die Gemeinwohlorientierung auf dem Wohnungsmarkt umzusetzen, wollen wir echte Mitbestimmungsrechte und -instrumente entwickeln.

Wir halten die gesetzlichen Regelungen und den Schutz vor Mietwucher für ausreichend. Eine weitere Verschärfung von Eigenbedarfskündigungen lehnen wir ab. Dies hätte eine abschreckende Wirkung auf potentielle Vermieter und würde so das Mietangebot senken.

Unsere Unternehmen erbringen bereits einen großen Beitrag zum Allgemeinwohl. Eine zunehmende Abkehr von unternehmerischen Zielorientierungen und mehr Mietermitbestimmungsrechte lehnen wir ab. Zur Lösung der Wohnraumprobleme in Deutschland müssen wir die Wohnungsunternehmen stärken, nicht schwächen und Anreize zum Wohnungsbau erhöhen, nicht mindern.

#### (S. 55) **Erwerb von Wohneigentum erleichtern**

Wohneigentum ist für viele Menschen ein Wunsch, der wegen explodierender Immobilienpreise in den meisten Regionen des Landes immer schwerer zu erfüllen ist. Wir wollen den **Erwerb von Wohneigentum - auch im Bestand - erleichtern**. Deshalb soll das **Prinzip "Wer den Makler bestellt, bezahlt"** genauso für Immobilienkäufe eingeführt werden, so wie es für Maklerprovisionen bei Vermietungen bereits gilt. Wir streben an, die Courtage deutlich zu reduzieren, damit sie nicht auf verstecktem Weg zu noch höheren Kaufpreisen führt. Dazu wollen wir die Kaufnebenkosten weiter senken, indem wir es den Ländern ermöglichen, den Steuersatz der Grunderwerbssteuer beispielsweise für große Wohnungsunternehmen zu erhöhen und für Selbstnutzende zu senken. Wir wollen Mietkauf für selbstgenutztes Wohneigentum über die Länder und Kommunen fördern, auch den Kauf und die Modernisierung leerstehender Wohnungen und Ausbauten zu günstigem Wohnraum unterstützen wir. Beteiligungen an Genossenschaften und den gemeinschaftlichen Erwerb durch Mieter\*innen bspw. im Rahmen des Mietshäuser-syndikats und anderer gemeinschaftlicher Projekte wollen wir unterstützen, zum Beispiel indem wir unbürokratisch günstige Kredite oder Bürgschaften gewähren.

Dem Vorschlag, den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern, stehen wir grundsätzlich positiv

gegenüber, wie auch dem Mietkauf. Grundsätzlich ist die Entscheidung Miete vs. Eigentum jedoch eine **individuelle Entscheidung** und gleichberechtigte Alternative. Die **staatliche Vermögensbildungs-Förderung** auch und gerade bei Investitionen in Immobilien muss aufgestockt werden. Konzeptionell sind hierzu mehrere Förderungsarten denkbar, bei denen die konkrete Ausgestaltung über ihre Zweckmäßigkeit entscheidet.

Die Reduzierung der Erwerbsnebenkosten ist ein zu unterstützender Ansatz, der über eine **Entkopplung der Grundbuch- und Notargebühren vom Kaufpreis** und eine Reduktion der Grunderwerbsteuersätze realisiert werden sollte. Hingegen führt das Bestellerprinzip effektiv zu höheren Erwerbsnebenkosten, da der Courtagebetrag auf den Kaufpreis überwältigt wird und folglich sowohl die anteiligen Notargebühren, Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuern also auch die Kreditkosten steigen. Die hälftige **Teilung der Maklercourtage hat sich etabliert**, sie wird von Käufer und Verkäufer als fair erachtet, da beide Seiten von der Vermittlungsleistung profitieren.

#### (S. 58) **Selbstbestimmt im Alter, in Stadt und Land**

Wir wollen Selbstbestimmung auch im Alter ermöglichen. Wir wollen den Abbau von Barrieren in Wohnungen und im Wohnumfeld stärker finanziell fördern und somit älteren Menschen ermöglichen, länger als bisher in ihrer vertrauten Umgebung selbstbestimmt wohnen zu bleiben. Gesellschaftliche Teilhabe ermöglicht Selbstbestimmung. Wir verfolgen den generationenfreundlichen Ansatz der Age-friendly Cities and Communities der Weltgesundheitsorganisation - auch für ältere Menschen in Stadt und Land und im digitalen Raum. Den wollen wir mit einem Programm fördern, bei dem Ansprechstellen und Gemeindezentren über **altersgerechtes Wohnen** [...] informieren. [...]

Die Gesellschaft muss eine **Antwort auf den demografischen Wandel** finden. Der ZIA hat bereits 2016 das Konzept WohnenPlus vorgestellt. Unser Ziel ist es, z.B. durch einen weiter forcierten barrierearmen Umbau einen noch größeren Beitrag für ein möglichst selbstbestimmtes Leben im Alter zu ermöglichen.

Wir wollen weiterhin ein starker Partner sein, wenn es darum geht, den **Ausbau von barrierearmen Wohnungen voranzutreiben**.

# Stadtentwicklung

Punkte des Programms	Bewertung durch den ZIA
<p>(S. 54) [...] Zudem wollen wir Kommunen ermöglichen, mehr <b>sozialen Wohnungsbau</b> in Bebauungsplänen festsetzen zu können. [...]</p>	<p>Bebauungspläne dienen der genauen Abwägung, welche Bebauung vor Ort sinnvoll ist. Eine Vorfestlegung für den sozialen Wohnungsbau ist nicht sinnvoll und verhindert im Zweifelsfall, dass das geschaffene Planungsrecht auch wahrgenommen wird.</p>
<p>(S. 54) [...] Dazu stärken wir das <b>kommunale Vorkaufsrecht</b> auf Basis eines Ertragswerts, der bezahlbare Mieten sichert und spekulative Wertsteigerungen unterbindet.</p>	<p>Der ZIA spricht sich klar <b>gegen eine erneute Erweiterung bei Vorkaufsrechten</b> aus. So ist bereits im Zuge der letzten BauGB-Novelle im Jahr 2021 sichergestellt worden, dass keine überhöhten Preise im Rahmen des Vorkaufsrechts Anwendung finden. Neu eingeführt wurde in der Novelle, dass die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert bestimmen kann, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet. Ein noch darüberhinausgehendes Recht zur Einwirkung auf die Kaufpreishöhe würde einen nicht gerechtfertigten Eingriff in die Eigentumsrechte darstellen und dem Gedanken der sozialen Marktwirtschaft widersprechen.</p>
<p>(S. 55) [...] Die <b>Spekulation mit Bauland</b> soll unterbunden werden. Wenn in Kommunen große Wohnungsnot herrscht, ergibt sich daraus eine Pflicht für Eigentümer*innen, Grundstücke zu bebauen statt auf höhere Preise zu spekulieren. Auch gegen Fehlnutzungen und spekulativen Leerstand von Wohnraum werden wir verstärkt vorgehen. Wir wollen zudem im Baugesetzbuch die Möglichkeit einer Ausgleichsabgabe zugunsten der Kommunen eröffnen.</p>	<p>Die Mitglieder des ZIA haben sich in einem Leitfaden für gute Projektentwicklung <b>verpflichtet, zügig zu bauen und keine Spekulation mit Grundstücken zu betreiben</b>. Zugleich sprechen wir uns gegen eine Abgabe aus, die für unbebaute Grundstücke, auf denen aber Planungsrecht besteht, erhoben wird.</p>
<p>(S.55) <b>Grund und Boden gemeinwohlorientiert</b>            Grund und Boden unterscheidet sich von anderen Gütern, weil sie prinzipiell nicht vermehrbar und gleichzeitig unverzichtbar sind. Steigende Preise von Grund und Boden führen zu steigenden Bau- und Wohnkosten, was wiederum zu Verdrängung führt. Bei Fehlentwicklungen ergibt sich hieraus eine besondere Verpflichtung, staatlich einzugreifen. Wir wollen erreichen, dass die öffentliche Hand wieder eine strategische und gerechte Bodenpolitik betreibt. Der Bund soll seine eigenen Immobilien nicht länger meistbietend verkaufen, sondern gezielt die Schaffung von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum, kulturellen, sozialen und gemeinwohlorientierten Einrichtungen fördern. [...]</p>	<p>Eine strategische Bodenpolitik unterstützen wir grundsätzlich, allerdings nur, wenn (i) es <b>keine Beschränkung auf Wohnungsbau</b> trotz Flächenengpässen auch in anderen Nutzungsarten gibt. Und (ii) Bauland an alle vergeben wird, <b>keine Investorengruppe bevorzugt</b> wird; dies birgt ansonsten die Gefahr der Diskriminierung anderer Investorengruppen und der Verteuerung von deren Entwicklungsvorhaben.</p> <p>Stattdessen schlagen wir vor, haushaltsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, um Handlungsmöglichkeiten der Kommunen für Ankäufe, Entwicklung und vergünstigte Abgabe von Liegenschaften zu erweitern. Durch eine <b>Anpassung der Bundeshaushaltsordnung (BHO)</b> sollte die verbilligte Vergabe von Baugrund generell erlaubt werden, um mehr Wohnraum zu schaffen, wenn diskriminierungsfrei an alle Marktteilnehmer vergeben wird. Dies hat Signalwirkung für die Länder, dies ebenso in den Landeshaushaltsordnungen festzuschreiben.</p>
<p>(S. 55) [...] Dafür wollen wir die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in einen gemeinnützigen Bodenfonds umwandeln. Der Fonds kauft neue Flächen strategisch zu und <b>überträgt sie an gemeinwohlorientierte Träger</b>. [...]</p>	<p>Gemeinnützige Träger sind allein nicht in der Lage genügend Wohnraum zu errichten, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Gerade Genossenschaften tun sich mit Neubau schwer. Stattdessen ist der <b>Neubau die Stärke privater Investoren</b>.</p>
<p>(S.55) [...] Die Flächen sollen bevorzugt <b>in Erbpacht vergeben</b> werden, um Sozialwohnungen dauerhaft sichern zu können. Werden sie veräußert, sollen Kommunen und kommunale Wohnungsgesellschaften ein Erstzugriffsrecht erhalten. Die Einnahmen des Fonds fließen nicht in den Haushalt, sondern werden für den Zukauf weiterer Flächen verwendet.</p>	<p><b>Erbaurechtskonstruktionen</b> schränken Realisierung und Platzierung und damit Re-Investitionen ein und führen oft zu Problemen bei der Fremdkapitalfinanzierung; zudem ergibt sich ein bedenklicher Kumulierungseffekt bei gleichzeitiger Ausdehnung der kommunalen Vorkaufsrechte. Wir sehen Erbaurechte kritisch. Allerdings wollen wir uns einer Diskussion über deren Weiterentwicklung nicht verschließen. Vorstellbar ist die Weiterentwicklung der Ausgestaltung des Erbaurechts durch Neufassung der Musterverträge. Die Wirtschaftlichkeit muss aber im Vordergrund stehen.</p>
<p>(S. 55f.) <b>Ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen vorantreiben</b>            Wir können die Klimaziele nur mit einer konsequenten <b>Bauwende hin zu ressourcenschonendem und nachhaltigem Bauen</b> erreichen. Bei jeder Städtebau- und</p>	<p><b>Digitalisierung der Planung am Bau, Nachverdichtung oder eine Holzbaustrategie</b> entsprechen den wesentlichen Vorschlägen des ZIA zur Lösung des Wohnungsbauproblems und zur Stärkung der Innenstadtentwicklung.</p>

Gebäudeplanung sind künftig der gesamte Stoff- und Energieverbrauch für Bau, Betrieb und späteren Rückbau umfassend zu berücksichtigen. Eine Lebenszyklusbetrachtung soll verpflichtend für alle Baumaßnahmen werden, Erhalt und Aufbau auf Bestehendem bekommt Vorrang vor Neubau. Ziel ist eine komplette stoffliche Wieder- oder Weiterverwertung. Dafür setzen wir auf eine Veränderung der ökonomischen Rahmenbedingungen, ein Gebäude-Ressourcen-Gesetz und verbindliche Klimaschutzstandards bei allen gesetzlichen Vorgaben, Normen und Bauordnungen sowie eine nachhaltige Holzbaustrategie, damit künftig energie- und ressourcenschonend und giffrei gebaut wird. Die öffentliche Hand muss bei all dem ihrer Vorbildfunktion gerecht werden. Die Forschung an und Markteinführung von nachhaltigen, klimafreundlichen Baumaterialien wollen wir stärken. Holz ist dabei ein wertvoller Rohstoff, seinen gezielten und effizienten Einsatz halten wir im Blick, damit unsere Häuser nachhaltig, aber zugleich unsere Wälder nicht übernutzt werden. Wir fördern außerdem die Digitalisierung von Planen und Bauen.

#### (S. 56) Regionale Daseinsvorsorge stärken

Für ein gutes, selbstbestimmtes Leben in allen Regionen brauchen wir eine Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse. Einschränkungen gibt es vielerorts, häufig unterscheiden sie sich von Region zu Region: Hier fehlt ein Zentrum im Dorf, dort werden in einer Kommune die Schwimmbäder geschlossen, und vielerorts ist das Internet noch viel zu langsam. Unser Ziel ist es, dass individuelle Entfaltung, demokratische Teilhabe und gesellschaftliches Engagement überall im Land möglich sind. Wir brauchen gute Infrastruktur und den Zugang zu öffentlichen Gütern in den Kommunen. Deshalb wollen wir gemeinsam eine neue Gemeinschaftsaufgabe "Regionale Daseinsvorsorge" im Grundgesetz verankern. Regionen, die heute mit großen Versorgungsproblemen zu kämpfen haben, sollen wieder investieren und gestalten können. [...]

#### (S. 56f.) Solide Finanzausstattung für Kommunen

Für eine starke kommunale Selbstverwaltung und eine belastbare öffentliche Daseinsvorsorge braucht es eine solide Finanzausstattung. Viele Kommunen schaffen es jedoch nicht einmal mehr, die ihnen übertragenen Pflichtaufgaben wie etwa der Reparatur von Gemeindestraßen oder die Schulsanierung, nachzukommen. Sie waren bereits vor der Corona-Krise finanzschwach oder verschuldet und ihr Handlungsspielraum verkleinert sich zunehmend. [...] Wir wollen die Gemeindefinanzen besser und krisenfester aufstellen. [...] Wir wollen mehr kommunale Investitionen ermöglichen, beispielsweise in Klimaschutz, die Verkehrswende, Gründungsinfrastruktur und Kultureinrichtungen. Dafür soll in einem ersten Schritt der Zugang zu Fördermitteln einfacher und unbürokratischer werden und sollen die Hürden für die Teilnahme besonders für finanzschwache Kommunen gesenkt werden. Wir wollen, dass Bund und Länder den Kommunen mit einer gemeinsamen Kompetenzagentur für Förderpolitik und Investitionen mit Rat und Tat zur Seite stehen und die Umsetzung von Projekten ermöglichen. Es braucht mittelfristig aber eine grundsätzliche Neuordnung der Finanzierung der Kommunen: weg von immer mehr einzelnen Förderprogrammen, hin zu einer höheren Grundfinanzierung, damit vor Ort entschieden werden kann, welche Ausgaben priorisiert werden.

#### (S. 57) Innenstädte neu gestalten

Innenstädte und Ortskerne, die man gerne besucht, in denen man verweilt und andere Menschen trifft, tragen enorm zu unserer Lebensqualität bei. Sie bieten kulturellen Austausch und geben dem Leben in Stadt und Land eine Bühne. Mit einer guten Baukultur wollen wir **Stadtzentren und Ortskerne lebenswerter**, attraktiver und auch für alle Menschen sicherer machen durch neues Wohnen, Gewerbe, Bildung und Kultur. Eine kluge Stadtentwicklungspolitik, nachhaltige Verkehrskonzepte und ein Städtebaunotfallfonds sind die besten Voraussetzungen, dass auch der Einzelhandel und das

Eine stärkere Berücksichtigung der **Kreislauffähigkeit von Baumaterialien** führt zu mehr Ehrlichkeit bzgl. der CO<sub>2</sub>-Emissionen und ist daher positiv zu bewerten. Bei einem Gebäude-Ressourcen-Gesetz müssen die technischen Möglichkeiten auch **in vertretbarem Aufwand möglich sein**. So gibt es auch heute keine Alternative zur Zement- und Betonproduktion. Auch ist das Recycling oft sehr aufwendig und bringt keine energetischen Vorteile.

Die Immobilienwirtschaft hat in den neuen Bundesländern viel investiert. Wir wollen weiterhin einen **Beitrag zur Angleichung der Lebensverhältnisse** leisten.

Es müssen größere Anstrengungen zur Angleichung der Lebensverhältnisse unternommen werden, die Immobilienwirtschaft steht auch hier als Partner bereit. **Ausgestorbene Ortskerne** in ländlicheren Regionen machen es Einzelhändlern schwer, Fuß zu fassen. In den Metropolen reißt der Zustrom hingegen nicht ab, wodurch es hier, trotz der großen Investitionsbereitschaft der Immobilienwirtschaft, kaum möglich ist, genug neuen Wohnraum zu schaffen. In der stärkeren Angleichung liegt die Chance, grundsätzliche Probleme zu lösen.

Ohne **private Investitionen** wird es nicht möglich sein, die Lage am Wohnungsmarkt zu entspannen. Gerade arme Kommunen können diese Aufgabe nicht allein stemmen. Ein ausgewogener Mix ist wichtig. Nachhaltiges Bauen und Nachverdichtung mit Augenmaß sind auch Ziele der Immobilienwirtschaft.

Der ZIA unterstützt ausdrücklich die intensive Befassung mit den Innenstädten, stellen sie doch die zentralen Identifikations- und Wirtschaftsorte in Deutschland dar. Aus finanzieller Sicht sollten die Unternehmen **durch gewerbesteuerliche Begünstigungen unterstützt** werden: Durch die Abschaffung der gewerbesteuerlichen Hinzurechnung von Mieten und Schuldzinsen könnten Unternehmen in Innenstädten finanziell entlastet und im Wettbewerb zum Onlinehandel gestärkt werden.

Richtungsweisend wäre eine **Besteuerung der Gewinne im Online-Handel** auf europäischer Ebene, so sie nicht schon in Deutschland versteuert wurden. Da dies nur schwer und langfristig umsetzbar erscheint, muss zunächst auf deutscher Ebene gehandelt werden. Dazu sind allerdings einfache Konstrukte ohne

Handwerk dort eine Zukunft haben. Dafür wollen wir die Städtebauförderung neu ausrichten: für schönere Städte, mehr Stadtgrün und Wasserflächen, damit man auch in Zeiten immer heißerer Sommer gut in der Stadt leben kann.

überbordende Erhebungssysteme oder Berichtspflichten zu wählen. Die Einnahmen müssen den Innenstadtprojekten und -förderungen zugutekommen und dort entlasten (z.B. durch Reduzierung gewerbesteuerlicher Hebesätze und Abbau von Hinzurechnungstatbeständen).

Es gilt, die Monostruktur des Konsums aufzubrechen. Die bisherige, in vielen Städten dominierende **Trennung unterschiedlicher Gebäudenutzungsarten muss sukzessive aufgehoben werden**. Gerade im Hinblick auf das Ziel vieler Städte und Gemeinden, effiziente Flächennutzung und kurze Wege zu gewährleisten, sind durchmischte Quartiere ein vielversprechender Lösungsansatz, ebenso wie Business Improvement Districts (BIDs). Kommunale Stadtplaner sollten unterschiedliche Nutzungsklassen vereinen und damit belebte Handels-, Wohn-, Arbeits- und Freizeitangebote schaffen. Der ZIA hat im Rahmen der öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zum Thema „Innenstädte“ am 13. Januar 2021 Vorschläge für konkrete gesetzliche Änderungen zur Innenstadtentwicklung unterbreitet.<sup>2</sup>

Einen **Städtebau-Notfallfonds** zur innovativen Innenstadtentwicklung und Unterstützung von Umnutzungskonzepten bei Leerstand befürworten wir.

(S. 57) [...] Mit **zusätzlichen Mitteln für Smart-City-Projekte** unterstützen wir den Aufbau unabhängiger digitaler Plattformen, mit denen insbesondere der inhabergeführte stationäre Einzelhandel attraktive Angebote machen kann.

In der Vergangenheit hat der Bund verschiedene Modellprojekte in der Dialogplattform **Smart Cities** initiiert. Diese sollen Anforderungen der integrierten Stadtentwicklung mit den Dimensionen der Nachhaltigkeit und den Chancen der Digitalisierung verknüpfen. Die Immobilienwirtschaft wird bei der Auswahl nicht beteiligt. Bei allen bestehenden und zukünftigen Smart City-Vorhaben sollte die **Immobilienwirtschaft als Bereitsteller des smarten Gebäudes eingebunden** werden. Digitalisierungsangebote sollten dabei allen Einzelhändlern offenstehen.

(S. 6957 [...] Mit dem "100.000 Dächer und Häuser"-Programm investieren wir in den Dachausbau und die Modernisierung leerstehender Wohnungen. Dafür braucht es ausreichend Planer\*innen in den Kommunen und Kapazitäten im Baugewerbe.

Die Vorschläge sind gut und zielführend, weil hier bisher vorhandenes Potential für die Schaffung von Wohnraum liegen gelassen wurde. Wir fordern zudem die **Anpassung der Baunutzungsverordnung**: Die sich ändernden und zunehmend überlagernden Nutzungen wie z. B. Wohnen und Büro, aber auch integrierte Produktionen müssen sich in der Definition zur „Art der Baulichen Nutzung“ wiederfinden und einen flexiblen Umgang für weitere zukünftige Entwicklungen ermöglichen.

(S. 68) **Planungs- und Investitionsbeschleunigung: Bessere Qualität für schnellere Umsetzung**

Deutschland braucht im nächsten Jahr eine Modernisierungsoffensive. Die Schieneninfrastruktur, Erneuerbare Energien und die Energienetze müssen ausgebaut, Schulen, Straßen und Brücken saniert, digitale Infrastrukturen aufgebaut werden. Doch derzeit dauert es oft viel zu lange, solche Projekte zu realisieren, Investitionsmittel fließen nicht ab. Das wollen wir ändern. Für eine **Planungsbeschleunigung schaffen wir mehr öffentliche Planungskapazitäten**. Wir starten auf allen Ebenen eine **Personaloffensive** in Planungsbehörden und zuständigen Gerichten. Verfahren werden durch die Bündelung von Genehmigungen verschlankt und die vorhandenen Ansätze von "konzentrierten Genehmigungen" auf alle zentralen Infrastrukturprojekte ausgedehnt. Außerdem führen wir behördeninterne Fristen ein und achten bei allen Planungen auf Inklusion. Zudem soll der Bundestag mehr Verantwortung bei Infrastrukturprojekten übernehmen, wenn darüber Konfliktlösungen schneller erreicht werden können. Auch die frühzeitige Einbindung der Bürger\*innen vor Ort führt in der Regel dazu, dass Projekte schneller und besser abgeschlossen werden können. Ziel ist, alle Planungs- und Umsetzungszeiten zu halbieren.

Wir müssen **schneller planen und bauen** und dafür die Regeln entschlacken. Wir müssen mehr über Prozesse und Prozesskulturen reden.

Wir müssen eine gemeinsame Stimme der Kommunen und Immobilienwirtschaft beim Bauen finden. Widerstände der Bevölkerung gegen Projekte können durch eine frühe, breite Bürgerbeteiligung, vor allem bei der Vorplanung, abgebaut werden. Eine **frühzeitige professionelle Stakeholderbeteiligung ist unerlässlich**, um Akzeptanz für wichtige Projekte zu schaffen. Hier brauchen wir zwingend einen Mentalitätswechsel und mehr Akzeptanz für Neubau. Investoren und Kommunen sollten gemeinsam nach den besten Lösungen suchen.

<sup>2</sup> S. <https://www.bundestag.de/resource/blob/812834/1481581468db0805caba9e42ccd83ccf/Stellungnahme-SV-Schoeberl-data.pdf>

(S. 68) **Digitale Ämter – serviceorientiert, schnell und zuvorkommend**

Jeden Tag verrichten gut ausgebildete Fachleute in den Behörden ihre Arbeit, um das Land am Laufen zu halten. Dennoch ist für viele Menschen der Kontakt zu deutschen Behörden unkomfortabel und unzeitgemäß. Ein Grund dafür sind unzureichende Technik und veraltete und überkommene Abläufe. Mit barrierefreien E-Government-Dienstleistungen, sicheren digitalen Beteiligungsformaten und Open Government wollen wir unsere **Verwaltung modernisieren und unnötige Bürokratie** wie Schriftformerfordernisse abbauen. Verwaltungsverfahren sollen stets digital gedacht und gestaltet werden, vor allem auch in der Zusammenarbeit mit Unternehmen. Gleichzeitig muss gewährleistet sein, dass die Türen des Staates auch für den persönlichen Kontakt mit den Bürgerinnen und Bürgern geöffnet bleiben und durch mobile Angebote ergänzt werden. Die Nutzung der digitalen Verwaltungsleistungen soll über einen zentralen Zugang erfolgen. Der Austausch von Unterlagen unter den Behörden muss nach Zustimmung und unter Beachtung des Datenschutzes möglich sein. Damit die Verwaltung all dies leisten kann, muss sie selbst digitalisiert werden. Wir setzen uns gemeinsam mit den Ländern dafür ein, dass die Verwaltung flächendeckend mit der modernsten Technik ausgestattet wird, vom Gesundheits- bis zum Bürgeramt. Digitalisierung wird das Verhältnis von Staat und Bürger\*innen auf eine neue Basis stellen. Wir verfolgen dabei die Vision eines digitalen, antragslosen und proaktiven Sozialstaats. In diesem werden Leistungen des Staates ohne komplizierte Anträge geprüft und automatisch den Berechtigten bereitgestellt.

Die Probleme der unterschiedlichen IT-Landschaften und föderalen IT-Architektur müssen schnell gelöst werden. Es bedarf finanzieller Mittel für die Kommunen, um diese Aufgabe zu bewältigen. Behörden müssen die Lage versetzt werden, schnelle Genehmigungsverfahren durchzuführen. Der ZIA unterstützt die Bemühungen, die kommunale Verwaltung zu stärken. Die **Digitalisierung der Verwaltung muss vorgebracht werden**. Dies muss ebenso durch eine **bessere Personal- und Ressourcenausstattung** unterfüttert werden.

## Steuern

### Punkte des Programms

(S. 24) **Neustart nach der Corona-Krise**

Die Corona-Pandemie hat viele Unternehmen hart getroffen. Während die einen sich hoch verschulden mussten, haben es andere nicht durch die Krise geschafft und mussten ihr Geschäft aufgeben. Besonders hart hat es Restaurants, Gaststätten, Hotels, die Tourismus- und Veranstaltungsbranche, die Kulturwirtschaft, aber auch viele Einzelhändler\*innen und Solo-Selbständige getroffen. Ein **Neustart nach der Corona-Krise** muss daher gezielt den besonders betroffenen Branchen helfen - und zugleich, wo möglich, ein Signal für den Richtungswechsel zur Klimaneutralität und sozialen Aufbruch setzen. Damit sichern wir Existenzen, erhalten Arbeitsplätze und setzen zielgenaue konjunkturelle Impulse. Hierfür dehnen wir vor allem für kleine und mittlere Unternehmen den **steuerlichen Verlustrücktrag** aus, führen attraktive und zeitlich begrenzte Abschreibungsbedingungen ein und helfen kleinen und mittleren Unternehmen, sich mit vereinfachten Restrukturierungsverfahren leichter neu aufzustellen, ohne Insolvenz anmelden zu müssen. Falls Coronahilfen zurückgezahlt werden müssen, benötigen die Unternehmen großzügige Konditionen. Für viele Selbständige können sichere Aufträge durch handlungsfähige Kommunen den Neustart nach der Pandemie unterstützen. Die Kunst- und Kulturbranche wollen wir unter anderem durch eine abgestimmte Kulturförderpolitik stärken und eine zweite Gründungschance. In der Coronakrise wurden viele Aktiengesellschaften durch staatliche Hilfen gestützt. Mittels Kurzarbeiter\*innengeld, Beteiligungen oder anderen Finanzhilfen wurden die Unternehmen vor der Pleite bewahrt. Für neue Hilfen muss gelten: Firmen, die Staatshilfen erhalten, dürfen keine Dividenden ausschütten.

### Bewertung durch den ZIA

Gezielte und passgenaue Neustart-Hilfen für Unternehmen, die von der Corona-Krise besonders betroffen sind, sind uneingeschränkt zu unterstützen. Doch bei den Hilfen sollten nicht nur kleine und mittlere Betriebe berücksichtigt werden. Auch **größere Unternehmen aus der Handels-, Hotel-, Gastronomie- und Veranstaltungsbranche** und mit ihnen ihre zahlreichen Angestellten geraten angesichts länger andauernder Lockdowns und Beschränkungen in Existenznöte. Aber gerade diese Unternehmen werden aufgrund beihilferechtlicher Grenzen nur unzureichend oder gar nicht bei den Unterstützungsprogrammen berücksichtigt.

Eine stärkere **Ausweitung des steuerlichen Verlustrücktrags** bezüglich Höhe und berücksichtigter Jahre wird vom ZIA unterstützt. Es ist eine Stärkung des Leistungsfähigkeitsprinzips und ein einfacher und vor allem sehr kurzfristig wirksamer Weg, die Liquidität in betroffenen Unternehmen zu verbessern. Gleichzeitig würde der Bundeshaushalt langfristig nicht zusätzlich belastet. Eine Ausdehnung nur für kleine und mittlere Unternehmen ist nicht sinnvoll, gefährdet die Arbeitsplätze vieler bei größeren Unternehmen angestellter Menschen und verstößt gegen den grundgesetzlichen Gleichbehandlungsgrundsatz, da es keine sachliche Rechtfertigung für eine einseitige Begünstigung gibt.

Es ist ausdrücklich positiv, dass die **Abschreibungsbedingungen angepasst** werden sollen. Hierdurch können Aufholeffekte erzielt und die Wirtschaftsaktivität in den kommenden Jahren zum Wachstumstrend zurückgeführt werden. Hierbei muss die Immobilienbranche mitgedacht werden, denn sie trägt zu einem erheblichen Teil zur Stärke und zum Wachstum der Wirtschaft bei und versorgt die Gesellschaft mit Lebens- und Arbeitsräumen. Eine Verbesserung der Abschreibungsregelungen sollte somit **auch für Gebäude** erfolgen. Idealerweise sollte dieser konjunkturelle Impuls auch mit klimapolitischen Zielen verknüpft werden. Hierfür bietet sich eine Anreizung der energetischen Gebäudesanierung durch **Verbesserung der Abschreibungsregeln für energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen** an. Der ZIA regt deshalb an, dass für Maßnahmen der

energetischen Modernisierung die sofortige oder zumindest zeitnahe Abschreibung möglich ist und dass der Sanierungsaufwand nicht im Rahmen der „anschaffungsnahen Herstellungskosten“ oder der „nachträglichen Herstellungskosten“ der Abschreibungsdauer des Sanierungsobjektes unterworfen wird.

Zusätzlich sollte in Anbetracht des technischen Fortschritts und der gestiegenen energetischen Anforderungen **dauerhaft eine zeitgemäße Erhöhung der linearen Abschreibung für Gebäude** vorgenommen werden. Denn der Anteil langlebiger Rohbau-Bestandteile eines Gebäudes nimmt durch den technischen Fortschritt gegenüber den kurzlebigen Ausbau- und technischen Bestandteilen immer weiter ab. Zur steuerrechtlich gerechten Abbildung des tatsächlichen Werteverzehrs und zur Abschaffung von Investitionshindernissen sollte daher eine Erhöhung des Abschreibungssatzes um mindestens einen Prozentpunkt erfolgen.

Um eine Konjunkturbelebung mit der Klimapolitik zu vereinen, sollte der Einsatz von Klimatechnologien auch in der Gebäudewelt gefördert werden. Hierzu müssen steuerliche Hemmnisse auf Seiten der Gebäudeeigentümer abgebaut werden. So müssen trotz erster begrüßenswerter Anpassungen im Gewerbesteuerrecht **Einnahmen durch die Erzeugung elektrischen Stroms** aus regenerativen Energien und Blockheizkraftwerken in Gebäuden sowie die Bereitstellung von Energie an Mieter für Zwecke der E-Mobilität im Rahmen der „erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung“ und der „aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung“ noch weitergehend als unschädliche Nebengeschäfte qualifiziert werden.

Ebenfalls sollten die **Grunderwerbsteuersätze** bundeseinheitlich gesenkt werden, da diese ein Investitionshemmnis darstellen. Ein bundeseinheitlich niedriger Grunderwerbsteuersatz könnte unter anderem dazu beitragen, notwendige Investitionen und Restrukturierungen zu fördern.

Zusätzlich sollte ein **Mietenhilfsprogramm** eingeführt werden. Dies würde dazu beitragen, Mieter und Vermieter gleichermaßen zu unterstützen. Denn auch die Vermieterseite hat Zahlungsverpflichtungen und kann aufgrund reduzierter oder ausbleibender Mieteinnahmen in finanzielle Schieflage geraten. Notleidende Kredite treffen den Finanzsektor und würden sich möglicherweise auch negativ auf die Kreditgewährung auswirken, was aus gesamtwirtschaftlicher Sicht unbedingt verhindert werden sollte.

#### (S.24f.) Klimaschutztechnologien Made in Germany

Der globale Wettbewerb um die Technologien von morgen ist in vollem Gange. Made in Germany soll zukünftig nicht nur für Qualität, sondern noch stärker für nachhaltige und innovative Produkte und Prozesse stehen. Digitalisierung und Klimaneutralität müssen Staat und Unternehmen gemeinsam in Angriff nehmen. Während der Staat mehr öffentliche Investitionen realisiert, wollen wir zugleich Anreize für mehr Investitionen durch Unternehmen setzen. Dafür erweitern wir zielgerichtet die Spielräume für die Unternehmen: **Investitionen sollen zeitlich befristet degressiv mit mindestens 25 Prozent abgeschrieben werden können.** Die steuerliche Förderung von Forschung soll künftig gezielter an KMUs und Startups fließen, ihre Wirksamkeit wollen wir evaluieren und erhöhen. Öffentliche Investitionszuschüsse sollen gerade bei neuen Technologien eine Starthilfe geben; Klimaverträge helfen, dauerhafte Planungssicherheit für langfristige Klimaschutzinvestitionen zu geben.

Der ZIA unterstützt die **Verbesserung der Abschreibungsmodalitäten** für Unternehmen. Die zusätzliche Möglichkeit der degressiven Abschreibung gibt den Unternehmen zusätzliche Flexibilität, um die Steuerbelastung in investitionsstarken Phasen leistungsgerecht zu senken. Wichtig ist, dass die degressive Abschreibungsmöglichkeit nicht nur für bewegliche Wirtschaftsgüter, sondern **auch für Gebäude** besteht. Denn die Immobilienbranche trägt zu einem erheblichen Teil zur Stärke und zum Wachstum der Wirtschaft bei und versorgt die Gesellschaft mit Lebens- und Arbeitsräumen. Auch bietet sich eine Anreizung der energetischen Gebäudesanierung durch **Verbesserung der Abschreibungsregeln für energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen** an. Der ZIA regt deshalb an, dass für Maßnahmen der energetischen Modernisierung die sofortige oder zumindest zeitnahe Abschreibung möglich ist und dass der Sanierungsaufwand nicht im Rahmen der „anschaffungsnahen Herstellungskosten“ oder der „nachträglichen Herstellungskosten“ der Abschreibungsdauer des Sanierungsobjektes unterworfen wird.

Zusätzlich sollte in Anbetracht des technischen Fortschritts und der gestiegenen energetischen Anforderungen **dauerhaft eine zeitgemäße Erhöhung der linearen Abschreibung für Gebäude** vorgenommen werden. Denn der Anteil langlebiger Rohbau-Bestandteile eines Gebäudes nimmt durch den technischen Fortschritt gegenüber den kurzlebigen Ausbau- und technischen Bestandteilen immer weiter ab. Zur steuerrechtlich gerechten Abbildung des tatsächlichen Werteverzehrs und zur Abschaffung von Investitionshindernissen sollte daher eine Erhöhung des Abschreibungssatzes um mindestens einen Prozentpunkt erfolgen.

Um den Einsatz von Klimatechnologien auch in der Gebäudewelt zu ermöglichen, müssen steuerliche Hemmnisse auf Seiten der Gebäudeeigentümer abgebaut werden. So müssen trotz erster begrüßenswerter Anpassungen im Gewerbesteuerrecht **Einnahmen durch die Erzeugung elektrischen Stroms** aus regenerativen Energien und Blockheizkraftwerken in Gebäuden sowie die Bereitstellung von Energie an Mieter für Zwecke



der E-Mobilität im Rahmen der „erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung“ und der „aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung“ noch weitergehend als unschädliche Nebengeschäfte qualifiziert werden.

(S. 35) [...] Spekulation und Kurzfristorientierung werden wir, unter anderem durch eine EU-weite **Finanztransaktionssteuer** mit breiter Bemessungsgrundlage, unattraktiv machen.

Die **Einführung einer Finanztransaktionssteuer ist abzulehnen**, da hierbei große Schwierigkeiten bestehen, die Steuer ohne negative Auswirkungen auf die Altersvorsorge, Kleinanleger und die Realwirtschaft zu verwirklichen. Denn die Folgen einer Finanztransaktionssteuer treffen – wie bei jeder Verkehrsteuer – die Verbraucher, zu denen die Belastungen durchgereicht werden.

(S. 37f.) **Mehr Steuergerechtigkeit schaffen**

Steuern sind die Grundlage für die Finanzierung unseres Gemeinwesens und zentraler Hebel für Gerechtigkeit. Wir möchten es gerechter und transparenter für die Bürger\*innen machen. Angesichts der Corona-Krise wird die öffentliche Haushaltssituation in den kommenden Jahren sehr angespannt sein. Daher müssen alle Veränderungen im Steuerrecht mindestens aufkommensneutral sein. Ziel ist, dass alle einen fairen Beitrag leisten. Heute aber tragen die obersten 10 Prozent der Einkommen über Steuern und Abgaben relativ weniger bei als die mittleren Einkommen. Das ändern wir, indem wir den Grundfreibetrag der Einkommensteuer erhöhen, um kleine und mittlere Einkommen zu entlasten. Im Gegenzug wollen wir den **Spitzensteuersatz moderat anheben**. Ab einem Einkommen von 100.000 Euro für Alleinstehende und 200.000 Euro für Paare wird eine neue Stufe mit einem Steuersatz von 45 Prozent eingeführt. Ab einem Einkommen von 250.000 bzw. 500.000 Euro folgt eine weitere Stufe mit einem Spitzensteuersatz von 48 Prozent. Zusätzlich werden **hohe Manager\*innengehälter oberhalb von 500.000 Euro nicht mehr zum Abzug als Betriebsausgaben zugelassen**. Kapitalerträge werden unter Beibehaltung des Sparerfreibetrages mit dem individuellen Steuersatz veranlagt. Banken und andere Finanzinstitute behalten weiterhin Kapitalertragsteuer ein, die eine Vorauszahlung auf die persönliche Einkommensteuer darstellt. Für auf Unternehmensebene bereits versteuerte Einkommen wie Dividenden gilt wieder generell das Teileinkünfteverfahren, das die Kapitalerträge auf Anlegerebene teilweise steuerlich freistellt. Aktienkleinanleger\*innen entlasten wir so spürbar und nähern uns dem Ideal eines finanzierungsneutralen Steuersystems an. [...]

Die soziale Marktwirtschaft bleibt ein herausragendes Erfolgsmodell. Als einzige Wirtschaftsordnung ist sie in der Lage, einen Ausgleich zwischen allen Interessen zu erzielen und schafft Wohlstand für breite Bevölkerungsschichten. Privateigentum trägt in ihr eine besondere Verantwortung aber unterliegt auch einem besonderen Schutzbedürfnis. Zwar wird es in einer freien Gesellschaft immer auch materielle Ungleichheiten geben. **Progressive Einkommensbesteuerung und soziale Ausgleichs- und Transfersysteme** beugen aber zu großen Verteilungsungleichheiten vor.

Bereits jetzt sieht das deutsche Steuerrecht vor, dass unangemessene Betriebsausgaben nicht in Abzug gebracht werden dürfen – **einer Sonderregelung für Managergehälter bedarf es somit nicht**. Insbesondere würde sich die Anwendungsfrage stellen, wer „Manager“ im Sinne einer solchen Regelung sein soll. Rechtsunsicherheit und Rechtsstreitigkeiten wären die Folge. Darüber hinaus läge hierdurch auch ein Verstoß gegen das Leistungsfähigkeitsprinzip vor. Da das Gehalt auch beim Empfänger besteuert wird, käme es somit zu einer Doppelbesteuerung.

Der ZIA ist gegen die Abschaffung der Abgeltungsteuer. Die **Abgeltungssteuer hat sich als Vereinfachung und bürokratische Entlastung bewährt**. Die Abschaffung würde die meisten Steuerpflichtigen mit ihren Kapitaleinkünften zurück in die Veranlagung zwingen. Der Bürokratieaufwand für Steuerpflichtige, Banken und Verwaltung würde erheblich ansteigen. Auch würde das **Problem der steuerlichen Doppelbelastung** von Aktienerträgen weiter verschärft und insbesondere die langfristige Altersvorsorge in Form von Kapitalanlagen beeinträchtigt. Mit der Wiedereinführung der Besteuerung mit dem Regelsteuersatz müssten auch damalige Systematiken wieder eingeführt werden – mit anderen Worten: Der Werbungskostenabzug müsste wieder eingeführt und auch die Verrechnung von Verlusten mit positiven Erträgen aus anderen Einkunftsarten wieder zugelassen werden.

(S. 37) [...] Wir werden die bislang nach einer **Zehn-Jahres-Frist geltende Steuerfreiheit für Veräußerungsgewinne von Grundstücken und Immobilien abschaffen**.

Eine **Abschaffung der Steuerfreiheit bei privaten Veräußerungsgeschäften ist abzulehnen**. Während es bei Veräußerungsgeschäften im Rahmen der Gewinneinkünfte regelmäßig zur Versteuerung der stillen Reserven kommt, unterliegt der Vermögenszuwachs bei den Überschusseinkünften grundsätzlich richtigerweise nicht der Einkommensteuer. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bei einer zehn Jahre übersteigenden Haltedauer keine tauglichen Objekte eines gewerblichen Grundstückshandels mehr vorliegen. Für Geschäfte, die zum Zweck einer gewinnbringenden Wiederveräußerung erworben werden, sieht das Gesetz bereits jetzt entsprechende Regelungen vor. Abseits der steuersystematischen Gründe sprechen auch die negativen Auswirkungen auf den Bereich der Altersvorsorge gegen eine solche Abschaffung.

(S. 38) Die Vermögensungleichheit in Deutschland hat stark zugenommen und liegt weit über dem EU-Durchschnitt. Das liegt unter anderem daran, dass es sehr reichen Menschen möglich ist, durch Gestaltungen einer Besteuerung von Vermögen, etwa bei der Erbschaftssteuer, nahezu komplett zu entgehen. Wir wollen solche Gestaltungsmöglichkeiten abbauen und große Vermögen wieder stärker besteuern. Dafür gibt es verschiedene Instrumente wie zum Beispiel die Erbschaftssteuer oder die Vermögenssteuer. Die **Einführung einer neuen Vermögenssteuer** für die Länder ist unser bevorzugtes Instrument. Die Länder sollten die Einnahmen dieser Steuer für die Finanzierung der

Die Wiedereinführung einer Vermögenssteuer würde einen erheblichen Eingriff in die Freiheit des Eigentums aus Art. 14 Abs. 1 GG darstellen. Die Wirksamkeit einer Abgrenzung einer Verschonungsregelung für „Betriebsvermögen“ scheint fraglich. Vielmehr steht zu befürchten, dass gerade in einer Krise notwendige Investitionen und die Beschäftigung von Arbeitnehmern gefährdet wird. Denn die Vermögenssteuer **belastet den Steuerpflichtigen sogar im Verlustfall** (Substanzbesteuerung). Sie verursacht **hohe regelmäßige Administrations- und Erhebungskosten**. Unabhängig von der Abgrenzungsfrage bei der Verschonungsregelung ist sie **streitanfällig bei der Bewertung von Vermögensgegenständen**. Ferner ist fraglich, wie die Finanzverwaltung die jährliche Bewertung von Vermögensgegenständen (auch im Privatbesitz) nachvollziehen und

wachsenden Bildungsaufgaben einsetzen. Die Vermögensteuer sollte für Vermögen oberhalb von 2 Millionen Euro pro Person gelten und jährlich 1 Prozent betragen. **Be-günstigungen für Betriebsvermögen** werden wir im verfassungsrechtlich erlaubten und wirtschaftlich gebotenen Umfang einführen. Dabei streben wir Lösungen an, die zusätzliche Anreize für Investitionen schaffen und die besondere Rolle und Verantwortung von mittelständischen und Familienunternehmen berücksichtigen.

**(S. 38) Konzerne angemessen besteuern**

Durch Buchungstricks verschieben große Konzerne ihre Gewinne in Steuersümpfe, aus Europa wie aus vielen armen Ländern. So fehlen Milliarden für unsere Infrastruktur, und die Firmen verschaffen sich unfaire Wettbewerbsvorteile gegenüber kleineren Unternehmen. Darum kämpfen wir für ein international verbindliches Regelwerk, das Mindeststandards für die Steuerpflichten von Unternehmen und Staaten setzt sowie die Stärkung des UN Steuer-Komitees. Die internationalen Mindeststeuersätze für Großunternehmen wollen wir in Deutschland und Europa ambitioniert umsetzen. Europa soll die Mindeststeuersätze Amerikas nicht unterbieten, sondern transatlantisch für höhere Mindeststeuersätze streiten. Zudem brauchen wir harte EU-Regeln gegen den Missbrauch von Briefkastenfirmen zur Steuervermeidung. Auch zu Hause werden wir aktiv: Wir wollen dafür sorgen, dass Konzerne ihre Gewinne, Umsätze und Steuerzahlungen nach Ländern umfänglich öffentlich machen müssen. In der EU führen wir eine **gemeinsame Bemessungsgrundlage für die Unternehmenssteuern** und einen Mindeststeuersatz von mittelfristig 25 Prozent ohne Ausnahmen ein. Google, Facebook und Co. werden mit einer Digitalkonzernsteuer endlich angemessen besteuert. Eine Übergewinnsteuer für andere Sektoren werden wir prüfen. Banken und Steuerberater\*innen verbieten wir, Geschäfte in Steuersümpfen zu tätigen oder dorthin zu vermitteln. Wir setzen uns dafür ein, auch in Steuerfragen zu Mehrheitsentscheidungen in der EU überzugehen. Soweit europäische Einigungen nicht gelingen, gehen wir voran, in verstärkter Zusammenarbeit oder gemeinsam mit einzelnen Staaten. National gehen wir gegen Gewinnverschiebungen mit einer verschärften Zins- und Lizenzschränke und mit Quellensteuern vor.

(S. 54) [...] Die **Umlagefähigkeit der Grundsteuer** auf Mieter\*innen schaffen wir ab. [...]

(S. 55) [...] Außerdem wollen wir den Missbrauch von sogenannten "**Share Deals**" zur Steuerumgehung beenden und setzen auf eine anteilige Besteuerung des Immobilienbesitzes bei Unternehmensverkäufen. Veräußerungsgewinne aus privaten Immobiliengeschäften müssen angemessen besteuert werden

überprüfen will. Daher hat die Mehrzahl der europäischen Staaten die Vermögensteuer nie eingeführt oder sie längst abgeschafft. Deutschland muss **auf die Wiedereinführung einer Vermögensteuer verzichten**.

Bevor eine Vereinheitlichung von Unternehmenssteuern auf europäischer Ebene erfolgen kann, muss zunächst eine **nationale Reform der Unternehmensbesteuerung** in Deutschland erfolgen. Denn zum einen ist unsere Gewerbesteuer mit Blick auf Steuersysteme in anderen Staaten ein deutsches Unikum und weist erhebliche strukturelle Defizite auf. Hier müssen die unsystematischen **Modifikationen der gewerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage** (z. B. Hinzurechnungen von Mieten und Schuldzinsen) abgeschafft werden und **langfristig muss die Gewerbesteuer in die Körperschaftsteuer bzw. Einkommensteuer integriert werden**. Zum anderen ist der Unternehmenssteuersatz ein wichtiger Faktor für die Standortattraktivität unseres Wirtschaftsstandorts. Deutschland ist im internationalen Vergleich mit über 30 Prozent Unternehmenssteuerbelastung aktuell ein Hochsteuerland. Die Standortattraktivität muss hier durch eine **angemessene Absenkung** gesteigert werden.

Ein **öffentliches Country-by-Country Reporting (CbCR) ist abzulehnen**, da es zum einen zu erheblichen Wettbewerbsnachteilen gegenüber Wettbewerbern führen kann, die nicht dem öffentlichen CbCR unterliegen. Zum anderen erscheint es sehr wahrscheinlich, dass aus der komplexen Datenmaterie aufgrund des Interpretationsspielraums falsche Rückschlüsse durch Dritte gezogen würden.

Auch die Verschärfung von **Zinsschranke** sieht der ZIA kritisch. Die mit der Zinsschranke einhergehende teilweise Nichtabzugsfähigkeit von Betriebsausgaben stellt einen **Verstoß gegen das steuerliche Nettoprinzip** dar, da hierdurch mehr als der Nettogewinn der Unternehmen besteuert wird. Zudem besteht gerade in Krisenzeiten für Unternehmen das Problem, dass sich aufgrund der Zinsschranke gebildete Zinsvorräte immer weiter anhäufen und gerade in dieser prekären Zeit kurz- und mittelfristig praktisch nie nutzbar werden bis sie bei Aufgabe des Betriebes endgültig verloren gehen.

Der ZIA lehnt die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter ab. Durch die Abschaffung würde sich die Situation für die Mieter nicht verbessern. Die Folge wäre in der Praxis zumindest mittel- und langfristig die **Erhöhung der Kaltmiete durch den Vermieter**, um die neue wirtschaftliche Belastung aufzufangen. Hierdurch würde es auch zu einem Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete kommen. Im Ergebnis würden die Mieten steigen. Falls der Vermieter die Kaltmiete nicht erhöhen kann oder möchte, wird ihm das Investitionskapital genommen, welches für energetische Modernisierungen erforderlich wäre.

Auch verfassungsrechtlich ist die Abschaffung der Umlagefähigkeit nicht unproblematisch. Die Abschaffung der Umlagefähigkeit wäre ein **weitreichender Eingriff in die Eigentumsrechte**. Die Eigentumsfreiheit garantiert die Möglichkeit, Wohnraum nach den eigenen Vorstellungen zu nutzen – dazu zählt im Sinne der Vertragsfreiheit auch die Vermietung des Eigentums.

Der ZIA unterstützt das Ziel, rechtsmissbräuchliche Steuerumgehung mit allen Mitteln zu bekämpfen. Im Bereich der legitimen Nutzung gesetzlich vorgesehener Gestaltungsspielräume muss im Sinne einer vertrauensfördernden Zusammenarbeit mit den Steuerpflichtigen darauf geachtet werden, dass **keine Kriminalisierung gesetzestreuere Unternehmen** erfolgt. Dies gilt auch im Bereich der Share Deals. Hier wurde in der 19. Legislaturperiode eine Verschärfung vorgenommen, die weitreichend Share Deal-Transaktionen der Grunderwerbsteuer unterwirft. Vielmehr gilt es die Neuregelung zu evaluieren und überschießende Wirkungen zu beseitigen.

Eine **Abschaffung der Steuerfreiheit bei privaten Veräußerungsgeschäften ist abzulehnen**. Während es bei Veräußerungsgeschäften im Rahmen der Gewinneinkünfte regelmäßig zur Versteuerung der stillen Reserven kommt, unterliegt der Vermögenszuwachs bei den Überschusseinkünften grundsätzlich richtigerweise

nicht der Einkommensteuer. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bei einer zehn Jahre übersteigenden Haltedauer keine tauglichen Objekte eines gewerblichen Grundstückshandels mehr vorliegen. Für Geschäfte, die zum Zweck einer gewinnbringenden Wiederveräußerung erworben werden, sieht das Gesetz bereits jetzt entsprechende Regelungen vor.

**(S. 55) Erwerb von Wohneigentum erleichtern**

Wohneigentum ist für viele Menschen ein Wunsch, der wegen explodierender Immobilienpreise in den meisten Regionen des Landes immer schwerer zu erfüllen ist. Wir wollen den Erwerb von Wohneigentum - auch im Bestand - erleichtern. [...] Dazu wollen wir die Kaufnebenkosten weiter senken, indem wir es den Ländern ermöglichen, den **Steuersatz der Grunderwerbssteuer beispielsweise für große Wohnungsunternehmen zu erhöhen** und für Selbstnutzende zu senken.

Der ZIA ist **gegen eine Erhöhung der Grunderwerbsteuersätze**. Seit die Bundesländer den Grunderwerbsteuersatz selbst festlegen, haben abgesehen von den Bundesländern Bayern und Sachsen alle Länder den Steuersatz von 3,5 Prozent drastisch auf bis zu 6,5 Prozent erhöht. In der Folge hat sich das Steueraufkommen in den letzten zehn Jahren mehr als verdreifacht. Die Steuererhöhung führt zu ungewünschten Effekten – sie wäre **kontraproduktiv zu dem politisch angestrebten preiswerten Bauen und Wohnen**. Steuern belasten als Kostenbestandteil im Ergebnis immer den Mieter oder den Nutzer mit. Gerech und förderlich wäre eine Senkung der Steuersätze für alle Marktteilnehmer – hierdurch würden sowohl Selbstnutzer als auch Mieter profitieren.

## Finanzierung und Kapitalanlage

**Punkte des Programms**

**(S. 34) Grüne Finanzmärkte**

Noch immer werden Milliarden in fossile Energien und Geschäftsmodelle, welche auf die Zerstörung der Ökosysteme und Verletzung der Menschenrechte aufbauen – und damit gegen unsere Zukunft – investiert. Wir werden durchsetzen, dass sich die öffentliche Hand vollständig aus diesen Investitionen zurückzieht, wenn weiterhin keine verlässlichen Schritte für eine nachhaltige Transformation der dahinterstehenden Unternehmen eingeleitet werden. Öffentlich-rechtliche Banken, Versicherer und Pensionsfonds sowie der Bund als Investor und Miteigentümer von Unternehmen müssen eine Vorreiterrolle bei der grünen Finanzwende und der Transformationsfinanzierung einnehmen. Klima- und Umweltrisiken sollen offengelegt und bei Banken und Versicherungen mit Eigenkapital unterlegt werden sowie bei Ratings berücksichtigt werden. Alle Anlagen, nicht nur grüne, müssen eine **Nachhaltigkeitsbewertung** haben, die für alle Anleger\*innen transparent ist. Dabei sind neben den Klimazielen auch andere Umweltwirkungen, Menschenrechte, Arbeitsnormen und Entwicklungsziele zu berücksichtigen. Dafür braucht die BaFin eine robuste ESG-Aufsichtskompetenz gemäß der Sustainable Finance Regulierung. Auch in der Anlageberatung muss diese Bewertung einfließen. Im Interesse von Klimaschutz aber auch dem Schutz der Anleger\*innen, brauchen wir eine einheitliche Zertifizierung nachhaltiger Finanzprodukte auf europäischer Ebene. So sorgen wir dafür, dass Kapital von schmutzigen in grüne und nachhaltige Investitionen umgelenkt wird. Atomkraft ist keine „grüne“ Geldanlage.

**(S. 35) Das Bankgeschäft muss wieder langweilig werden**

Auch über zehn Jahre nach der Finanzkrise geht von Banken noch immer eine Gefahr für die Wirtschaft aus. Noch immer ist nicht ausgeschlossen, dass im Falle einer Pleite die Steuerzahler\*innen haften. Wir wollen deshalb zurück zum „boring banking“. Banken sollen nicht spekulieren, sondern die Realwirtschaft finanzieren. Statt der immer undurchsichtigeren Regulierungsflut wollen wir **einfache und harte Regeln**. Die

**Bewertung durch den ZIA**

**Wir sind ein klarer Verfechter von Green Finance.** Der Immobilienwirtschaft kommt beim Klimawandel eine tragende Rolle zu. Deshalb ist es wichtig, dass die Europäische Kommission mit ihrem Green Deal die real- und finanzwirtschaftlichen Aspekte vereint.

Die Europäische Renovation Wave wird aber nur zu einer Erfolgsgeschichte, wenn der massive Kapitalbedarf von **intelligenter Finanzmarktpolitik** getragen wird. Einer Studie der „Globalen Kommission für Anpassung“ zufolge bedarf es für notwendige Klimaschutzmaßnahmen bis 2030 Investitionen in Höhe von 1,64 Billionen Euro. In Deutschland werden für das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis zum Jahr 2050 jährliche Investitionen in Gebäudehülle, Heizungs- und Anlagentechnik von bis zu 136 Mrd. Euro nötig. Staatshaushalte werden diesen Bedarf nicht decken. Um diesen Investitionsbedarf zu decken, muss also neben institutionellem Kapital auch Geld von Privatanlegern in die Hand genommen werden.

Für die gezielte Lenkungswirkung bildet die **Sustainable Finance Strategie** der Europäischen Kommission eine gute Roadmap. Darüber hinaus muss sich das Finanzaufsichtsrecht aber auch Innovationen öffnen und insbesondere die Blockchain-Technologie besser berücksichtigen. Banken, Fonds und Versicherungen müssen mit einem klugen und gezielten Finanzaufsichtsrecht ausgestattet werden, um Investitionen in den Klimawandel zu beflügeln.

Wir unterstützen den europäischen und nationalen Gesetzgeber in dem Bestreben, Finanzinvestitionen und -Produkte in Richtung Nachhaltigkeit zu lenken. Nationale Maßnahmen müssen aber unbedingt mit den – sehr umfassenden europäischen Vorgaben (Sustainable Finance Action Plan, Green Deal etc.) – im Einklang stehen. Bei fehlender **europäischer Harmonisierung** drohen dem deutschen Finanzmarkt erhebliche Wettbewerbsnachteile. Nationale Regelwerke für die Bewertung von nachhaltigen Produkten müssen also zwingend auf den EU-Grundlagen basieren (insb. der Taxonomie-VO und der Offenlegungs-VO).

Ein **starker Bankensektor** ist für die langfristige Finanzierung der Realwirtschaft unerlässlich. Bereits etablierte Strukturen gilt es dabei zu erhalten und zu stärken. **Großbanken sind wie auch kleinere und mittlere Institute ein Stützpfiler der Finanzierungslandschaft.** Aus den Fehlern der Vergangenheit wurden Lehren gezogen, die in den letzten Jahren in zahlreichen Maßnahmen für eine **bessere Eigenkapitalausstattung** der Institute umgesetzt worden sind (siehe z.B. umfangreiche Maßnahmen aus dem Basel-Paket).

Regulierungslücken bei Schattenbanken, Zahlungsdienstleistern und FinTecs schließen wir, jedes Produkt und jeder Akteur muss reguliert sein. Wir werden die Schuldenbremse (Leverage Ratio) für Banken verbindlich machen und schrittweise auf 10 Prozent erhöhen. Das riskante Investmentgeschäft muss vom Einlagen- und Kreditgeschäft getrennt werden (Trennbankensystem). Auch Investmentbanken müssen konsequent beaufsichtigt werden, und Geschäftsbereiche, die zu Interessenskonflikten führen, ausgegliedert werden. Es braucht eine starke Fusionskontrolle und zu große Banken sollen entflochten werden. Für kleine Banken, von denen kein Risiko für das Finanzsystem ausgeht, sollten hingegen einfachere Regeln gelten. [...]

Außerdem ist es wichtig, zwischen einzelnen Markt- und Finanzierungsrisiken zu unterscheiden. Immobilienfinanzierungen in Deutschland unterliegen z.B. eher geringen bis moderaten Risiken. Dieser Aspekt müsste sich entsprechend auch in den Vorgaben zur Eigenkapitalausstattung der Institute unabhängig von deren Größe widerspiegeln.

#### (S. 35) **Schmutziges Geld einziehen**

Unser Land ist derzeit ein Paradies für Geldwäsche. Wir werden mit einer umfassenden Strategie gegen Geldwäsche vorgehen. Bei allen Gesellschaften, Stiftungen und sonstigen Konstrukten muss umfassende Transparenz über die wirtschaftlich Berechtigten bestehen. Wir befürworten eine Absenkung der Identifizierungspflicht auf 10%. Lücken und Umgehungsmöglichkeiten des Transparenzregisters werden geschlossen. Die Finanzaufsicht muss in der **Geldwäschebekämpfung** eine aktive Rolle spielen, statt Verdachtsmeldungen nur weiterzureichen. Im Nichtfinanzsektor, gerade bei Immobilien, bleibt Geldwäsche besonders oft unentdeckt. Wir werden bundesweite Mindeststandards für Aufsicht, Prüfungen, Ressourcen und Personal durchsetzen. Die Zuständigkeit für die Bekämpfung der Geldwäsche soll vollständig auf den Bund übergehen. Illegale Gelder und Vermögenswerte werden wir umfassend abschöpfen. Das Einfrieren von verdächtigen Finanztransaktionen wollen wir erleichtern und die Dauer von Transaktionsverboten verlängern, um die Strafverfolgung zu sichern. Wir werden die Einführung einer hohen Obergrenze für Bargeldzahlungen, wie von der EU-Kommission vorgeschlagen, prüfen.

Der ZIA unterstützt das Ziel der **entschiedenen Geldwäschebekämpfung**. Geldwäsche darf in unserer Branche kein Thema sein! Gleichwohl sind die administrativen Bürden für viele auch kleine Marktteilnehmer erheblich. Die Ermittlung der wirtschaftlich Berechtigten ist bereits komplex und sollte nicht noch weiter bürokratisiert werden. Das absolut berechtigte Interesse der Geldwäschebekämpfung sollte den hohen Professionalisierungsgrad der Branche berücksichtigen und eine große Anzahl von immobilienwirtschaftlichen Tätigkeiten nicht unter einen Generalverdacht stellen.

#### (S. 55) **Immobilienpekulation und Geldwäsche am Wohnungsmarkt beenden**

[...] Zu häufig werden Immobilien zur Geldwäsche genutzt, das gilt es zu beenden. Wir planen, Transparenz durch ein Immobilienregister der Eigentümer\*innen einzuführen, die Grundbücher auch für Journalist\*innen, Nichtregierungsorganisationen und die Bewohner\*innen der Immobilien kostenfrei zugänglich zu machen und Bargeld beim Immobilienkauf zu verbieten. [...]

Der ZIA unterstützt das Ziel der **Geldwäschebekämpfung**. Geldwäsche darf in unserer Branche kein Thema sein! Gleichwohl sind die administrativen Bürden für viele auch kleine Marktteilnehmer erheblich. Das absolut berechtigte Interesse der Geldwäschebekämpfung sollte den hohen Professionalisierungsgrad der Branche berücksichtigen und eine große Anzahl von immobilienwirtschaftlichen Tätigkeiten nicht unter einen Generalverdacht stellen. Es sollte angestrebt werden, bestehende Register zu den vorgenannten Zwecken bei Bedarf anzupassen, wobei dies unter Abwägung der bürokratischen Lasten zu erfolgen hat. Mehrfachmeldungen müssen in jedem Falle vermieden werden.

## Wirtschaftsimmobilien

### Punkte des Programms

#### (S. 5) **Transformationsfonds für die Regionen**

Die ökologische Modernisierung ist gerade für viele industriell geprägte Regionen eine große Herausforderung. Um Regionen und insbesondere die dort ansässigen kleinen und mittleren Unternehmen zu unterstützen, wollen wir regionale Transformationsfonds auflegen. Die Förderung richtet sich an Unternehmen, die aus eigener Kraft den ökologischen **Strukturwandel** nicht bewältigen können, mit ihrem Standort aber fest in der

### Bewertung durch den ZIA

Dieses Vorhaben ist grundsätzlich zu befürworten. Die ökologische Transformation kann hierbei aber nicht losgelöst von der **immobilienwirtschaftlichen Transformation von Arbeits- und Produktionsstätten** betrachtet werden. Beides geht miteinander einher und beding sich gegenseitig. Hier rechnen wir alleine im Bereich von Corporate Real Estate mit einem Transformationsvolumen von mehr als 800 Mrd. Euro in den nächsten zehn Jahren. Ein Umfang, der klimapolitisch nötig, bauwirtschaftlich aber kaum zu stemmen ist. Hierbei geht es nicht nur um die Aufrechterhaltung globaler Wettbewerbsfähigkeit, zeitgerechte Arbeits- und

Region verankert sind und dort bleiben wollen. Regionale Akteure aus Wissenschaft, Politik, Wirtschaft und Gewerkschaften sollen eingebunden werden und gemeinsame Visionen erarbeiten, wo die Region sozial und wirtschaftlich in Zukunft stehen sollte. Gleichzeitig wollen wir neue Formate wie Reallabore und Experimentierräume fördern, in denen Zivilgesellschaft, Wissenschaft, Wirtschaft und Kommunen gemeinsam an Lösungen für Herausforderungen vor Ort arbeiten und forschen.

Produktionswelten, sondern auch um Schaffung von Experimentierräumen für klimaschutzfördernde Sensorik sowie die Ermöglichung von Reallaboren für die praxisorientierte Anpassung der relevanten Rechtsrahmen (wie zum Beispiel der technischen Regeln für Arbeitsstätten). Unternehmen werden durch die erheblichen Transformationskosten stark belastet, weswegen die staatliche Förderung der Bestandstransformation von Unternehmensimmobilien – von Büroimmobilien bis hin zu light-industrial – notwendiger ist denn je.

Weiterhin halten wir es für nötig, einen bundesweiten **Fonds zur Mobilisierung von Brachflächen** (Volumen 150 Mio. Euro/Jahr) aufzulegen, um industrielle Flächen wieder nutzbar zu machen und somit der Flächenveriegelung entgegenzuwirken und einen Beitrag zum Naturschutz zu leisten.

#### (S. 43) **Selbstbestimmter Arbeiten, digitale Chancen nutzen**

Wir wollen Beschäftigte dabei unterstützen, ihre Arbeit besser an ihr Familien- und Privatleben anzupassen. Eine moderne Arbeitswelt bedeutet für uns auch mehr Mitsprache bei Ort, Lage und Umfang. In der Corona-Krise wurde das Arbeiten von Zuhause zu einer weit verbreiteten Erfahrung, für viele verbunden mit mehr Eigenständigkeit und weniger Stress, wenn etwa das lange Pendeln wegfiel. Für andere aber auch zur echten Belastungsprobe – wenn zu Hause Arbeitszimmer, Arbeitsschutz und auch Kolleg\*innen fehlen oder Arbeit entgrenzt. Die Möglichkeit zur Selbstbestimmung im Arbeitsleben wollen wir daher erhalten und stärken, indem wir ein **Recht auf mobiles Arbeiten einführen** – mit Blick auf betriebliche Möglichkeiten, aber auch mit strikten Schutzkriterien und starken Einfluss der Interessensvertretungen versehen. Das mobile Arbeiten kann im Homeoffice oder im nahe gelegenen Co-Working Space stattfinden, der Wechsel dorthin muss immer freiwillig, mit einem Rückkehrrecht und mit ausreichend Zeit an einem Arbeitsplatz im Unternehmen verbunden sein.

Für die erfolgreiche Transformation von Arbeit und Arbeitswelten ist kein Recht auf Homeoffice nötig. Ein **Recht auf Homeoffice ist ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Produktionsabläufe** von Unternehmen und spiegelt den Geist moderner Arbeitswelten nicht wider. Innovation braucht direkte soziale Vernetzung. Letztlich ermöglichen die wohnungsspezifischen Gegebenheiten mitunter auch kein produktives, gesundes oder gar vertrauliches Arbeiten. Freiwilligkeit und Geeignetheit müssen gegeben sein, wenn Arbeitgeber und Arbeitnehmer sich **gemeinschaftlich auf dezentrale Arbeitsmodalität** einigen.

Richtig wäre eine **Erweiterung des Unfallversicherungsschutzes für die Arbeit von Zuhause** und alle Wege, die damit in Zusammenhang stehen.

#### (S. 28) **Bezahlbare Mieten für Kleine und Mittlere Unternehmen**

Mit der Immobilienspekulation sind in den Städten vielfach auch die Gewerbemieten wirtschaftlich unverträglich angestiegen und ein Ende dieser Entwicklung ist nicht in Sicht. Viele kleine Händler\*innen und Gewerbetreibende werden verdrängt. Wir wollen, dass kleine und mittlere Unternehmen, genau wie soziale Einrichtungen, dauerhaft einen **verbesserten Kündigungsschutz** bekommen und mehr Rechte, befristete Mietverträge zu angemessenen Bedingungen zu verlängern. Darüber hinaus streben wir die **Einführung einer Gewerbemietprelsbremse** an, die in Städten mit angespanntem Gewerbermanmarkt die Begrenzung von Gewerbemieten erlaubt.

Die Einführung gesetzlicher **Beschränkungen für Gewerbemietverhältnisse** ist abzulehnen, da es ohnehin fraglich ist, ob die oft als Gründe angeführte Explosion von Gewerbemieten und die Knappheit von Gewerbemietflächen tatsächlich in weiten Teilen der Bundesrepublik Deutschland bestehen. Die Anstiege der Gewerbemieten gehen einher mit der Entwicklung der entsprechenden auf diesen Flächen erwirtschafteten Umsätze und bewegen sich im Rahmen der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung. Sowohl der Markt als auch das Ordnungsrecht bieten bereits unterschiedliche und vor allem ausreichende Instrumente zur Regulierung bzw. Förderung einzelner Mieter, so dass eine breitflächige Regulierung weder notwendig noch zielführend wäre. Eine **Verschärfung des Gewerbemietrechts** kann stattdessen zur Verdrängung von Kleingewerbe und sozialen Einrichtungen führen, Eingriffe in die Vertragsfreiheit sind abzulehnen.

#### (S. 57) **Innenstädte retten**

[...] Kleineren Gewerben wie Handwerksbetrieben, sozialen und Kulturprojekten sowie Clubs wollen wir mit einem **Gewerbemietrecht** und über die Baunutzungsverordnung eine zentrale Lage in den Städten bewahren und neu ermöglichen. Bundeseigene Immobilien sollen zukünftig nur noch an gemeinnützige, öffentliche oder am Gemeinwohl orientierte Träger abgegeben werden.

Der Höhepunkt der Mietpreisentwicklung in den Top-Lagen ist seit einiger Zeit bereits überschritten. Der Markt der Gewerbeflächen verzeichnet in 1A-Lagen der Ballungsgebiete tendenziell eher einen Rückgang der Mieten. Nicht erst in Corona-Zeiten.

Die angedachte Gewerbemietprelsbremse ist materiell verfassungswidrig, da sie den Grad der Nutzungsdurchmischung und Investitionsbereitschaft mindert.

## WAS WIR IM GRÜNEN WAHLPROGRAMM VERMISSEN

### **Digitalisierungsagenda und Bürokratieabbau als Wachstumsmotor**

Deutschland braucht nicht nur eine Modernisierungsoffensive mit einer Planungs- und Investitionsbeschleunigung. Neben dem schnellen Ausbau der digitalen Infrastruktur muss auch die Digitalisierung der Verwaltung schleunigst vorgebracht werden, um in der Corona-Krise nicht stehen zu bleiben. Hier bedarf es einer konkreten Digitalisierungsagenda! So werden notwendige Konjunkturimpulse für das Wieder-Anfahren nach der Krise gesetzt und das Funktionieren staatlicher Planung und Bauverwaltung auch in Krisenzeiten gewährleistet. Das deutsche Planungsrecht muss dabei auch so entschlackt und digitalisiert werden, dass der Bau gegen analoge Verfahrensprozessen immunisiert wird – etwa unter Einsatz von mobilem Arbeiten in Planung, Verwaltung und Gerichten oder der flächendeckenden Akzeptanz digitaler Bauanträge. Der schnelle Abschluss von Bauvorhaben sichert den Aufschwung nach einer Krise.

### **Transformation der Städte in der Post-Corona-Zeit ermöglichen**

Die Innenstädte sind durch die Pandemie massiv bedroht. Um Leerstände und Verödung zu vermeiden, ist ein Städtebau-Notfallfonds sehr zu unterstützen. Eine kluge Stadtentwicklungspolitik ist wichtig, es braucht aber auch die richtigen Grundlagen, um die Innenstädte zu vitalisieren. Eine rein auf den Handel ausgerichtete Innenstadt ist angesichts der aktuellen Entwicklungen nicht zukunftsfähig. Die bisherige, in vielen Städten dominierende Trennung unterschiedlicher Gebäudenutzungsarten muss sukzessive aufgehoben werden. Nutzungsänderungen müssen schnell und mit einem geringen finanziellen Aufwand möglich sein, um Nutzungsdurchmischten, lebendigen Quartieren zum Durchbruch zu verhelfen. Neben dem Handel muss es Platz für (altersgerechtes) Wohnen, Kultur, Freizeit, Gastronomie und Büroflächen geben. Es muss eine Regelung geschaffen werden, die eine flexible Möglichkeit zur Zulassung von Befreiungen von geltenden Bebauungsplänen schafft, etwa über erleichterte Befreiungen von geltenden Bebauungsplänen (§ 31 BauGB) oder eine geänderte TA Lärm. Der ZIA hat entsprechende Vorschläge für die notwendigen Erleichterungen und Vereinfachungen des BauGB und der BauNVO zur Flexibilisierung und Beschleunigung der Innenstadtentwicklung unterbreitet.<sup>3</sup>

### **Schaffung eines eigenständigen Bauministeriums**

Die Immobilienwirtschaft wird mit ihren unterschiedlichen Nutzungsklassen und deren Anforderungen immer komplexer. Vor dem Hintergrund sich ändernder Lebens-, Arbeits- und Konsumgewohnheiten müssen Immobilienkonzepte neu gedacht werden. Ein eigenständiges Bauministerium würde den Ansprüchen und dem Stellenwert dieses wichtigen Wirtschaftszweigs gerechter werden. Die Immobilienwirtschaft darf nicht nur ein Anhängsel eines anderen Ministeriums wie derzeit des BMIs sein – dafür sind Bauen, Wohnen, Stadt- und Infrastrukturplanung in den vergangenen Jahren immer dringlichere Themen geworden, die unter ein Dach gehören. Wir sprechen uns für ein eigenes Bauministerium aus, welches fokussierter und schneller wichtige immobilienwirtschaftliche Impulse und Entscheidungen herbeiführen kann.

<sup>3</sup> S. <https://www.bundestag.de/resource/blob/812834/1481581468db0805caba9e42ccd83ccf/Stellungnahme-SV-Schoeberl-data.pdf>

## Stand

09.07.2021

## Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

## Kontakt

Oliver Wittke, Hauptgeschäftsführer

Tel.: 030 / 2021 585 30

E-Mail: [Oliver.Wittke@zia-deutschland.de](mailto:Oliver.Wittke@zia-deutschland.de)

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

[www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)