

IMPULSE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT FÜR DIE 21. WAHLPERIODE DES BUNDESTAGES

Stand: 17.12.2024



Inhaltsverzeichnis

1. Durch gezielte Ausnahmeregeln Bremsen für den Wohnungsbau beseitigen.....	3
2. Wohnungsbau, Umnutzung und Nachnutzung müssen vereinfacht und beschleunigt werden.....	3
3. Bauvorschriften müssen flexibilisiert, Lärm-Auflagen entrümpelt werden.....	3
4. Ein verlässliches Mietrecht ist eine entscheidende Grundlage, um bezahlbares Wohnen zu pushen.....	4
5. Es braucht eine Förderpolitik aus einem Guss – Programme als Stückwerk oder im Zeichen von „Stopp and Go“ sind tabu	4
6. Staatsquote von 37% reduzieren – Durch steuerliche Anreize Investitionen in Wohnraum flankieren	4
7. Es braucht bessere Finanzierungsbedingungen für Investitionen in Immobilien.....	5
8. Die Sanierung des Gebäudebestands muss durch Ergänzungen der Taxonomie für privates Kapital attraktiv werden.....	5
9. Für einen wirkungsvollen Klimaschutz ist eine nationale Gebäudedatenbank unverzichtbar	5
10. Die kommunale Wärmeplanung sollte um die Stromnetzplanung ergänzt werden	6

Impulse der Immobilienwirtschaft für die 21. Wahlperiode des Bundestages

Damit Deutschland beim Planen, Bauen und Investieren wieder auf Touren kommt, müssen mit einem eigenständigen Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Grundlagen für eine stringente Politik geschaffen werden – in einem Ressort mit erweiterten Kompetenzen auch für Fragen des Mietrechts, der Energie- und Klimapolitik. Die Aufgaben sind riesig:

1. Durch gezielte Ausnahmeregeln Bremsen für den Wohnungsbau beseitigen

Eine Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) mit mutigen Reformschritten verspricht einen Schub beim Wohnungsbau binnen kurzer Zeit. Allein eine **vorbehaltlose Öffnung der Sonderregeln im Paragraphen 246 BauGB für den Wohnungsbau** hat das Potenzial, einen Boom auszulösen. Bei den Flüchtlingsunterkünften wurde die Wirkung dieser Regeln bewiesen.

2. Wohnungsbau, Umnutzung und Nachnutzung müssen vereinfacht und beschleunigt werden

Deutschland muss sich neu aufstellen, um Planen und Genehmigen von Extra-Wohnraum zu pushen. Die Leitfrage muss lauten: „Wie lässt sich mehr möglich machen?“ Beim klassischen Neubau wie bei Fragen der Umnutzung und Nachnutzung von Kaufhäusern oder Bürogebäuden ist dies das Schlüsselkriterium.

Alles, was Wohnungsbau hemmt, steht grundsätzlich zur Disposition; auch überbordenden DIN-Normen, VDI-Richtlinien und verschärfte Vorgaben zur Energieeffizienz müssen kritisch überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Zu Beginn der nächsten Legislatur muss zügig eine Regelung für den "Gebäudetyp E" kommen, die das „E wie einfach“ nicht nur proklamiert, sondern auch durch klare rechtliche Vorgaben einlöst. **Bauvorschriften, Haftungsrecht und Vergabeverfahren müssen reformiert werden**, um Planen, Bauen und Umbauen zu erleichtern. Orientierungspunkt: die Beschaffenheit der Gebäude.

Auch um Bauen und Sanieren von Gewerbeimmobilien anzutreiben, braucht es mehr Tempo durch Vereinfachung – **Stichwort Umbaurecht**.

3. Bauvorschriften müssen flexibilisiert, Lärm-Auflagen entrümpelt werden

Zu einfacheren und flexiblen Bauvorschriften gehören praxisnahe Lärm-Auflagen („TA Lärm“). Wichtige Hebel: Wohnen in den Citys grundsätzlich zulassen und die Vorgaben

für Gewerbe anpassen. Technische Innovationen beim Schallschutz (Beispiel: „Hamburger Fenster“) sollten genutzt werden. **Lärmwerte müssen flexibilisiert, auf Innenpegelmessungen umgestellt und Vorgaben im Bauplanungsrecht ergänzt werden.**

4. Ein verlässliches Mietrecht ist eine entscheidende Grundlage, um bezahlbares Wohnen zu pushen

Deutschland muss vorankommen, damit erschwinglicher Wohnraum wieder für mehr Menschen angeboten wird. **Die Mietpreisbremse in ihrer bisherigen Form hat ihr Ziel nicht nur verfehlt, sondern war in Teilen sogar kontraproduktiv.** Die Mietpreisbremse ist dazu unsozial, weil auch gutverdienende Mieter davon profitieren. Eine Mietpreisbremse ist nur dann ein Gewinn, wenn sie so konzipiert wird, dass sie nicht zugleich als Bau- und Investitionsbremse wirkt und tatsächlich Menschen mit unterem bis mittlerem Einkommen profitieren.

5. Es braucht eine Förderpolitik aus einem Guss – Programme als Stückwerk oder im Zeichen von „Stopp and Go“ sind tabu

Programme, die Wohnen, Stadtentwicklung und Investitionen in energetische Verbesserungen fördern, sind wichtig, damit der Turnaround gelingt. Förderung braucht einen attraktiven, verlässlichen Rahmen aus einem Guss. Das heißt: Programme als Stückwerk oder im Zeichen von „Stopp and Go“ verbieten sich.

Die Förderprogramme müssen mit ausreichend Bundesmitteln ausgestattet werden, damit sie nachhaltig wirken können. Die **Kommunikation zwischen Bund, KfW und Immobilienwirtschaft ist zwingend,** damit Entscheidungen über Zinshöhen, Förderkriterien und Programmdetails früh nachvollziehbar und umsetzbar und Förderrichtlinien aufeinander abgestimmt sind.

6. Staatsquote von 37 Prozent reduzieren – Durch steuerliche Anreize Investitionen in Wohnraum flankieren

Die **grunderwerbsteuerliche Belastung muss gesenkt werden.** Neben einer grundsätzlichen Absenkung der Steuersätze sollte den Ländern die Möglichkeit eingeräumt werden, separate Steuersätze zur Neubauförderung einzuführen.

Als zusätzlicher Anreiz sollte die umsatzsteuerliche Belastung im Wohnungsbau gesenkt werden. Dies könnte dadurch erreicht werden, dass auch bei steuerfreier Vermietungstätigkeit den Steuerpflichtigen die Vorsteuerabzugsmöglichkeit eingeräumt wird. Hierdurch könnte die Umsatzsteuer auf Bauleistungen als Vorsteuer in Abzug gebracht werden und Leistungen für den Wohnungsbau um bis zu 19 Prozent günstiger bezogen und dadurch die Baukosten reduziert werden.

Steuern, Abgaben und staatliche Auflagen verteuern den Neubau unnötig – das summiert sich auf etwa 37 Prozent der Gestehungskosten beim Wohnungsbau. **Diese „Staatsquote“ muss unbedingt gesenkt werden.** Neben der Senkung der Grunderwerbsteuer gilt das bspw. auch für die Umsatzsteuer.

7. Es braucht bessere Finanzierungsbedingungen für Investitionen in Immobilien

Die Finanzierung von Immobilien ist unentbehrlich für den Erfolg der deutschen Wirtschaft insgesamt. Immobilien werden in Deutschland vor allem über Banken finanziert. Die Maßgabe für internationale Gespräche zur Bankenregulierung (etwa im Rahmen des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht) lautet deshalb: Es sollten nur Regelungen umgesetzt werden, welche die Wettbewerbsfähigkeit europäischer Kreditinstitute nicht beeinträchtigen.

Wegen des chronischen Wohnraummangels sollten **der antizyklische Kapitalpuffer und der sektorale Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienfinanzierungen der BaFin angepasst werden.**

Die steuerlich eingeschränkte Abzugsfähigkeit von Zinsen hemmt die Bautätigkeit. Die Regelungen zur „Zinsschranke“ müssen deshalb angepasst werden.

8. Die Sanierung des Gebäudebestands muss durch Ergänzungen der Taxonomie für privates Kapital attraktiv werden

Bei den energetisch schlechtesten Gebäuden besteht der stärkste Hebel für mehr Klimaschutz im Gebäudesektor. Deshalb braucht es weitere Anreize, um privates Kapital stärker in die Sanierung energetisch schlechter Bestandsimmobilien zu lenken.

In der EU-Taxonomie steckt hier ein riesiges Potenzial. Doch die lenkt Investitionsmittel bisher vor allem in Gebäude der Energieeffizienzklasse A – das sind meist Neubauten oder sehr aufwendig kernsanierte Immobilien. Für ältere Bestandsgebäude ist das Erreichen dieser Effizienzklasse mit vertretbarem wirtschaftlichen Aufwand kaum möglich. Um die Attraktivität von Sanierungsprojekten zu steigern, **muss die EU-Taxonomie so ergänzt werden, dass die Sanierung des Bestands belohnt wird.**

9. Für einen wirkungsvollen Klimaschutz ist eine nationale Gebäudedatenbank unverzichtbar

Fehlende, unklare oder bruchstückhafte Informationen behindern effizienten Klimaschutz in Deutschland. **Eine nationale Gebäude(energie)datenbank muss schnellstmöglich aufgebaut werden;** alle Energieausweisdaten der Wohn- und Nichtwohnimmobilien sollten so zusammengeführt werden. Damit erhalten Vermieter die Chance, Sanierungen

kosteneffizient zu planen und umzusetzen. Sie können zum Beispiel die energetisch ineffizientesten und die effizientesten Gebäude in Bezug zu ihrem gesamten Bestand setzen und gezielt Schwerpunkte setzen.

Auch kann die kommunale Wärmeplanung so zielgenauer umgesetzt werden.

10. Die kommunale Wärmeplanung sollte um die Stromnetzplanung ergänzt werden

Damit die Elektrifizierung der Wärmeversorgung der Gebäude gelingt, müssen Anschlussleistungen an den Gebäuden und die Stromnetze vor Ort ausreichend ausgelegt sein. **Ergänzend zur kommunalen Wärmeplanung braucht es eine verpflichtende Stromnetzplanung auf Verteilnetzebene.**

Eine Planung, die auch das Stromnetz umfasst, ist unverzichtbar, damit Gebäudeeigentümer mit Wärmepumpen, Ladesäulen, und PV-Anlagen gesichert ans Stromnetz geschlossen werden können.

Ansprechpartnerin

Aygül Özkan

Hauptgeschäftsführerin

Tel.: +49 30 2021 585 62

E-Mail: ayguel.oezkan@zia-deutschland.de

**MEHR
INFORMATIONEN ZUM**

ZIA



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 35 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 mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

