

# Immobilienpolitische Reform-Agenda des IVD

Das Sowohl-als-auch-Prinzip



Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,  
Sachverständigen und Verwalter e.V.

# Dank an die Autoren

Dieses Positionspapier ist unter der wissenschaftlichen Mitwirkung von Prof. Dr.-Ing. Eckhart Hertzsch (Technische Universität Berlin), Prof. Wolfgang Maennig (University of Hamburg), Prof. Dr. Ramon Sotelo (Bauhausuniversität Weimar) und Prof. Dr. Marco Wölfle (Steinbeis Hochschule und Center for Real Estate Studies an der Deutschen Immobilien Akademie) entstanden.

Zahlreiche IVD-Mitglieder haben sich im Rahmen eines Beteiligungs-Hearings mit ihrer Praxiserfahrung eingebracht.

Das IVD-Präsidium dankt allen Beteiligten für die wertvolle Expertise.

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband  
der Immobilienberater, Makler, Verwalter und  
Sachverständigen e.V.  
Littenstraße 10 – 10179 Berlin  
Tel. 030 27 57 26 0 | Fax 030 27 57 26 46  
E-Mail: info@ivd.net  
www.ivd.net

### Präsidium:

Jürgen Michael Schick, Präsident  
Axel Quester, Vizepräsident und Schatzmeister  
Markus Jugan, Vizepräsident  
Björn Petersen, Vizepräsident  
Dirk Wohltorf, Vizepräsident

### Bundesvorstand:

Anika Schönfeldt-Schulz, Vorsitzende IVD Nord  
Kerstin Huth, Vorsitzende IVD Berlin-Brandenburg  
Robert Vesely, Vorsitzender IVD Mitte-Ost  
Alexander Alter, Vorsitzender IVD Mitte,  
Burkhard Blandfort, Vorsitzender IVD West,  
Martin Schäfer, Vorsitzender IVD Süd,

### Bundesgeschäftsführung:

Carolin Hegenbarth, Bundesgeschäftsführerin,  
Dr. Christian Osthus, stv. Bundesgeschäftsführer, Justitiar

© IVD 05/2021

# Inhalt

<b>Die IVD-Reform-Agenda 2025</b>	<b>5</b>
<b>Analyse</b>	<b>7</b>
• Historie und ordnungspolitische Einordnung	9
• Interventionsspirale	9
• Nachfrageüberhang	10
• Bezahlbarkeit des Wohnraums	10
• Flächenverbrauch	11
• Haushaltsgröße und Umzugsverhalten	11
• Demografische Entwicklung	12
• Klimawandel	12
• Exkurs: Bundesweiter Mietendeckel	13
<b>Synthese auf Grundlage der Sozialen Marktwirtschaft</b>	<b>15</b>
Das Sowohl-als-auch-Prinzip	17
Eigentum <u>und</u> Klimaschutz	21
Eigentum <u>und</u> Altersvorsorge	22
Eigentum <u>und</u> Mieterschutz	24
Gemeinwohl <u>und</u> Wohlstand	25
Klimaschutz <u>und</u> Sozialverträglichkeit	31
Verdichtung <u>und</u> Dezentralisierung	37



# Die IVD-Reform-Agenda 2025

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD betreut mehr als 6.000 mittelständische Mitgliedsunternehmen mit gut 100.000 Beschäftigten. Die 1.800 Wohnungsverwalter im IVD verwalten rund 3,5 Millionen Wohnungen. Die Immobilienmakler des IVD beraten jährlich rund 40 Prozent aller Immobilientransaktionen. Damit setzen sie über 405.000 Vermittlungen pro Jahr mit einem Transaktionsvolumen von knapp 95 Milliarden Euro um.

Die im IVD organisierten Immobilienunternehmer sind die Intermediäre der Immobilienwirtschaft, die für Markt-Transparenz und den Ausgleich von Interessen zwischen Mietern, Vermietern, Käufern, Verkäufern und Kommunen sorgen. Auch auf politischer Ebene wollen die Mitglieder des IVD ihrer Funktion als Brückenbauer und Mediatoren nachkommen und zeigen, dass man vermeintliche Gegensätze in eine produktive Koexistenz zusammenführen kann. Unter Mitarbeit ausgewiesener Experten verschiedener Fachbereiche ist eine programmatische Agenda entstanden, die unter der Maxime des „Sowohl-als-auch“ steht.

Eigentum und Klimaschutz

Eigentum und Altersvorsorge

Eigentum und Mieterschutz

Gemeinwohl und Wohlstand

Klimaschutz und Sozialverträglichkeit

Verdichtung und Dezentralisierung



# Analyse

---







## Historie und ordnungspolitische Einordnung

Der wirtschaftliche Erfolg der Bundesrepublik Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg beruht insbesondere auf der Einführung der Sozialen Marktwirtschaft. Kern dieser Politik ist die Nutzung marktwirtschaftlicher Mechanismen und Anreizsysteme, um sozialpolitische Ziele zu erreichen.

Nach Überführung der Kompetenz für die Wohnungspolitik auf die Länder durch die Föderalismusreform II im Jahre 2006 haben die Länder es versäumt, Instrumente zu schaffen, mit denen die wohnungspolitischen Bedarfe im Rahmen eines marktwirtschaftlichen Systems erreicht werden können. Aufgrund der wirtschaftlichen Schwächephase zur Jahrhundertwende sowie der Erwartung, dass die Bevölkerungszahl abnehmen würde, wurden keine neuen wohnungspolitischen Instrumente geschaffen und die vorhandenen finanziell „ausgeblutet“. Das politische Credo dieser Tage lautete sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene: „Deutschland ist zu Ende gebaut“. Steuerliche Förderungen wie die Eigenheimzulage und die degressive Abschreibung für den Wohnungsbau ließ man auslaufen, ebenso das Baukindergeld, das man erst kürzlich als Ersatz geschaffen hat. Die Sonderabschreibung für den Wohnungsbau nach dem neuen § 7b EStG ist vor allem darauf ausgerichtet, Missbräuche zu verhindern, und zu gering, um einen Investitionsschub auszulösen. Die Grunderwerbsteuer ist seit der Übertragung der Zuständigkeit für den Steuersatz auf die Länder im Jahre 2006 von fast allen Ländern immer wieder angehoben worden, was gerade in den Ballungsräumen zum Anstieg der Kosten für den Wohnungsbau beiträgt.

Gleichzeitig haben in der öffentlichen Diskussion ökologische Fragen an Bedeutung gewonnen.

Zur Verringerung des Flächenverbrauchs wird die Schaffung von Baurecht immer restriktiver gehandhabt und die ökologischen Anforderungen an den Neubau immer mehr erhöht.

Mit der Finanzkrise 2008/2009 und der Agenda 2010 änderte sich die Lage grundlegend: Kapitalströme flossen wieder nach Deutschland, es kam zu Wachstum und Zuwanderung, wodurch die Nachfrage nach Wohnraum erheblich anstieg. In Berlin beispielsweise erhöhte sich zwischen 2008 und 2018 das verfügbare Einkommen insgesamt um 30 Prozent (zurückzuführen auf den Anstieg des verfügbaren Pro-Kopf-Einkommens um 17 Prozent und den Anstieg der Einwohnerzahl um 11 Prozent), während die Anzahl der Wohnungen im gleichen Zeitraum nur um etwa sechs Prozent anstieg.

## Interventionsspirale



Die Politik auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene hat auf diese Entwicklung nicht mit den bewährten Mitteln der Sozialen Marktwirtschaft, sondern in erster Linie mit Restriktionen reagiert.

So zum Beispiel durch die Absenkung der Kappungsgrenze, die Einführung einer Mietpreisbremse, die „Dämpfung“ der Mietspiegel und die fehlgeleitete Instrumentalisierung des besonderen Städtebaurechts in Form von Sanierungsrecht und Erhaltungssatzungen (Milieuschutzverordnungen). Diese Maßnahmen wirken toxisch, weil sie nur die Symptome bekämpfen, nicht aber deren Ursachen. Sie sind nicht nur ungeeignet, die Probleme zu lösen, sondern letztlich sogar kontraproduktiv, weil jede Restriktion des Mietpreises zu einem Anstieg der Nachfrage und einer Verringerung

des Angebots führt und damit die Situation der Wohnungssuchenden verschlechtert. Die Marktwirtschaft wird durch derartige Restriktionen ihrer wesentlichen Funktion beraubt, durch die Information über Kosten und Preise das Verhalten der Menschen und damit sowohl Angebot als auch Nachfrage zu steuern.

In der öffentlichen Diskussion werden die Wohnungsprobleme jedoch nicht als Folgen der Restriktionen und einer Beseitigung der Marktmechanismen gesehen, sondern – umgekehrt – als Marktversagen. Auf die negativen Folgen der Marktrestriktionen will man deshalb durch immer weitere Regulierungen reagieren: Der Staat gerät in eine Regulierungsspirale: Mietendeckel, Aufteilungsverbot und Enteignung sollen letztlich folgen.

Teile des politischen Spektrums kämpfen offenbar nicht für eine sozial angemessene Wohnraumversorgung der Bevölkerung, sondern instrumentalisieren die Probleme, um die Abhängigkeit der Menschen zu verwalten. Es entsteht der Eindruck, dass das Prinzip der Sozialen Marktwirtschaft diskreditiert und durch eine Staatswirtschaft ersetzt werden soll.

## Nachfrageüberhang



In den letzten Jahren ist in den Ballungsgebieten ein Nachfrageüberhang an Wohnungen entstanden. Die betreffenden Städte sind aus wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Gründen attraktiv und entfalten insbesondere auf jüngere Menschen eine erhebliche Anziehungskraft. Dies gilt in erster Linie für Groß- und Universitätsstädte. Da ein immer größerer Teil der Jugend eine akademische Ausbildung durchläuft, ziehen sie

in diese Städte und entfalten eine Sogwirkung auf andere Menschen ihrer Generation. Auch die Zuwanderung, die nach der Corona-Pandemie wahrscheinlich wieder einsetzen wird, dürfte in erster Linie junge Menschen betreffen.

Durch den Nachfrageüberhang ist in den Metropolen und in den Universitätsstädten ein Preisdruck entstanden, der zu steigenden Mieten und letztlich auch steigenden Preisen für bebaute und unbebaute Grundstücke führt. Dadurch fehlt es dort an „bezahlbaren“ Wohnungen.

## Bezahlbarkeit des Wohnraums



Die Begrifflichkeit „Bezahlbarer Wohnraum“ führt häufig in die Irre. Die Mieten sind deshalb so hoch, weil sie bezahlt werden, und nicht umgekehrt die Mieten unbezahlbar, weil sie so hoch sind.

Weil immer mehr Menschen bereit und in der Lage sind, mehr zu bezahlen, steigen die Neuvertragsmieten. Niedrig gehaltene Bestandsmieten führen nicht nur zu steigenden Neuvertragsmieten, sondern auch zu steigenden Preisen von Eigentumswohnungen, weil viele, die auf dem Mietwohnungsmarkt nicht zum Zuge kommen, auf den Eigentumsmarkt ausweichen müssen. Umso wichtiger ist es, diejenigen, die unter diesen Bedingungen keinen Zugang zum Wohnungsmarkt haben, durch gezielte Subjektförderung zu unterstützen. Nur mit einer Subjektförderung kann zielsicher eine Unterstützung gegeben werden, also bei denjenigen, die sie zu einem bestimmten Zeitpunkt benötigen.

Auch wenn die Kosten für das Wohnen in Deutschland in den letzten Jahren absolut gesehen gestiegen sind, ist das Wohnen „bezahlbarer“ geworden.

Misst man die Bezahlbarkeit des Wohnens an der Anzahl

der Arbeitsstunden, die man für die Bezahlung der Wohnung aufzuwenden hat, stellt man fest, dass der Durchschnittshaushalt im Jahr 2019 über drei Stunden weniger Arbeitszeit für Wohnkosten und Energie aufwenden musste als fünf Jahre zuvor: 2004: 58,56 h; 2009: 57,56 h; 2014: 60,67 h, 2019: 57,38 h. Im gleichen Zeitraum haben der durchschnittliche Wohnflächenkonsum und der qualitative Standard des Wohnraums erheblich zugenommen.

Im Durchschnitt wendete die Bevölkerung in Deutschland im Jahr 2019 rund 26 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Miete und Nebenkosten beziehungsweise den Unterhalt ihres Wohneigentums auf; fünf Jahre zuvor lag dieser Anteil noch um einen Prozentpunkt höher.

Im Jahr 2019 lebten nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in Deutschland 11,4 Millionen Menschen in Haushalten, die durch ihre Wohnkosten überlastet waren. Das waren rund 14 Prozent der Bevölkerung. Eine Überbelastung durch Wohnkosten liegt nach überwiegender Auffassung vor, wenn ein Haushalt mehr als 40 Prozent seines verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgibt. Im Jahr 2014 lag die Überbelastungsquote noch bei 16 Prozent (*Destatis 2020*).

Letztlich ist die „Bezahlbarkeit“ der Wohnung auch eine Frage der subjektiven Einschätzung. 86 Prozent der Bürger bezeichnen ihre Wohnkosten als angemessen, zwölf Prozent als unangemessen. (*Gutachten zur Lage der Verbraucherinnen und Verbraucher 2021*).

## Flächenverbrauch



In den vergangenen zehn Jahren sind in Deutschland mehr als zwei Millionen Wohnungen hinzugekommen - und trotzdem nehmen die Klagen über mangelnden Wohnraum nicht ab. Ein Teil

der Erklärung findet sich in einer aktuellen Auswertung des Statistischen Bundesamtes: Die durchschnittliche Haushaltsgröße (Personenzahl) nimmt ab - und viele Bürger leisten sich den Luxus, auf mehr Quadratmetern pro Kopf zu wohnen. In Zahlen bedeutet das: Im Schnitt waren Wohnungen in Deutschland 91,9 m<sup>2</sup> groß, pro Kopf entfielen auf jeden Bewohner damit 47 m<sup>2</sup>. 2010 lag dieser Wert noch bei 45 m<sup>2</sup>. Besonders deutlich fällt der Zuwachs mit Blick auf den langfristigen Trend aus: Zur Jahrtausendwende lag die durchschnittlich bewohnte Fläche noch bei 39,5 Quadratmetern. Mit rund 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Kopf weist Deutschland einen internationalen Spitzenwert aus. EU-weit beläuft sich die Wohnfläche pro Kopf auf 39,4 m<sup>2</sup>, im Nachbarland Frankreich auf 40,7 m<sup>2</sup>. Berlin hat mit 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Kopf eine Wohnraumausstattung, die für eine Hauptstadt weltweit wahrscheinlich einmalig ist.

## Haushaltsgröße und Umzugsverhalten



Die Haushalte werden immer kleiner. Eine Wohnung wird also von immer weniger Personen bewohnt. Wie der internationale Vergleich zeigt, sind kleinere Haushaltsgrößen stets auch eine Folge von Wohl-

stand. Zum einen bleiben junge Menschen zunehmend allein in Single-Haushalten wohnen. Zum anderen bleiben Menschen in ihrer Wohnung, auch wenn die Anzahl der Personen, die zu dem Haushalt gehören, geringer wird, etwa

weil die Kinder ausziehen oder ein Ehepartner verstirbt. Aufgrund der abnehmenden mittleren Haushaltsgröße und im Zuge von Wohlstandseffekten steigt nach Angaben von Prognos die Pro-Kopf-Wohnfläche von knapp 47 m<sup>2</sup> im Jahr 2018 auf 52 m<sup>2</sup> im Jahr 2050. Die Gesamtwohnfläche steigt von 3.885 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2018 über 4.132 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2030 auf 4.271 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2050. Der Umzug in eine kleinere Wohnung wird häufig nicht nur aus persönlichen Gründen abgelehnt. Er erweist sich auch ökonomisch als unvorteilhaft, weil die neue Wohnung in der Regel teurer ist als die alte, obwohl sie kleiner ist. Aus diesen Gründen werden zu wenige Bestandswohnungen frei und die wenigen freiwerdenden Wohnungen sind vergleichsweise teuer.

## Demografische Entwicklung



Nach den meisten Szenarien der aktuellen 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnungen wird Deutschland in den nächsten Dekaden schrumpfen. Die Bevölkerung wächst bis zum Jahr 2025

und wird dann voraussichtlich kontinuierlich abnehmen.

Aufgrund der rückläufigen mittleren Haushaltsgröße wird jedoch die Zahl der Haushalte wahrscheinlich weiter ansteigen. Erst danach wird unter dem Einfluss der abnehmenden Bevölkerung auch die Zahl der Haushalte sinken.

Hinzu kommt die derzeit zu beobachtende Reaktion auf die Corona-Pandemie: die Präferenz, in verdichteten Räumen zu leben und zu arbeiten, wird in manchen Bevölkerungsgruppen abgelöst von der Hinwendung zu weniger verdichteten Wohnformen.

Die Entschärfung des gegenwärtigen Wohnungsproblems zeichnet sich nach Jahren konsequenter Angebotsausweitung bereits ab. Das steigende Wohnungsangebot in Kom-

ination mit den aktuellen demografischen Trends erfordert eine ausdifferenzierte Neubaupolitik. Wird heute ein großer Teil des volkswirtschaftlichen Vermögens in Wohnungen investiert, besteht die Gefahr, dass die der Volkswirtschaft zur Verfügung stehenden Mittel an der falschen Stelle eingesetzt werden und somit der Leerstand von morgen produziert wird. Geld, das anderswo fehlt. Dies sollte man den kommenden Generationen finanziell nicht zumuten. Auch aus städtebaulichen Gründen sollte übermäßiger Neubau außerhalb der Wachstumsregionen vermieden werden. Da es den gegenwärtig von Wohnungsknappheit Betroffenen jedoch nicht zumutbar und politisch auch nicht vermittelbar ist, die Situation einfach auszuhalten und auszusitzen, muss nach Übergangslösungen gesucht werden.

## Klimawandel



Entwicklungen des Klimas lassen sich bereits heute nicht mehr aufhalten, sondern nur abmildern. Das Ziel, CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren, ist absolut richtig und stellt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe

dar, die deshalb von allen gesellschaftlichen Gruppierungen und Milieus sowie vom Staat finanziert werden müssen. Damit dies gelingt, müssen folgende Prämissen berücksichtigt werden:

- Die Investitionen müssen für den Vermieter finanzierbar und wirtschaftlich sein.
- Die Mieterhöhungen dürfen die Mieter nicht überfordern.
- Die Maßnahmen, die für den Neubau und den Bestand gelten sollen, müssen effektiv sein. In Bezug auf die investierte Summe muss der höchstmögliche Vorteil für die Umwelt erreicht werden.

## Exkurs: Bundesweiter Mietendeckel



Der Berliner Mietendeckel ist gescheitert. Das Bundesverfassungsgericht hat das entsprechende Gesetz für nichtig erklärt, da dem Land die Gesetzgebungskompetenz zur Einführung mietrechtsartiger

Vorschriften fehlt. Diese liegt beim Bund, der mit der Mietpreisbremse, der Einschränkung der Modernisierungsmieterhöhung und der Verlängerung des Betrachtungszeitraums zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete abschließend davon Gebrauch gemacht.

Befürworter einer stärkeren Mietpreisbegrenzung haben sich daher gleich nach Bekanntwerden des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts für die Einführung einer bundesgesetzlichen Regelung nach Berliner Vorbild ausgesprochen. Ob ein solches Gesetz mit dem Grundgesetz vereinbar wäre, ist fraglich. Die formelle Rechtmäßigkeit wäre zwar gegeben, aber aus materiell-rechtlichen Erwägungen heraus mit dem Grundgesetz kaum vereinbar, da er einen ungerechtfertigten Eingriff in Art. 14 GG darstellt und kaum mit Art. 3 GG (Gleichheitsgrundsatz) vereinbar ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts muss der Vermieter die Miete auch bei bestehenden Mietverträgen erhöhen dürfen und an der wirtschaftlichen Entwicklung des Immobilienmarktes teilhaben können. Das gilt nicht nur für einen etwaigen Mietendeckel, sondern für alle mietrechtlichen Verschärfungen.

Der Mietendeckel ist aber auch politisch gescheitert, was grundsätzlich für die verfassungsrechtliche Beurteilung von Belang ist (Prüfung der Geeignetheit einer Maßnahme), und damit kein taugliches Instrument, eine sozialverträgliche Wohnungspolitik zu erreichen:

So gab es infolge des Mietendeckels Ende 2020 bis zu 60 Prozent weniger verfügbare Wohnungen auf den Immobilienportalen als vor Inkrafttreten des Gesetzes. Während sich das Angebot verringert hat, stieg gleichzeitig die Nachfrage nach Mietwohnungen um 70 Prozent. Bundesweit haben sich die Warteschlangen vor den angebotenen Wohnungen verkürzt, in Berlin dagegen sind sie immer länger geworden. Der Neubau hat durch den Berliner Mietendeckel Schaden genommen.

Denn während in ganz Deutschland die Zahl der Baugenehmigungen weiter steigt, sinken sie in Berlin im vierten Jahr in Folge, allein 2020 um fast zehn Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der Markt für Grundstücke, die für den Neubau von Mehrfamilienhäusern genutzt werden können, ist laut Gutachterausschuss Berlin im Jahr 2020 gar um 60 Prozent eingebrochen.

Gegen einen bundesweiten Mietendeckel spricht auch, dass die Mietsteigerungen gegenüber den Vorjahren in der Regel abgenommen haben.





# Synthese

---

auf Grundlage  
der Sozialen  
Marktwirtschaft





# Das Sowohl-als-auch-Prinzip

Kern der Sozialen Marktwirtschaft der Bundesrepublik ist die Nutzung marktwirtschaftlicher Mechanismen und Anreizsysteme zur Erreichung sozialstaatlicher Ziele. Das System der freiheitlichen Marktwirtschaft steht daher nicht im Gegensatz zur Sozialpolitik, sondern stellt das Mittel und den Weg dar, wie Wachstum und Wohlstand erreicht und Sozialpolitik verwirklicht werden kann. Nur im Rahmen einer Marktwirtschaft lässt sich genügend Wohlstand erzeugen, um eine sozial gerechte Versorgung aller Menschen sicherzustellen. Hierzu müssen die Vertragsfreiheit und privates Eigentum erhalten bleiben.

Es würde sich als strategischer Fehler erweisen, die Themen Klimaschutz und Wachstum wie Antagonisten gegeneinanderzustellen. Wer Klimaschutz dazu nutzen möchte, das Prinzip wachstumsorientierter Wirtschaft politisch zu beseitigen, wird letztendlich dem Klimaschutz schaden. Nur durch Erneuerungen und Investitionen können die Klimaschutzziele erreicht werden. Klimaschutz und Wirtschaftswachstum müssen daher zusammen verstanden werden.

Auf dieser Basis legt der IVD eine Programmatik vor, die scheinbare Interessenskollisionen zu einer produktiven Koexistenz zusammenführen.



# Eigentum

---

Eigentum und Klimaschutz

Eigentum und Altersvorsorge

Eigentum und Mieterschutz





## EIGENTUM und KLIMASCHUTZ

Die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen im Gebäudesektor ist anspruchsvoll, aber erreichbar. Eine große Herausforderung ist die lange Lebensdauer der Wärmeerzeuger und der Bauteile der Gebäudehülle. Dadurch wird jedes Jahr nur ein geringer Anteil des Gebäude- und Anlagebestands ersetzt oder modernisiert. Entsprechend wichtig ist es, die anfallenden Ersatzzyklen zu nutzen.

### Status Quo

Rund 75 Prozent des Gebäudebestandes ist vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung am 1. November 1978 errichtet worden. Insgesamt liegt die Sanierungsrate seit Jahren bei etwa einem Prozent pro Jahr. Die meisten Wohngebäude in Deutschland sind Ein- und Zweifamilienhäuser (15,7 Mio. von 18,9 Mio. Wohngebäuden). Jährlich erwerben nach Angaben des Kantar Instituts rund 410.000 Haushalte in Deutschland selbstgenutztes Wohneigentum. In den vergangenen Jahren waren 77 Prozent der erworbenen Objekte entweder freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser. Der Anteil der neugebauten Objekte liegt bei rund 20 Prozent.



### Maßnahmen zur Steigerung der Sanierungsquote

#### → Förderung der energetischen Sanierung zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs

Die Fokussierung der Energiepolitik auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand kann die Sanierungsquote, die zum Erreichen der Klimaziele erforderlich ist, steigern, wenn man dabei den Zeitpunkt des Eigentümerwechsels berücksichtigt. An einem ungenutzten Gebäude können leichter entsprechende Sanierungsarbeiten durchgeführt werden als an einem bewohnten Haus.

#### → Baukindergeld – Erweiterung um energetische Komponente

Um die enormen Energieeinsparpotenziale im Bestand zu heben, sollte das Baukindergeld mit einer energetischen Komponente neu aufgelegt werden. So ist denkbar, dass eine zusätzliche Prämie nur ausbezahlt wird, wenn innerhalb eines bestimmten Zeitraumes Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes oder der Heizungsanlage ergriffen werden. Die Anforderungen sollten nicht zu hoch sein.

#### → Grunderwerbsteuer-Erstattung

Derjenige, der nach Erwerb einer selbstgenutzten Wohnimmobilie energetische Modernisierungen innerhalb einer bestimmten Zeit vornimmt, sollte die Grunderwerbsteuer ganz oder teilweise erstattet bekommen. Hierdurch könnten sich auch die Bundesländer am Gelingen der Energiewende und dem Klimaschutz beteiligen.

## **EIGENTUM und ALTERSVORSORGE**

### **Status Quo**

Der Vergleich identischer Einkommens- und Erwerbsbiografien von Mietern und Eigentümern hat gezeigt: Die Deutschen haben nicht deshalb Wohneigentum, weil sie auf entsprechendes Vermögen zurückgreifen können. Vielmehr bilden die Deutschen Vermögen durch den Erwerb von Wohneigentum und das damit einhergehende Spar- und Konsumverhalten.

Sinkende Renten, fehlende private Altersvorsorge und steigende Wohnkosten erhöhen die Gefahr einer zunehmenden Altersarmut in Deutschland. Dabei wird die Altersarmut insbesondere eine Mieterarmut sein. Die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum könnte einen spürbaren Beitrag gegen Altersarmut und für die zukünftige Entlastung der sozialen Sicherheitssysteme leisten.

Je nach Umfrage und Erhebung möchte die Hälfte bis zu zwei Drittel der Mieter lieber im Wohneigentum leben. Dieses Streben nach Unabhängigkeit geht einher mit einer Absicherung der persönlichen Altersvorsorge und der Entlastung der sozialen Sicherungssysteme.



### **Maßnahmen zur Steigerung der Eigentumsquote**

#### **→ Bürgschaften zur Wohneigentumsbildung**

Gestiegene Eigenkapitalforderungen zur Baufinanzierung sollten durch ein zusätzliches Bürgschaftsprogramm für den Erwerb von selbstgenutztem Eigentum ausgeglichen werden, so wie es der letzte Koalitionsvertrag vorgesehen hat. Somit würde auch die Wohneigentumsbildung für jüngere Haushalte und ältere Haushalte mit niedrigen Einkommen möglich.

#### **→ Kreditprogramme für junge Leute und Schwellenhaushalte**

Es sollten gezielte weitere Kreditprogramme für ein „kleines Wohneigentum“ (zum Beispiel für einen 2-Personenhaushalt mit 60-70 m<sup>2</sup> Wohnfläche) bereitgestellt und angeboten werden, die auf den Eigentumserwerb von Schwellenhaushalten mit längerfristiger Zinsbindung (20-30 Jahre) und zu stabilen Zinskonditionen von beispielsweise 1,5 Prozent bis zur vollständigen Tilgung der Kredite ausgerichtet sind.

### ➔ Sicherheitsfonds zur Wohneigentumsbildung

Auch in Deutschland sollte – nach niederländischem Vorbild – ein Sicherheitsfonds für Wohneigentumserwerber aufgelegt werden. Gegen die Zahlung einer einmaligen Gebühr (unter 1 Prozent der Darlehenssumme) kann der Fonds bei Zahlungsverzug den Kredit von der Bank übernehmen und so die Gefahr einer Zwangsversteigerung deutlich abmildern. Anschließend können über den Fonds dann mit dem Kreditnehmer neue Zahlungskonditionen bis zur endgültigen Tilgung der Darlehenssumme verhandelt werden.

### ➔ Situative Grunderwerbsteuer

Durch eine Anpassung der Steuergesetzgebung sollte sichergestellt werden, dass die Grunderwerbsteuer beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum entfällt, ein Freibetrag gewährt oder ein Teil nach Durchführung von energetischen Maßnahmen erstattet wird. Dazu können Rahmenbedingungen für eine angemessene Größenordnung des selbstgenutzten Wohneigentums über eine Wohnflächenbegrenzung vorgegeben werden.

Die Befreiung von der Grunderwerbsteuer könnte an bestimmte Voraussetzungen geknüpft werden: Mindestdauer der Selbstnutzung, Beschränkung auf die Hauptwohnung o.Ä.. Die Befreiung sollte hingegen nicht auf eine Wohnung beschränkt werden, um insbesondere jungen Menschen die Möglichkeit zu geben, früh in den Erwerb der eigenen Wohnung einzusteigen, indem sie zunächst eine kleine Wohnung kaufen und diese später sukzessive jeweils durch eine größere Wohnung zu ersetzen.

## **EIGENTUM und MIETERSCHUTZ**

### **Status Quo**

Mieter in Deutschland sind in hohem Maße vor Eigenbedarfskündigungen und Verdrängung geschützt. Die Rechtsberatungs- und Prozess-Statistik des Deutschen Mieterbundes weist jährlich nur wenige entsprechende Fälle aus. Dem gegenüber steht der Wunsch vieler Mieter, Eigentum zu bilden und dabei in ihrem angestammten Quartier bleiben zu können. Häufig zeigen sie großes Interesse daran, „ihren Mietvertrag zu kaufen“.



### **Maßnahmen zur Förderung des Erwerbs der eigenen Mietwohnung**

#### **→ Förderdarlehen zum Erwerb der Mietwohnung zur Selbstnutzung**

Mieter von Wohnungen, die in Wohneigentum umgewandelt werden, sollten finanziell unterstützt werden, ihre Wohnung selbst zu erwerben. Aufgrund niedriger Zinsen stellt die Annuität gegenüber der Miete keine Mehrbelastung dar. Die Mieter/Eigentümer hätten lediglich Hausgeld inklusive Instandhaltungsrücklage zusätzlich aufzubringen. Mieter, die ihre Wohnung erwerben wollen, könnten mit Förderdarlehen und/oder Bürgschaften unterstützt werden.

#### **→ Mietkaufprogramm**

Durch ein Mietkaufprogramm mit Einkommensgrenzen, die sich an den Förderprogrammen orientieren, und Mietkaufraten, die an der ortsüblichen Vergleichsmiete angelehnt sind, könnte man eine Förderung etablieren, die den sukzessiven Übergang vom Miet- in das Eigentumsverhältnis begleitet.

#### **→ Erlass der Grunderwerbsteuer beim Erwerb der Mietwohnung zur Selbstnutzung**

Um Mieter an den historischen niedrigen Zinsen und der Wertsteigerung von Immobilien teilhaben zu lassen, sollte man sie von der Grunderwerbsteuer befreien, wenn sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen.

#### **→ Eigentum im Sozialen Wohnungsbau**

Sozialer Wohnungsbau sollte nicht nur auf Mietwohnungen beschränkt werden, sondern den Bezugsberechtigten die Perspektive auf Eigentumsbildung eröffnen. Subjektförderung und Objektförderung, die in einem flexiblen Mietkaufprogramm zusammengeführt werden, lassen dem Förderberechtigten die Wahl, seinen finanziellen Beitrag als Miete oder als Tilgung einzusetzen und diese Entscheidung auch rückwirkend ändern zu können.



# Gemeinwohl und Wohlstand

---





## GEMEINWOHL und WOHLSTAND

### Status Quo

Der Bund hat in der laufenden Legislaturperiode (2017–2021) fünf Milliarden Euro für den Bau von Sozialwohnungen bereitgestellt; sechs Bundesländer haben die Mittel für den Bau von Sozialwohnungen abgerufen. Jedes Jahr fallen rund 43.000 Wohnungen aus der Sozialbindung.

Der soziale Wohnungsbau, bei dem die Baukosten in der Form des sogenannten 1. Förderwegs subventioniert werden, führt zu Ungerechtigkeiten und Ineffizienz. Bei dieser Form der Förderung kommen einkommensschwache Personen in den Genuss hochwertiger Neubauwohnungen, während Haushalte, deren Einkommen knapp oberhalb der Bemessungsgrenze für die Belegung derartiger Wohnungen liegen, gebrauchte und weniger werthaltige Wohnungen beziehen müssen. Außerdem werden Mieter nach dem „Alles-oder-Nichts“ Prinzip begünstigt. Wenn sie die Bemessungsgrenze unterschreiten, dürfen sie die subventionierte Wohnung beziehen. Liegt ihr Haushaltseinkommen darüber, bekommen sie die Wohnung nicht. Die Voraussetzungen müssen allein beim Bezug der Wohnung vorliegen. Auch wenn das Haushaltseinkommen später über der Bemessungsgrenze liegt, genießen sie weiterhin über viele Jahre den vom Steuerzahler finanzierten Vorteil.

Die Subventionierung von Baukosten führt dazu, dass die Baukosten steigen.

Es müssen deshalb unterschiedliche Wege eingeschlagen werden, um Menschen, die keinen Zugang zum Mietmarkt haben, und Menschen, die zwar Zugang zum Mietmarkt haben, sich aber die verfügbaren Wohnungen nicht leisten können, mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.



### Maßnahmen zur Absicherung der sozialen Wohnraumversorgung

#### ➔ Stärkung der Subjektförderung

Die angemessene Wohnraumversorgung von Haushalten, die grundsätzlich keinen (oder nur sehr eingeschränkten) Zugang zum Mietmarkt haben, kann am besten mit der Subjektförderung erreicht werden. Das Instrument ist zielgenau und effizient und verhindert Fehlsubventionierung. Die Höhe der Förderung kann sehr genau dem Bedarf angepasst werden. Sobald das Haushaltseinkommen eine bestimmte Grenze überschreitet, kann die Subvention eingestellt oder eingeschränkt werden, ohne dass die Mitglieder des Haushalts umziehen müssen.

Das Instrument verhindert die Entmischung der Quartiere und die Entstehung sozialer Brennpunkte. Durch politische Wertentscheidung muss festgelegt werden, welcher Anteil der Bevölkerung in den Genuss der Förderung kommen soll. Dementsprechend müssen die Einkommensgrenzen festgelegt werden.

### → Flexibilisierung der Fehlbelegungsabgabe

Die Einführung einer Fehlbelegungsabgabe führt erfahrungsgemäß zu einer Entmischung der Bevölkerung, weil die Mieter lieber die Marktmiete für eine andere Wohnung zahlen als die Fehlbelegungsabgabe. Diesem Trend zur Entmischung könnte man partiell entgegenwirken, wenn man die Fehlbelegungsabgabe linear mit dem Einkommen steigen lässt und dies einer regelmäßigen Überprüfung unterzieht.

### → Ausschreibung von Belegungsrechten

Zur Wohnungsversorgung von Menschen, die grundsätzlich keinen Zugang zum Mietwohnungsmarkt haben, ist eine Förderung des Neubaus von Wohnungen zu teuer und zu ineffizient. Für diese Personengruppe sollten die Gemeinden bei Bestandshaltern aus der Region Belegungsrechte erwerben. Um Belegungsrechte für Vermieter attraktiver und flexibler zu gestalten und auch den freifinanzierten Bestand von privat gehaltenen Mietwohnungen älterer Baujahre zu aktivieren, müssen die Kräfte des Marktes genutzt werden. Dieses Ziel könnte auf verschiedenen Wegen erreicht werden.

1. Die Gemeinde nimmt eine öffentliche Ausschreibung vor, in der sie Anzahl und bestimmte Mindestanforderungen an Größe und Qualität der Wohnungen, die sie anmieten will, festlegt. Die Vermieter von passenden Wohnungsbeständen oder Einzelwohnungen können sich bewerben, indem sie ein Angebot abgeben, zu welchem Mietzins sie bereit wären, der Gemeinde Belegungsrechte einzuräumen. Dieser Mietzins setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: der ortsüblichen Vergleichsmiete und dem Preis für den Erwerb der Belegungsrechte.

Die Gemeinde wählt aus allen Angeboten die für sie Günstigsten aus. Gemeinde und Vermieter schließen für die Anmietung der passenden Wohnungen einen Gewerbemietvertrag ab. Die Höhe der Miete, die die Gemeinde dem Vermieter zahlt, regelt also der Markt. Die Höhe der Miete, die der förderungswürdige Mieter an die Gemeinde abführt, regeln die Bemessungsgrenzen.

2. Die Gemeinde erwirbt Belegungsrechte mit einer festen Laufzeit von Eigentümern einzelner Wohnungen. Die Miete wird an die gesetzlich maximal zulässige Miethöhe gekoppelt. Der Vermieter hat unter drei Vorschlägen der Kommune ein Auswahlrecht und ist direkter Vertragspartner des ausgewählten Mieters. Durch die Vereinzelung des Rechte-Erwerbs wird eine sozial ausgeglichene Bewohnerstruktur erzeugt und Ghetto-Bildung vermieden.

Diese Verfahren sind deutlich günstiger und flexibler als die Subventionierung der Herstellungskosten für eine Neubauwohnung. Private Grundeigentümer können in die soziale Wohnraumversorgung einbezogen werden.

### → Ausweitung des Wohnungsangebots durch Ausschreibung

Das dritte Ziel des sozialen Wohnungsbaus, den Wohnungsbestand durch Neubau auszuweiten, sollte ebenfalls nicht durch Objektförderung erfolgen, bei der die Baukosten subventioniert werden. Um die für die Anregung des Neubaus bereitgestellten Geldmittel möglichst effizient einzusetzen, sollten diese im Wege einer Ausschreibung vergeben werden. Die Länder könnten jährlich einen bestimmten Betrag für die Subventionierung des Wohnungsneubaus zur Verfügung stellen und festlegen, welche Größe und welchen Standard die Wohnungen haben müssen und in welchen

Gebieten und Gemeinden sie gebaut werden sollen. Bauherren müssten sich um die Subventionen bewerben. Die Gelder würde derjenige erhalten, der die Subventionen am effektivsten einsetzt und mit dem vorgegebenen Betrag am meisten Wohnungen baut beziehungsweise der die geringste Subvention in Anspruch nimmt, um die vorgegebene Anzahl der Wohnungen zu bauen. Die Wohnungen dürfen zu der Marktmiete vermietet werden.

Diese Methode würde sich die Mechanismen der Marktwirtschaft zunutze machen und verhindern, dass durch die Subventionierung von Neubauten Baukosten in die Höhe getrieben werden. Es würden keine Wohnungen gebaut werden, die zu Marktpreisen nicht vermietet werden könnten und nur wegen einer verbilligten Miete vermietbar sind. Durch eine Vermehrung des Angebots würde sich der Marktpreis ermäßigen. Flankieren könnte man dies durch Prämien, die die Länder (der Bund) den Gemeinden für den Ausweis von Bauland gewähren.

#### → Steuerliche Begünstigung von Mieteinnahmen

Einkommensteuerliche Vergünstigung sollten nicht als Abschreibungsvorteil ausgestaltet werden, da dieser an die Baukosten anknüpft. Stattdessen könnte die steuerliche Förderung an die Wohnfläche anknüpfen oder an die Miete. Ein Anreiz, in den Neubau von Mietwohnungen zu investieren, könnte durch die steuerliche Begünstigung von Mieteinnahmen bis zu einem Höchstbetrag erfolgen (zum Beispiel 6 Euro). Dies würde sämtliche Regularien zur Verhinderung von Missbräuchen entbehrlich machen. Die Regelung würde ihre Wirkung auch für solche Investoren entfalten, die keine anderweitigen hohen Einkünfte haben.

Gerade in den Zeiten einer durch die Corona Pandemie verursachten Konjunkturschwäche ist es sinnvoll, Anreize für den Neubau von Wohnungen zu geben. Dadurch würde nicht das Strohfeuer eines kurzfristigen Konsums entzündet, sondern ein langfristiger investiver Effekt erzielt.

#### → Erhöhung des Bewertungsabschlags für vermietete Wohnungen

Bei der Erbschaftsteuer könnte man durch die Erhöhung des derzeitigen Bewertungsabschlags für vermietete Wohnungen von zehn Prozent ebenfalls einen Anreiz schaffen, dass Privatpersonen ihr Vermögen in vermietete Wohnungen investieren. Diesen Bewertungsabschlag könnte man auf Wohnungen beschränken, die vom Investor hergestellt oder im Jahr der Herstellung angeschafft werden.

#### → Förderung des temporären Bauens für studentisches Wohnen

Die Wohnungsknappheit betrifft ausschließlich Groß- und Universitätsstädte. In den Jahren 1991 bis 2015 stieg die Zahl der Studierenden von rund 1,6 Millionen auf 2,8 Millionen. Die Zahl der Plätze im studentischen Wohnheim blieb dagegen unverändert bei rund 250.000. Deshalb könnte vor allem für Studenten spezifischer Wohnraum in serieller Bauweise errichtet werden, um Baukosten und -zeit zu sparen. Dies gilt insbesondere, wenn man die Wohnungen für eine kürzere Lebensdauer von etwa 30 Jahren konzipiert. Sie könnten verdichtet und mit weniger Flächenverbrauch entstehen.



# Klimaschutz und Sozialverträglichkeit

---



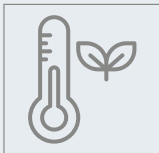




## KLIMASCHUTZ und SOZIALVERTRÄGLICHKEIT

### Status Quo

Ökologisches und ökonomisches Handeln schließen einander nicht aus. Im Gegenteil: Umweltfreundlichkeit und Energieeffizienz wird seit Jahren zu einem immer wichtigeren Kriterium, wenn es um den Wert von Immobilien geht. Beim Neubau von Immobilien werden die energetischen Standards und weiteren Umweltstandards durch die gesetzlichen Vorgaben bestimmt. Bei Bestandsimmobilien gelten bei umfangreicheren Maßnahmen dieselben hohen Vorgaben. Energetische Maßnahmen im Bestand sind teuer. Selbstnutzern und privaten Kleinvermietern fehlt häufig das hierfür nötige Eigenkapital. Trotz erzielbarer Einsparungen bei den Energiekosten steigt häufig die Wohnkostenbelastung der Mieter.



### Maßnahmen zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und des Primärenergiebedarfs im Gebäudebereich

#### → Zweckgebundene Reinvestition der CO<sub>2</sub>-Steuer

Mit der neuen CO<sub>2</sub>-Bepreisung werden bis 2023 bis zu 18,8 Mrd. Euro in den Energie- und Klimafonds (EKF) fließen. Alles, was der Fiskus aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Gebäudebereich einnimmt, sollte zweckgebunden für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands zur Verfügung stehen, damit die Investition für den Vermieter wirtschaftlich ist und für den Mieter warmmietenneutral bleibt. Erforderlich ist ein geschlossener Finanzierungskreislauf außerhalb des allgemeinen Haushalts.

Mit der Beschränkung der Umlage der CO<sub>2</sub>-Steuer auf den Mieter geht die Lenkungswirkung verloren. Stattdessen sollte eher darüber nachgedacht werden, wie man das für den Energieverbrauch entscheidende Nutzerverhalten ändert. Öffentlichkeitswirksame Kampagnen könnten dies unterstützen.

#### → Zugang zu Förderprogrammen erleichtern

Kurze Anträge, Reduzierung der Anforderungen zum Erhalt der Mittel, unabhängiger verlässlicher Ratschlag für Eigentümer durch Handwerker würden Sicherheit geben und Kosten senken. Es gibt so viele Möglichkeiten, Gelder zu beantragen, dass es der sachfremde Eigentümer äußerst schwer hat, das für seine Bedürfnisse richtige Programm zu finden. Hier braucht es vor allem eine gute und leicht zugängliche Navigation.

#### → Reduzierung der Fläche im geförderten Wohnungsbau

Die Erfolge bei der Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand werden überkompensiert durch die kontinuierliche Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche auf ein im internationalen Vergleich sehr hohes Niveau. Mit dem Absenken der zulässigen Flächen des sozialen Wohnungsbaus bei der Ausschreibung von Fördermitteln ließen sich nicht nur mehr, sondern auch energetisch effizienter, schneller und kostengünstiger Wohnungen errichten. Verbunden mit innovativen Konzepten für Gemeinschaftsflächen ließen sich neue Wohn- und Lebensstile ohne Komforteinbußen realisieren.

### → **Wirtschaftlichkeitsgebot in der Bauordnung verankern**

Ein komplexes Geflecht aus unterschiedlichen Normen, Richtlinien und Zertifizierungen führt immer wieder zu Problemen bei der Anwendung. Besondere Relevanz entfalten Normen, wenn sich der Gesetzgeber – wie bei dem Gebäudeenergiegesetz – direkt auf diese bezieht. Damit erhalten Normen eine Verbindlichkeit und die Normgeber quasi eine Gesetzgebungskompetenz. Dem muss ein Wirtschaftlichkeitsgebot in den Bauordnungen entgegengesetzt werden. Das in § 5 GEG enthaltene Wirtschaftlichkeitsgebot genügt alleine nicht, zumal es nur energetisch relevante Maßnahmen im Blick hat.

### → **Privilegierung des Umbaus gegenüber dem Neubau**

Aufgrund des höheren Materialeinsatzes beim Neubau sollte Umbau gegenüber dem Neubau steuerlich privilegiert werden.

### → **Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung**

Gebäudeoberflächen ohne Begrünung werden an Hitzetagen im Sommer bis zu 50 Grad Celsius wärmer als begrünte Oberflächen. Die Gebäudehülle speichert diese Temperatur in der Regel bis in die Nacht hinein und verhindert im Hochsommer auf diese Weise das Abkühlen von Großstädten. Die technische Gebäudeausrüstung befindet sich bei Büro- und Verwaltungsbauten zumeist im obersten Geschoss. Die Mehrkosten durch die Positionierung der Komponenten an anderen Standorten im Gebäude sollte steuerlich begünstigt werden, wenn die Flächen stattdessen zur Begrünung genutzt werden und einen positiven Beitrag zum Stadtklima leisten.

### → **Bundesförderprogramm für den Ausbau kommunaler Fernwärmenetze**

Die CO<sub>2</sub>-Steuer auf fossile Brennstoffe sollen Eigentümergemeinschaften und Hauseigentümer animieren, auf erneuerbaren Energien im Gebäudebereich umzusteigen. In innerstädtischen Lagen ist die direkte Wärmeversorgung über erneuerbare Energien häufig gar nicht möglich, da zahlreiche Kommunen noch nicht über ein flächendeckendes Fernwärmenetz verfügen. Auch gebäudetechnisch ist ein Umstieg bei Mehrfamilienhäusern häufig sehr aufwändig. Um allen Eigentümern und Vermietern den Umstieg auf Fernwärme zu ermöglichen, sollten die Kommunen über entsprechende Förderprogramme in die Lage versetzt werden, das Fernwärmenetz auszubauen. Hierbei sollte jedoch auf einen Anschluss- und Benutzungszwang verzichtet werden, auch um eine Preismonopolstellung zu vermeiden. Zudem sollten nur solche Vorhaben gefördert werden, bei denen erneuerbare Energien oder industrielle Abwärme zum Einsatz kommen.

### → **Stärkung des Selbstregelungseffekts von Mietern**

Die Schulung von Mietern, um ihr Verbrauchsverhalten zu optimieren, unterstützt durch den immer stärker werdenden Einsatz von Smart Metering, um den Effekt der Verhaltensänderung unmittelbar zu erkennen, würde eine sofortige Energieeinsparung erzielen.

Auch könnte es den Nutzern von Gewerbeimmobilien überlassen werden, höhere Schwankungen der Innenraumtemperaturen zu erlauben. Wenn zum Beispiel die Innenraumtemperatur im Sommer auf 25 Grad ansteigen darf

(was bei einer Außentemperatur in heißen Sommertagen immer noch als kühl empfunden wird), spart dies enorm viel Kühlenergie und Kosten.

Im Wohnungsbau könnte die Etablierung einer Heiztemperatur von 20 oder sogar 19 Grad erhebliche Einspar-effekte erzielen.

### → Entwicklung einer Fördermatrix

Die Währung der Klimaverträglichkeit darf nicht allein auf eine effizientere Haustechnik und Gebäudehülle ausgerichtet sein, sondern breiter auf sämtliche messbare Größen. Förderprogramme sollten in Preisen bemessen werden, die sich berechnen lassen. Transparenz in der Diskussion entstünde durch die Entwicklung einer Fördermatrix, die Wirkungen wie Reduzierung einer Tonne CO<sub>2</sub>, Reduzierung der Oberflächen-temperatur an Hitzetagen, Steigerung der Bodenfeuchte und ähnlicher konkreter Maßnahmen bepreist. Auch eine regionale Ausrichtung ist möglich, zumal sich in Regionen, die derzeit aus der Braunkohle aussteigen, andere Möglichkeiten ergeben werden als an der Küste oder in Alpennähe.

### → Zielwerte anstatt Technologie-Vorschrift

Zielwerte für die Energiekosten von Neubau und Bestand können sich an den KfW-Standards orientieren, sollen aber nicht vorschreiben, durch welche technologischen Mittel die Verbrauchswerte erreicht werden. Wenn Einzeltechnologien ein ‚Muss‘ werden, wie bei der Wärmedämmung, können ökologische und wirtschaftliche Fehlentwicklungen entstehen. Beispiel: Büro- und Verwaltungsgebäude, die ohnehin heruntergekühlt werden müssen, mit noch mehr Wärmedämmung zu versehen, macht ganzjährig betrachtet energetisch wenig Sinn, da hierdurch die Kühllast weiter steigt, wenn die

Wärme nicht durch natürliche Be- und Entlüftung entweichen kann, zum Beispiel durch Fensteröffnung, Abluftkanäle, Doppelfassaden-Systeme, etc.

### → Virtuelle Stromkonten

Kernelement der Energiewende ist die dezentrale Energieversorgung. Die Erzeugung von „grünem“ Strom ist deshalb Voraussetzung für die Energiewende. Mieterstrom wäre ein wichtiger Beitrag, weil die Erzeugung dicht beim Verbraucher die Netze entlasten würde. Der Vermieter sollte Strom wie die Kosten für Heizung und Warmwasser als Betriebskosten den Mietern in Rechnung stellen dürfen, ohne damit eine Gewerbesteuerpflicht auszulösen.

Stromüberschüsse (zum Beispiel aus PV-Anlagen) sollen in der direkten Nachbarschaft oder im Quartier genutzt werden. Mit der Einführung virtueller Stromkonten könnten Wohnanlagen tagsüber Strom einspeisen und nachts wieder entnehmen. Damit würde die Spreizung zwischen geringer Einspeise-Vergütung und hohen Stromkosten verringert beziehungsweise vermieden.

### → Sektorkopplung

Um eine nachhaltige Mobilität voranzubringen, sollten technische Angebote in Immobilien, wie zum Beispiel Ladeinfrastruktur von Elektroautos, Sharing-Angebote für Unternehmensflotten, Bike- oder Logistik-Stationen gefördert werden. Die Mehrkosten, die durch einen höheren Flächenaufwand, die Einführung eines Energie-Lastmanagements für die Ladestation oder die Bereitstellung einer auch für die Nachbarschaft nutzbaren Logistik-Station entstehen, sollten anrechenbar sein.



# Verdichtung und Dezentralisierung

---

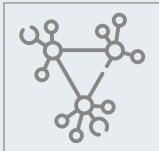




## VERDICHTUNG und DEZENTRALISIERUNG

### Status Quo

Als Reaktion auf die Covid-19-Pandemie haben viele Bürger den Wunsch, aus der Enge der Städte in die umliegenden Gemeinden zu ziehen, die weiträumiger bebaut sind. Da viele Unternehmen die Absicht haben, ihren Mitarbeitern auch in Zukunft zumindest tageweise die Arbeit aus dem Homeoffice zu ermöglichen, dürfte dieser Wunsch sich gerade für die Generation, die in das Berufsleben startet und eine Familie gründet, auch verwirklichen lassen.



#### Maßnahmen zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse

##### → Förderung der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude in Wohneigentum

Bietet man den Bürgern die Möglichkeit, durch die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude im Umland der begehrten Städte Wohneigentum zu erwerben, kommt dies nicht nur den betreffenden Eigentümern zugute, sondern durch den Sickerneffekt auch denjenigen, die in den Städten eine Mietwohnung suchen, weil dort die Wohnungsmärkte entlastet werden.

##### → Erleichterte Umnutzung innerstädtischer Gewerbeflächen in bezahlbaren Wohnraum

Aufgrund der Pandemie mussten viele Ladenbetreiber schließen. Insbesondere in den B- und Nebenkernlagen

ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um eine unumkehrbare Entwicklung handelt, die ohne Gegensteuerung in einen strukturellen Leerstand mündet. Vermieter müssen in die Lage versetzt werden, Einzelhandelsflächen, deren Zuschnitt und Belichtung sich für eine Wohnnutzung eignen, entsprechend umzubauen. Derzeit steht dem jedoch insbesondere das Bauordnungsrecht entgegen. Mit der Umnutzung ist ein Bauantrag zu stellen und damit das aktuelle Baurecht einzuhalten, was wirtschaftlich schwer umsetzbar ist. Diesem sollte das Bauordnungsrecht der Länder Rechnung tragen und zugunsten von Wohnraum Ausnahmen schaffen. Die erteilte Baugenehmigung sollte eine Rückkehr zu einer Gewerbenutzung ermöglichen, ohne dass es zu einem Verstoß gegen eine etwaige Zweckentfremdungsverordnung kommt. Dies könnte über eine Revisionsklausel erfolgen, die nach Beendigung eines Wohnmietvertrages die Rückkehr zur Gewerbenutzung möglich macht.

##### → Breite, Höhe und Dichte ermöglichen

In den Wachstumsregionen gibt es durch Dachaufstockungen und Dachausbauten ein Potenzial von über einer Million zusätzlicher Wohnungen. Zahlreiche Normen und Auflagen erschweren die Nutzung dieser Potenziale. Insbesondere das Bauplanungsrecht (z.B. Baunutzungsplan West-Berlin) oder der Brandschutz als Teil des Bauordnungsrechts stellen oftmals ein Hindernis dar, da sich durch Dachaufstockungen in der Regel die Gebäudeklasse des Objektes ändert und somit höhere Anforderungen einzuhalten sind, die zu erheblichen zusätzlichen Baukosten führen.



Immobilienverband  
Deutschland

Immobilienverband Deutschland IVD  
Littenstraße 10  
10179 Berlin

Tel: (030) 27 57 26 0  
Fax: (030) 27 57 26 - 46

[www.ivd.net](http://www.ivd.net)