

Bundestagswahl 2025:

Bedarfsgerechten Wohnraum schaffen und erhalten – auf Sicht und darüber hinaus

Bauen, bauen, bauen ist wichtig, reicht jedoch allein nicht aus. Es braucht Gestaltungswillen, Mut und kreative Ansätze, um den Menschen Wohnraum anzubieten, der ihren Bedürfnissen gerecht wird – und das nicht nur finanziell. Ebenso sind neue Wege im Klimaschutz im Gebäudebereich unerlässlich.

Die vorgezogene Bundestagswahl 2025 bietet die Chance für einen Neustart in der Wohnungspolitik, die den aktuellen Herausforderungen gerecht wird. Seit dem Koalitionsvertrag der Regierungskoalition 2021 hat sich viel verändert. Die Wahlen eröffnen die Möglichkeit, alte Zöpfe abzuschneiden und mutige Reformen anzugehen. Ein „Weiter-so“ darf es – trotz einiger Erfolge – nicht geben.

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen – Die Immobilienunternehmer e. V. appelliert an alle Parteien, die Immobilienwirtschaft nicht als Teil des Problems in der Wohnraumversorgung zu betrachten, sondern als Teil der Lösung. Ohne die Immobilienwirtschaft wird es nicht gehen. Damit die Branche ihre Potenziale entfalten kann, braucht sie jedoch mehr Handlungsfreiheit und stabile Rahmenbedingungen. Ständige Diskussionen über neue energetische Anforderungen – wie zuletzt durch das „Heizungsgesetz“ –, über das Mietrecht oder das öffentliche Bauplanungsrecht sind Gift für die Bereitschaft, sich im Mietwohnungsbau zu engagieren.

Inhalt

I.	Die Kernforderungen und -vorschläge des IVD:	3
II.	Positionen im Detail	7
1.	Eigentumsbildung für mehr Unabhängigkeit	7
a)	Absenkung der Grunderwerbsteuer	8
b)	Grunderwerbsteuer mit Klimakomponente	10
c)	Schuldzinsen als Sonderausgaben anerkennen	10
2.	Bundesbauministerium mit Zuständigkeit für Neubau und Bestand	10
3.	Runter von den Ansprüchen beim Bauen – Baustandards und damit -kosten absenken	11
4.	Hände weg vom Mietrecht	12
a)	Keine Verlängerung der Mietpreisbremse	12
b)	Mit dem GEG geschaffene Mietrechtsänderungen zurückdrehen.....	13
c)	Diskussion um Mietrecht stigmatisiert Vermieter	13
5.	Fokussierung auf die Reduktion von Treibhausgasen	14
6.	Kein Sanierungszwang bei Bestandswohnimmobilien	15
7.	Bauplanungsrecht auf das Bauen ausrichten – Klimaschutz und soziale Resilienz zu dominant 15	
a)	Bau-Turbo zünden	16
b)	Nachverdichtung ermöglichen	16
8.	Steuer- und finanzpolitische Anreize für Investoren, Bauherren und Bestandserwerber	17
a)	Ausnahmeregelungen beim anschaffungsnahen Herstellungsaufwand.....	17
b)	Sonderabschreibung für Verdichtungs- und Aufstockungsmaßnahmen	17
a)	Steuerfreiheit von Mieteinnahmen	17
c)	Anpassung der Freibeträge bei der Erbschaftsteuer	18
d)	Erhöhung des Bewertungsabschlags bei vererbten Mietwohnungen.....	18
a)	Lohnsteuerabzug auf „Deutschland baut“-Anleihen.....	18
b)	Finanzierungskostensenkung durch staatliche Bürgschaften.....	19
9.	Geldwäscheprävention	19
10.	Sachkundenachweis	20

I. Die Kernforderungen und -vorschläge des IVD:

1. Mehr Wohneigentum ermöglichen

Deutschland braucht eine tragfähige Strategie, wie sie die Bürger wirtschaftlich unabhängig macht. Immobilieneigentum ist dabei ein wichtiger Baustein. Ob vermietet oder selbstgenutzt, spielt keine Rolle. Die beste Sozialbestimmung des Eigentums liegt darin, dass möglichst viele Bürger Eigentum haben, zumal bekannt ist, dass private Vermieter nicht in erster Linie renditeorientiert und -verpflichtet sind. Was ist daran falsch, wenn möglichst viele Menschen an der Wertentwicklung partizipieren können?! Eigentum ist überdies eine gute Altersvorsorge, was die Rentendiskussion entschärfen könnte. Um möglichst viele in Eigentum zu bringen, muss die Grunderwerbsteuerlast gesenkt werden. Die bisherige Eigentumsförderung, die immer auch hohe Klimaschutzanforderungen gestellt hat, hat sich im Gegensatz zum Baukindergeld nicht bewährt.

2. Bundesbauministerium mit Zuständigkeit für Neubau und Bestand

Wir brauchen ein starkes Bundesbauministerium, das mit der nötigen Kompetenz und finanziellen Mitteln ausgestattet ist. Zur Zuständigkeit müssen auch alle Maßnahmen gehören, die den Wohnungsbestand betreffen, inklusive Förderung. Die bisherige Trennung der Zuständigkeit zwischen Bau- und Wirtschaftsministerium hat sich nicht bewährt.

3. Runter von den Ansprüchen beim Bauen

Vor 20 Jahren wurde auch solide gebaut. Dennoch haben sich die Standards erhöht, was zu einer Verteuerung des Bauens geführt hat. Daher sollten die Komfortstandards abgesenkt und der energetische Mindeststandard EH 55 keinesfalls angehoben werden. Vielmehr sollte EH55 förderfähig werden. Die angefangene Diskussion um den Gebäudetyp e und insbesondere die zivilrechtliche Vereinbarung der anerkannten Regeln der Technik als Mindeststandard ist richtig. Der vorliegende Gesetzentwurf ist aber noch nicht ausgereift. Kaum ein Marktakteur würde von den vorgeschlagenen

Regelungen Gebrauch machen. Der Gesetzentwurf bildet eine Diskussionsgrundlage, mehr aber nicht.

4. Hände weg vom Mietrecht

Wohnungspolitik ist mehr als Mietenpolitik. Die ständigen Diskussionen um das Mietrecht zerstören jede Investitionsbereitschaft. Sie sind Gift für ein Investitionsklima. Die Mietpreisbremse sollte nicht verlängert werden. Eine restriktive Mietenregulierung mit abgesenkten Kappungsgrenzen und Mietpreisbremse sollte grundsätzlich nur temporär angewendet werden und stets durch effektive Maßnahmen zur Schaffung von neuem Wohnraum ergänzt werden. Zu diesem Ergebnis ist auch kürzlich der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gekommen ([Pressemitteilung vom 13.11.24](#)). Das Mietrecht sollte entschlackt werden. Ein Anfang könnte in der weitgehenden Abschaffung der mit dem GEG eingeführten Regelungen gemacht werden. Diese Regelungen braucht es in dieser Tiefe grundsätzlich nicht. Sie machen das Mietrecht nur komplizierter und nicht gerechter.

5. Fokussierung auf die Reduktion von Treibhausgasen

Regulierungen und Fördermaßnahmen zur Verbesserung des energetischen Zustands von Gebäuden sollten konsequent auf die Reduktion von Treibhausgasemissionen ausgerichtet werden. Es sollten klare Emissionsminderungsziele vorgegeben werden, anstatt starre, jeweils separate Maßnahmenkataloge für Gebäudeeffizienz, Beheizung und Eigenerzeugung erneuerbaren Stroms zu erstellen. So werden Kosteneffizienz, Flexibilität und Innovation ermöglicht. Das gesamte Gebäudeenergiegesetz, nicht nur die letzten Änderungen zur Beheizung von Gebäuden, sollte auf den Prüfstand gestellt und in seiner Methodik insoweit grundsätzlich angepasst werden. Vorrangig sind geringinvestive Maßnahmen anzuregen und zu fördern, die direkt und kosteneffizient CO₂-Emissionen senken. Sanierungen in größerem Maßstab sollten nur bei abgängigen Bauteilen erfolgen. Eine maßvolle Sanierung orientiert sich an der Lebensdauer der Bauteile und dem tatsächlichen Bedarf, vermeidet zusätzliche graue Emissionen und unnötige Kosten durch überzogene Effizienzmaßnahmen. Für die Beschleunigung der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung ist eine Regulierung der Fernwärme durch die

Netzagentur notwendig. Mit dieser können im Gegenzug die Wärmelieferverordnung und § 556c BGB entfallen.

6. Kein Sanierungszwang bei Bestandswohnimmobilien

Insgesamt sollte die EPBD zwar schnell umgesetzt werden, bei der Umsetzung in nationales Recht dürfen aber keine weiteren Auflagen und Anforderungen entstehen, die über die Forderungen der EPBD hinausgehen (sogenanntes „Gold-Plating“). Insbesondere muss genau darauf geachtet werden, dass Wohnimmobilien keinem Sanierungszwang unterworfen werden, weder unmittelbar noch mittelbar. Dies wurde in der EU unter dem Stichwort MEPS (Minimum Energy Performance Standards) diskutiert und in Bezug auf Wohngebäude abgelehnt. Auch die Vorgaben der EPBD zur Elektromobilitäts-Infrastruktur sollten nicht weiter ergänzt oder verschärft werden.

7. Bauplanungsrecht auf das Bauen ausrichten – Klimaschutz und soziale Resilienz zu dominant

Die Ideen des Bauturbos (§ 246e BauGB-E) und der Nachverdichtung (§§ 31, 34 BauGB-E) sind rasch umzusetzen. Das Bauplanungsrecht muss insgesamt mehr auf das Bauen als auf die soziale Gerechtigkeit ausgerichtet sein. Eine bevorzugte Behandlung bei der Vergabe von Grundstücken an gemeinnützige Player hat nichts mit dem Baurecht zu tun. Es kommt nicht auf die Rechtsform, sondern auf das Konzept an, welches soziale Elemente haben kann. Mit Erhaltungsgebieten wird ein hoher Preis gezahlt. Sie schränken nicht nur den Eigentümer ein, sondern verhindern sinnvolle Maßnahmen in den Klimaschutz und den altengerechten Umbau, was widersinnig ist, weil die Bewohner immer älter werden. Dieser Zielkonflikt muss aufgelöst werden. Eine Umwandlungsbeschränkung hat im Baurecht genauso wenig etwas zu suchen, wie ein kommunales Vorkaufsrecht, das ausgeübt werden soll, wenn der Käufer die Miete erhöhen könnte. Um den Mieter zu schützen, gibt es ausreichend Instrumente im Mietrecht.

8. Steuer- und finanzpolitische Anreize für Investoren, Bauherren und Bestandserwerber

Die Grunderwerbsteuer ist eines der größten Hemmnisse, die einem Erwerb von Immobilien entgegenstehen. Das gilt für gewerbliche und private Akteure gleichermaßen. Sie wurde in den vergangenen Jahren rund 30mal erhöht, aber nur ein einziges Mal wieder gesenkt. Egal, ob Freibetrag zugunsten von Familien/Erstkäufern oder generelle Absenkung, hier muss etwas innerhalb der ersten 100 Tage einer Regierung etwas geschehen. Die Abschreibungsregelungen für den Wohnungsbau müssen zugunsten von Investitionen geändert werden. Das gilt auch für den anschaffungsnahen Herstellungsaufwand, der in der Gebäudeabschreibung zu berücksichtigen ist. Die Regelung in § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG steht energetischen Sanierungen im Weg und sollte daher gestrichen werden. Die Freibeträge bei der Erbschaftsteuer sind seit 2009 unverändert. Die Immobilienpreise sind dagegen enorm gestiegen. Das muss angeglichen werden. Bei der Grundsteuer deutet sich ein Chaos an. In vielen Bundesländern wurden bereits die Bescheide über den finalen Grundsteuerbetrag verschickt – mit erheblichen Anhebungen gegenüber dem bisherigen Betrag. Die Grundsteuer gehört auf den Prüfstand.

9. Geldwäscheprävention an nationale Gepflogenheiten anpassen

Die Immobilienwirtschaft wird von der organisierten Kriminalität missbraucht, entweder zur Geldwäsche oder zur Terrorismusfinanzierung. Das Geldwäschegesetz verpflichtet beispielsweise Immobilienmakler, bestimmte Pflichten zu erfüllen. Da diese auf das EU-Recht zurückgehen, sind diese für Deutschland häufig nicht passgenau, da der deutsche Immobilienmakler nicht an der eigentlichen Finanztransaktion beteiligt ist. Hierauf muss bei der Umsetzung aktuellen und den künftigen EU-Richtlinien geachtet werden. Auch die neue EU-Geldwäsheverordnung sollte nicht durch verschärfte Regelungen flankiert werden. Der Makler leistet professionell einen Beitrag zur Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Seine Verpflichtungen müssen aber verhältnismäßig sein.

10. Einführung eines Sachkundenachweises für Makler und Verwalter

Das Produkt Immobilie ist in den letzten Jahren komplizierter geworden, sei es durch die Anforderungen an Energieeffizienz, anspruchsvolle Finanzierungskonditionen oder

rechtliche Einschränkungen. Deswegen haben die Kunden einen höheren Beratungsbedarf. Die Anzahl der Transaktionen, an denen ein Makler beteiligt ist, ist signifikant gestiegen. Dem höheren Beratungsbedarf und Ansprüchen müssen Makler und Verwalter trotz des enormen Haftungsrisikos gerecht werden. Es ist deswegen unerlässlich sicherzustellen, dass diese Berufsgruppen ein Mindestmaß an Sachkunde besitzt. Die Gewerbeordnung stellt, soweit es den Zugang zu diesen Berufen betrifft, keine Anforderungen. Die bisherige gesetzliche Weiterbildungsverpflichtung reicht nicht aus.

II. Positionen im Detail

1. Eigentumsbildung für mehr Unabhängigkeit

Die Eigentumsquote in Deutschland gehört zu den niedrigsten in der Europäischen Union. Die neue Bundesregierung sollte das Wohneigentum deutlich effektiver fördern, als es bisher der Fall war – nicht nur, um die rote Laterne in der EU abzugeben, sondern vor allem, um dem Wunsch der Bürger gerecht zu werden. Denn die Mehrheit der Deutschen will Wohneigentum und betrachtet es als wichtigen Baustein für Sicherheit, Altersvorsorge und Lebensqualität.

Bis auf das Baukindergeld waren die Instrumente in den letzten Jahren zu zögerlich. Das gilt etwa für die aktuellen Programme „jung kauft alt“ und WEF, zumal diese energetischen Voraussetzungen beinhalten. Die Ergebnisse einer Forsa-Umfrage aus dem Jahr 2021 verdeutlichen eindrucksvoll die zentrale Bedeutung von Wohneigentum für die Menschen in Deutschland. Fast drei Viertel der derzeitigen Mieterinnen und Mieter (73 %) äußern den Wunsch, in einer eigenen Immobilie zu wohnen. Besonders stark ist dieser Wunsch bei den unter 45-Jährigen ausgeprägt, die sich nach Stabilität und langfristiger Sicherheit sehnen. Doch es geht nicht nur um das selbst genutzte Wohneigentum: Eigentum in Form vermieteter Wohnungen spielt ebenfalls eine entscheidende Rolle – sei es als Altersvorsorge oder als Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes. Zwei Drittel der Befragten (69 %) sind der Meinung, dass der Staat deutlich mehr unternehmen sollte, um den Erwerb von Wohneigentum zu fördern. Dieser Wunsch ist besonders ausgeprägt bei den unter 30-Jährigen, die häufig noch kein Eigentum besitzen, jedoch eine sichere Basis für die Zukunft suchen.

Auch im Hinblick auf die Altersvorsorge zeigt sich die immense Bedeutung von Wohneigentum: 50 % der Befragten nennen es als die beste Möglichkeit, für das Alter vorzusorgen. Hier zeigt sich, dass Eigentum nicht nur als Statussymbol, sondern als unverzichtbare Form der sozialen und wirtschaftlichen Absicherung wahrgenommen wird.

Parteipräferenzen der potenziellen Käufer verdeutlichen zudem die politische Dimension: Wähler von CDU/CSU und FDP befürworten überdurchschnittlich oft die Eigentumsbildung, während Grüne-Wähler mit einem Fokus auf Mietwohnungen und nachhaltigem Wohnen eher zurückhaltend sind. Doch unabhängig von Parteizugehörigkeiten ist der Wunsch nach Wohneigentum ein übergreifendes Anliegen.

a) Absenkung der Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist ein wesentliches Hindernis beim Eigentumserwerb. Seit der Föderalismusreform 2006 wurde diese rund 30-mal erhöht. Die Grunderwerbsteuer sollte insgesamt wieder auf das damalige Niveau abgesenkt werden, zumindest sollte der Steuererhöhungswettbewerb der Länder aufhören, was schon einmal durch eine Änderung der Regelungen des Länderfinanzausgleichs erfolgen könnte. Denn in § 7 Abs. 1 des Gesetzes über den Finanzausgleich zwischen Bund und Ländern (FAG) ist geregelt, dass die Finanzkraft (Steuerkraftzahl) der Länder nicht nach ihrem tatsächlichen Aufkommen der Grunderwerbsteuer bemessen wird, sondern dass insofern das gesamte bundesweite Steueraufkommen den einzelnen Ländern nach dem Verhältnis der Bemessungsgrundlagen für die Grunderwerbsteuer zugeordnet wird. Dies hat zur Folge, dass die Bundesländer, in denen ein niedrigerer Steuersatz gilt als in den übrigen Bundesländern, mehr zu dem Länderfinanzausgleich beitragen, als es ihrem tatsächlichen Steueraufkommen entspricht. Neben einer generellen Absenkung der Grunderwerbsteuer sollte es Situationen geben, in denen es Ausnahmen von der Pflicht zur Entrichtung der Grunderwerbsteuer gibt. Hiermit könnten gleichzeitig auch politische Ziele verwirklicht werden. So sollte der Ersterwerb einer selbst genutzten oder vermieteten Immobilie begünstigt werden, indem auf die Grunderwerbsteuer verzichtet wird oder ein Freibetrag gewährt wird. Das im Koalitionsvertrag definierte Ziel, es mehr Menschen in Deutschland zu ermöglichen, im selbstgenutzten Eigentum zu wohnen, kann hierdurch erreicht werden.

Eine solche Regelung ist klar, mit wenig bürokratischem Aufwand umsetzbar und stellt eine besonders effektive staatliche Wohneigentumsförderung dar. Die Senkung von Erwerbsnebenkosten ist wichtige Grundlage, um den Zugang nicht nur für Schwellenhaushalte bei der Wohneigentumsbildung zukünftig sicherzustellen.

Die Idee einer Länderöffnungsklausel zugunsten eines Freibetrages für bestimmte Personengruppen wie Familien ist ein guter Ansatz, aber in Zeiten eines Auftaktes in eine neue Ära der Wohnungspolitik zu kurz gesprungen und zu zaghaft. Der Bund sollte selbst Freibeträge ermöglichen.

Bundesland	2007 (Start: 3,5 %)	1. Erhöhung	2. Erhöhung	3. Erhöhung	Aktueller Satz (%)
Baden-Württemberg	3,5 %	2011: 5,0 %			5,0 %
Bayern	3,5 %	Keine Erhöhung			3,5 %
Berlin	3,5 %	2011: 5,0 %	2014: 6,0 %		6,0 %
Brandenburg	3,5 %	2011: 5,0 %	2015: 6,5 %		6,5 %
Bremen	3,5 %	2011: 4,5 %	2014: 5,0 %		5,0 %
Hamburg	3,5 %	2009: 4,5 %			4,5 %
Hessen	3,5 %	2013: 5,0 %	2014: 6,0 %		6,0 %
Mecklenburg-Vorp.	3,5 %	2012: 5,0 %	2014: 6,0 %		6,0 %
Niedersachsen	3,5 %	2011: 4,5 %	2014: 5,0 %		5,0 %
Nordrhein-Westfalen	3,5 %	2011: 5,0 %	2015: 6,5 %		6,5 %
Rheinland-Pfalz	3,5 %	2012: 5,0 %	2014: 6,0 %		6,0 %
Saarland	3,5 %	2011: 4,0 %	2015: 6,5 %		6,5 %
Sachsen	3,5 %	2023: 5,5 %			5,5 %
Sachsen-Anhalt	3,5 %	2010: 4,5 %	2012: 5,0 %		5,0 %
Schleswig-Holstein	3,5 %	2012: 5,0 %	2014: 6,5 %		6,5 %
Thüringen	3,5 %	2011: 5,0 %	2017: 6,5 %		6,5 %

- Bayern bleibt das einzige Bundesland mit einem unveränderten Satz von 3,5 %.
- Sachsen hat erst 2023 eine Erhöhung durchgeführt und liegt jetzt bei 5,5 %.
- Der höchste Satz (6,5 %) gilt in mehreren Bundesländern: Brandenburg, NRW, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen.

b) Grunderwerbsteuer mit Klimakomponente

Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es enorme Energieeinsparpotenziale. Immerhin sind von 18,9 Mio. Wohngebäuden 15,7 Mio. Ein- und Zweifamilienhäuser. Rund 75 Prozent des Bestandes sind vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet und bisher nicht ausreichend saniert worden. 30 Prozent sind der Energieeffizienzklasse G und H zuzuordnen. Sie benötigen etwa achtmal so viel Energie wie ein Neubau der Klasse A+. Wenn ein Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus zur Selbstnutzung verkauft wird, steht es vor dem Eigentümerwechsel zumindest für einen kurzen Zeitraum leer. Diese Zeit sollte für die energetische Sanierung genutzt werden, was sich aufgrund mangelnder Liquidität für viele Erwerber als schwierig erweisen dürfte. Um den neuen Eigentümer zur Sanierung zu motivieren, sollte dies besonders gefördert werden. Hierzu könnte beispielsweise ein Teil der Grunderwerbsteuer gestundet und dann zum Teil erlassen werden, wenn die Sanierung abgeschlossen ist. Dem Konzept der EU „Worst first“ folgend, könnte man die Grunderwerbsteuererleichterung auf energetisch schlecht beschaffene Gebäude beschränken (Energieeffizienzklassen F bis H), sofern es eine erhaltenswerte Substanz gibt.

c) Schuldzinsen als Sonderausgaben anerkennen

Um den Anstieg der Schuldzinsen abzufedern, sollten sie für den Erwerb der eigenen Wohnung in der Einkommensteuer als Sonderausgaben abgezogen werden können.

2. Bundesbauministerium mit Zuständigkeit für Neubau und Bestand

Um den Herausforderungen der Wohnraumversorgung gerecht zu werden, benötigen ist ein starkes und umfassend ausgestattetes Bundesbauministerium nötig. Dieses Ministerium muss sowohl über die nötige fachliche Kompetenz als auch über ausreichende finanzielle Mittel verfügen, um eine ganzheitliche Steuerung der Baupolitik in Deutschland zu gewährleisten. Bisher ist die Zuständigkeit für Bau- und Wohnungsfragen auf zwei Ressorts aufgeteilt: das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK). Diese Trennung hat sich als ineffektiv erwiesen und behindert eine kohärente Politikgestaltung.

Das BMWSB fokussiert sich ausschließlich auf den Neubau und die Stadtentwicklung, während das BMWK für die Bauwirtschaft, die Bestandssanierung sowie die Förderung von

energetischen Sanierungen im Bestand verantwortlich ist. Diese Zuständigkeitsverteilung führt zu Doppelarbeit, mangelnder Abstimmung und einem Verlust von Synergien, die in einem so zentralen Bereich wie dem Bauwesen dringend nötig sind. Das hat die Arbeit des Bündnisses immer wieder gezeigt, auch wenn das BMWK formal zum Bündnis dazu gehört hat.

Ein starkes und einheitliches Bundesbauministerium würde diese Fragmentierung beenden. Es könnte alle Aspekte der Wohnungs- und Baupolitik bündeln. Dieses Ministerium sollte mit einer klaren Priorität behandelt werden – es muss zur Chefsache werden.

Nur so können die politischen Ziele in den Bereichen Wohnungsbau, Klimaschutz und Ressourceneffizienz erreicht werden.

3. Runter von den Ansprüchen beim Bauen – Baustandards und damit -kosten absenken

Die Bauwerkskosten für die Errichtung eines Quadratmeter Wohnraums in Deutschland haben sich in den letzten 25 Jahren verzweieinhalbfacht. Kostentreiber bleiben vor allem die technischen Gewerke (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro), die sich nahezu verviereinhalbfacht haben. Zwischen 2020 und 2023 sind die Herstellungskosten um über 42 Prozent angestiegen.

Der Median der Erstellungskosten inklusive Grundstückskosten (Investitionskosten) für Wohnraum in deutschen Großstädten liegt aktuell bei ca. 5.150 Euro. Eine frei finanzierte Vermietung lässt eine monatliche Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche von unter ca. 17,50 Euro auf dem aktuellen Kosten- und Zinsniveau kaum mehr zu. Andere Berechnungen kommen unter differenziertem Ansatz von Eigenkapital und Tilgung/Tilgungsdauer zu noch höheren notwendigen Kaltmieten zwischen 23 und 25 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Kosten der CO₂- und Energieeinsparung durch höhere Effizienzstandards im Wohnungsneubau zeigen, dass der erreichte Standard nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 das individuelle und volkswirtschaftliche Optimum darstellt. Der alte Glaubenssatz, nach dem nur solche Investitionen gefördert werden sollen, deren energetische Qualität über das übliche Maß hinausgeht, ist überholt. So kostet die Erstellung eines EH40-Wohngebäudes gegenüber dem EH70-Standard 238 Euro je Quadratmeter mehr (Stand 2022), die Kaltmiete steigt um 0,57 Euro, die Betriebskosten sinken aber nur um 0,12 Euro.

Es braucht es einen mutigen Befreiungsschlag aus der festgefahrenen Situation. Alle müssen bereit sein, von ihren hohen Ansprüchen herunter zu kommen: der Bund, die Länder, die Kommunen, Immobilienwirtschaft und die Mieter, auch wenn jede Position für sich genommen berechtigt sein mag. Ansonsten herrscht Stillstand auf den Baustellen. Es geht um einen gesellschaftlichen Bewusstseinswandel, welche baulichen, technischen und funktionalen Standards wünschenswert und realisierbar, welche verzichtbar und über einen gemeinsam zu definierenden Qualitätsmaßstab hinausgehend überflüssig erscheinen. Der überwiegende Teil der baulichen Standards im Wohnungsbau, die in den letzten Jahren gebaut werden mussten, ist sowohl ökonomisch, in Bezug auf einen allgemeinen, angemessenen und guten Wohnstandard und auf tatsächlich wirksamen Klimaschutz hin verzichtbar.

Die Komfortstandards sollten abgesenkt und der energetische Mindeststandard im Neubau EH 55 keinesfalls angehoben werden. Vielmehr sollte EH55 förderfähig werden. Die angefangene Diskussion um den Gebäudetyp e und insbesondere die zivilrechtliche Vereinbarung der anerkannten Regeln der Technik als Mindeststandard ist richtig. Der vorliegende Gesetzentwurf ist aber noch nicht ausgereift. Kaum ein Marktakteur würde von den vorgeschlagenen Regelungen Gebrauch machen. Der Gesetzentwurf bildet eine Diskussionsgrundlage, mehr aber nicht.

4. Hände weg vom Mietrecht

2015 wurde die Mietpreisbremse eingeführt. 2019 und 2020 wurde sie verschärft. Zudem wurden die Modernisierungsmieterhöhung eingeschränkt und die Regeln der ortsüblichen Vergleichsmiete verändert, um der Preisdynamik etwas entgegenzusetzen. 2024 wurde die Modernisierungsmieterhöhung nochmals erheblich geändert und eingeschränkt. Zudem gab es viele Initiativen im Bundesrat und Diskussionen innerhalb der Bundesregierung um das Mietrecht. Diese Entwicklungen vergiften jede Bereitschaft, in den Wohnungsbau zu investieren. Der Bauherr von heute ist der Vermieter von morgen. Dieser Zusammenhang wird häufig übersehen, wenn in der Politik über neue Mietrechtsänderungen diskutiert wird. Diejenigen, die in den Mietwohnungsneubau investieren wollen, brauchen stabile Rahmenbedingungen.

a) Keine Verlängerung der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse sollte auslaufen und nicht verlängert werden. Damit könnte die neue Bundesregierung signalisieren, dass ein „Weiter so“ keine Option ist. Auch der

Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hat kürzlich in seiner Analyse betont, dass temporäre Eingriffe in die Mietpreisentwicklung nur in Kombination mit einer aktiven Förderung des Wohnungsbaus sinnvoll sind. Eine restriktive Mietenregulierung sollte grundsätzlich nur als temporäre Maßnahme eingesetzt werden. Solche Regulierungen können kurzfristig entlasten, sollten jedoch zwingend mit gezielten und wirksamen Maßnahmen zur Schaffung von neuem Wohnraum einhergehen, um langfristige Lösungen für den Wohnungsmarkt zu bieten. Er hat sich ebenfalls gegen eine Verlängerung der Mietpreisbremse ausgesprochen, zumindest über 2028 hinaus.

b) Mit dem GEG geschaffene Mietrechtsänderungen zurückdrehen

Die mit dem Gebäudeenergiegesetz 2024 in Kraft getretenen Änderungen im Mietrecht waren nicht unbedingt notwendig. Mit der Neuregelung muss bei einer Mieterhöhung nach einer energetischen Sanierung mit Heizungstausch nun zwischen Erhaltungsmaßnahmen, Modernisierung der Heizungsanlage und Maßnahmen zur Steigerung der Gebäudeeffizienz (z.B. durch Dämmung) unterschieden werden. Bei den Erhaltungsmaßnahmen muss zudem zwischen solchen unterschieden werden, die den Heizungstausch betreffen, und solchen, die sich auf die übrigen Maßnahmen beziehen. Da insgesamt die gesetzlichen Vorgaben stärker auf die Klimaziele ausgerichtet werden müssen, sollten für die Modernisierungsmieterhöhung in Zukunft Maßnahmen zur Heizungsmodernisierung nach § 71 GEG und zur Steigerung der Gebäudeeffizienz gleich behandelt werden. So bräuchte es auch nur eine einheitliche Kappungsgrenze, die keinesfalls starr sein sollte, sondern indexiert.

c) Diskussion um Mietrecht stigmatisiert Vermieter

Etwas Anderes wird zudem übersehen. Vermietern wird durch die ständige Diskussion unterstellt, zumindest halbkriminell zu sein. Das spaltet die Gesellschaft. Statt Vermieter zu verteufeln, sollten mehr Menschen in die Lage versetzt werden, selbst Vermieter zu sein. Das wäre gesamtgesellschaftlich die beste Option, zumal Amateuervermieter eher auf eine auskömmliche Miete und ein unproblematisches Mietverhältnis als auf eine hohe Rendite aus sind.

5. Fokussierung auf die Reduktion von Treibhausgasen

Regulierungen und Fördermaßnahmen zur Verbesserung der energetischen Beschaffenheit von Gebäuden und ihrer Beheizung sollten konsequent auf die Reduktion von Treibhausgasemissionen ausgerichtet werden. Es sollten klare Emissionsminderungsziele vorgegeben werden, anstatt starre, jeweils separate Maßnahmenkataloge für Gebäudeeffizienz, Beheizung und Eigenerzeugung erneuerbaren Stroms zu erstellen. So werden Kosteneffizienz, Flexibilität und Innovation ermöglicht. Das gesamte Gebäudeenergiegesetz, nicht nur die letzten Änderungen zur Beheizung, sollte insoweit auf den Prüfstand gestellt und in seiner Methodik grundsätzlich angepasst werden. Das Gebäudeenergiegesetz als Ganzes sollte konsequent auf die Reduzierung von Treibhausgasemissionen ausgerichtet werden. Energetische Vorgaben sind, wo immer möglich, in Emissionsvorgaben umzuwandeln.

Um die Klimaziele im Gebäudebestand schnell und kosteneffizient zu erreichen, ist es notwendig, den Gebäudeeigentümern einen für das jeweilige Gebäude optimalen, individuellen Mix von Maßnahmen in den Bereichen Gebäudeeffizienz, Heizen mit erneuerbaren Energien und Eigenerzeugung erneuerbaren Stroms zu ermöglichen. In vielen Fällen ist z.B. die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien günstiger als eine weitergehende Gebäudesanierung. Ab einem gewissen Mindeststandard des Gebäudes (z. B. EH-100) sollte deshalb im Gebäudebestand der Eigentümer frei entscheiden können, in welchem Maße er die Energieeffizienz des Gebäudes weiter erhöhen will und in welchem Maße er erneuerbare Energien zur Dekarbonisierung nutzen will. Die Erzeugung von erneuerbarem Strom oder erneuerbarer Wärme am Gebäude sollte durchgehend mit dem Energieverbrauch des Gebäudes verrechnet werden können. Ebenso sollten selektive Einschränkungen einzelner Heizungsarten im GEG (z.B. für Stromheizungen) aufgehoben werden.

Als weiterer Ansatz zur Kosteneffizienz sollte, wo immer möglich, die Erfüllung der Klimaziele im Gebäudebestand auch durch gebäudeübergreifende Lösungen (z.B. Quartierslösungen) ermöglicht werden, u.a. durch die Verrechenbarkeit der Eigenerzeugung von erneuerbaren Energien im Quartier.

Sanierungen in größerem Maßstab sollten grundsätzlich nur bei abgängigen Bauteilen erfolgen. Vorrangig sind geringinvestive Maßnahmen anzuregen und zu fördern, die direkt und kosteneffizient CO₂-Emissionen senken. Eine maßvolle Sanierung orientiert sich an der

Lebensdauer der Bauteile und dem tatsächlichen Bedarf, vermeidet zusätzliche graue Emissionen und unnötige Kosten durch überzogene Effizienzmaßnahmen.

6. Kein Sanierungszwang bei Bestandswohnimmobilien

Insgesamt sollte die EPBD zwar schnell umgesetzt werden, bei der Umsetzung in nationales Recht dürfen aber keine weiteren Auflagen und Anforderungen entstehen, die über die Forderungen der EPBD hinausgehen (so genanntes „Gold-Plating“).

Insbesondere muss genau darauf geachtet werden, dass Wohnimmobilien keinem Sanierungszwang unterworfen werden, weder unmittelbar noch mittelbar. Dies wurde in der EU unter dem Stichwort MEPS (Minimum Energy Performance Standards) diskutiert und in Bezug auf Wohngebäude abgelehnt und bewusst nur für Nichtwohngebäude eingeführt. Die Umsetzung der EPBD sollte die bereits oben für das GEG angeführten Punkte unbedingt berücksichtigen: Wo immer möglich Ausrichtung auf Emissionsvorgaben statt auf andere technische Parameter, weitestgehende Nutzung der Freiheitsgrade beim Maßnahmenmix (Energieeffizienz, erneuerbare Eigenerzeugung am Gebäude, Heizen mit erneuerbaren Energien), die die EPBD zulässt und Ermöglichung der gebäudeübergreifenden Erfüllung der Vorgaben (z.B. durch Quartierslösungen).

Die Umsetzungsmaßnahmen sollten sich primär auf die Gebäudeeffizienzklassen F, G und H konzentrieren, den dort können die größten Effekte mit den eingesetzten Mitteln erzielt werden. Insbesondere für EFH ist dabei die Finanzierung der Maßnahmen ein sehr kritischer Faktor und muss abgesichert werden, z.B. durch Bürgerschaftsprogramme der Öffentlichen Hand oder die Entwicklung von „Pay-as-you-save“-Finanzierungsmodellen, die von der EPBD angeregt werden.

Bei der Umsetzung der Vorgaben der EPBD zur Elektromobilitäts-Infrastruktur in deutsches Recht sollten keine zusätzlichen Auflagen, z.B. zur Leistung von zu installierenden Ladesäulen eingeführt werden.

7. Bauplanungsrecht auf das Bauen ausrichten – Klimaschutz und soziale Resilienz zu dominant

Soziale Aspekte sind im Bauplanungsrecht maßgeblich zu berücksichtigen, da es nicht nur um bauliche Gestaltung, sondern auch um die Schaffung von lebenswerten und sozial gerechten Lebensräumen geht (§ 1 BauGB Verpflichtung zur Berücksichtigung sozialer, ökologischer und

wirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung, § 3 BauGB - Öffentlichkeitsbeteiligung). Auch der Klimaschutz findet immer Beachtung im öffentlichen Baurecht, was seine Berechtigung hat. Klimaschutz und soziale Resilienz sind nach unserer Auffassung zu dominant geworden. Sie behindern das Bauen in gewissem Umfang. In Zeiten, in denen eine Versorgung mit Wohnraum gefährdet ist, müssen sie teilweise zurücktreten.

a) Bau-Turbo zünden

Um den Wohnungsbau wirklich effektiv zu unterstützen, muss das Vorhaben zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch (Einführung eines § 246e BauGB – „Bau-Turbo“) vorangetrieben werden. Auch wenn die Kommunen zur Umsetzung nicht verpflichtet sind, die Regelung anzuwenden, bietet sie jedoch noch ausreichend Potential für mehr Wohnungsbau.

b) Nachverdichtung ermöglichen

Neubau benötigt viel Fläche. Dieser Flächenverbrauch beziehungsweise die Versiegelung von Böden ist aber nur in einem begrenzten Umfang hinnehmbar. Der Fokus der Politik sollte daher auf den Erhalt der Substanz sowie die Verdichtung und Aufstockung von Bestandsgebäuden gerichtet werden. Viele Bebauungspläne sind zu einem Zeitpunkt erstellt worden, als noch nicht absehbar war, wie sich die Umgebung entwickelt. Die Bebauungspläne sind daher häufig nicht mehr zeitgemäß. Anpassungen wären sehr aufwändig. Der Gesetzgeber sollte den Kommunen die Option geben, davon abzuweichen. In dem Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung ist ein guter Regelungsansatz enthalten (§ 31 Abs. 3 BauGB), der weiterverfolgt werden sollte. Hiernach kann zugunsten der Nachverdichtung (Aufstockung, Anbau oder Neubau) im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Ein ähnlicher Ansatz befindet sich im Gesetzentwurf auch für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), der ebenfalls weiterverfolgt werden sollte.

8. Steuer- und finanzpolitische Anreize für Investoren, Bauherren und Bestandserwerber

Mit den Aktivitäten der Wohnungsbaubranche sind Steuereffekte in Höhe von 140,8 Mrd. Euro verbunden. Das sind rund 17 Prozent der gesamten deutschen Steuereinnahmen. In der Krise des Wohnungsbaus ist es angemessen, einen kleinen Teil der hohen Steuereinnahmen der vergangenen Jahre zu nutzen, um private Investitionen anzuregen. Überdies gibt es bei der Besteuerung von Immobilien weiteren Handlungsbedarf, etwa bei der Erbschaftsteuer.

a) Ausnahmeregelungen beim anschaffungsnahen Herstellungsaufwand

Viele Erwerber von Bestandsimmobilien würden das Gebäude mit dem Eigentumsübergang energetisch sanieren, wären sie aus steuerlichen Gründen nicht gezwungen, drei Jahre zu warten. Werden die Maßnahmen in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung der Immobilie durchgeführt, werden die Kosten in Herstellungskosten umqualifiziert und können nur in Höhe der für das Gebäude zulässigen AfA als Werbungskosten abgezogen werden. Ebenfalls hinderlich ist die Umqualifizierung von Aufwendungen für energetische Sanierungen als nachträgliche Herstellungskosten; auch hierbei können die Aufwendungen nur zeitlich gestreckt über die AfA geltend gemacht werden.

Deshalb sollte die Vorschrift des § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG gestrichen werden, zumindest aber eine Ausnahmeregelung für energetische Modernisierungen sowohl bei den anschaffungsnahen Anschaffungs-/Herstellungskosten sowie bei den nachträglichen Herstellungskosten geschaffen werden.

b) Sonderabschreibung für Verdichtungs- und Aufstockungsmaßnahmen

Die Geschichte zeigt, dass Sonderabschreibungen am besten funktioniert haben, um staatliche Ziele in der Bau- und Wohnungspolitik zu realisieren. Mit einer Sonderabschreibung für Verdichtungs- oder Aufstockungsmaßnahmen wäre das nicht anders. Um die Haushaltsmittel besonders zielgerichtet einzusetzen, könnte man diese auf solche Vorhaben begrenzen, die im Sinne einer hohen Flächeneffizienz eine bestimmte Fläche je Wohneinheit nicht überschreiten. Zudem könnte man die Sonderabschreibung auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten reduzieren und befristen.

a) Steuerfreiheit von Mieteinnahmen

Eine völlig neue Lösung wäre es, die Steuerfreiheit von Mieteinnahmen für einen bestimmten Zeitraum von beispielsweise 20 oder 30 Jahren zu gewähren. Die Steuerfreiheit könnte an die Bedingung geknüpft werden, dass die Wohnungen zu einer geringeren Miete als der Marktmiete vermietet werden. Gegebenenfalls könnte die Steuerfreiheit auch gestaffelt nach der Verbilligung der Miete gewährt werden.

c) Anpassung der Freibeträge bei der Erbschaftsteuer

Die Inflation, die lange Niedrigzinsphase und das Jahressteuergesetz 2022 haben zu einer höheren steuerlichen Bewertung geführt. Um Erben zu entlasten, sollten persönliche Freibeträge gemäß § 16 ErbStG um 50 % erhöht werden, da diese seit 2009 unverändert sind. Im Jahr 2008, als die Freibeträge festgelegt wurden, lag der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes bei 82,3 Punkten. 2021 lag er bei 153,9 Punkten. Das entspricht einer Steigerung von 87 Prozent. Dass das Thema eine gesamtgesellschaftliche Relevanz hat, zeigt die Anzahl der Erbfälle der letzten Jahre. So wurden nach einer aktuellen Untersuchung im Jahr 2021 rund 23 Prozent der 387.000 übertragenen Wohnimmobilien (Einfamilienhaus oder Wohnung) entweder vererbt oder verschenkt. 2017 waren es noch 16 Prozent.

d) Erhöhung des Bewertungsabschlags bei vererbten Mietwohnungen

Nach § 13d ErbStG wird derzeit bei Vererbung oder Verschenkung von Mietwohnungen ein Bewertungsabschlag von zehn Prozent gewährt. Würde man diesen auf 25 Prozent anheben, dürfte dies für viele Steuerpflichtige ein Anreiz darstellen, die Wohnungen zu behalten und in diese zu investieren. Eine Anhebung kann sich aber auch positiv auf den Neubau auswirken, wenn das Eigentum von vermieteten Mehrfamilienhäusern gegenüber anderen Vermögensanlagen privilegiert wird. Steuererleichterungen könnten gewährt werden, wenn Erben energetisch sanieren oder Mieten stabil halten, um Mieter zu schützen und Investitionen zu fördern.

a) Lohnsteuerabzug auf „Deutschland baut“-Anleihen

Der Staat könnte Anleihen für den Bau neuer Wohnungen in kleinen Stückelungen begeben. Die Bürger könnten sich mit kleinen Beträgen beteiligen, die von den Landesbanken gesammelt und an Wohnungsunternehmen/Bauträger/Projektentwickler zu einem Zinssatz, der unter dem Marktniveau liegt, zur Finanzierung von Wohnungsbauprojekten ausgereicht werden. Als

Ausgleich für den geringeren Zinssatz, den der Anleger für die „Deutschland baut“-Anleihe erhält, wird ihm ein Abzug von der Steuerschuld im Jahr der Zeichnung der Anleihe gewährt. Wenn der Steuerabzug bereits auf der Lohnsteuerkarte eingetragen werden kann, würde dies einen großen Anreiz für breite Kreise der Bevölkerung darstellen, sich am Wohnungsneubau zu beteiligen. Als Vorbild könnte das sogenannte Berlindarlehen nach § 17 Berlin Förderungsgesetz (Berlin FG) dienen, mit dem der Wohnungsbau im Westteil Berlins in der Zeit bis zur Wiedervereinigung gefördert wurde.

Sozial wäre dies viel gerechter als eine Subvention des Neubaus durch Zuschüsse oder Abschreibungsvorteile, da diese nur dem Eigentümer der Immobilie zugutekommen. Außerdem verteilen sich die Mindereinnahmen bei der Einkommensteuer auf Bund, Länder und Kommunen. Der Staat würde zum Initiator eines zinsverbilligten Kredits für Wohnungsunternehmen, ohne dafür zusätzliche Haushaltsmittel einsetzen oder neue Schulden aufnehmen zu müssen.

b) Finanzierungskostensenkung durch staatliche Bürgschaften

Wenn der Staat für Darlehen des Investors bürgt, entstehen weder zusätzliche Mehrausgaben noch Steuermindereinnahmen. Bisher wurde die Förderung des Wohnungsbaus durch Gewährung staatlicher Bürgschaften nur für den Bau der selbstgenutzten Wohnung diskutiert. In diesem Bereich ist das Ausfallrisiko besonders gering und liegt nach Auskunft der Bausparkassen deutlich unter einem Prozent. Man könnte derartige Bürgschaften auch für den Mietwohnungsbau gewähren. Der Vorteil für den Bauherrn besteht darin, dass er weniger Eigenkapital benötigt und die Zinskonditionen günstiger wären. Die Bürgschaft könnte auf einen Teil des Darlehens beschränkt werden.

9. Geldwäscheprävention

Die Immobilienwirtschaft wird von der organisierten Kriminalität missbraucht, entweder zur Geldwäsche oder zur Terrorismusfinanzierung. Das Geldwäschegesetz verpflichtet beispielsweise Immobilienmakler, bestimmte Pflichten zu erfüllen. Da diese auf das EU-Recht

zurückgehen, sind diese für Deutschland häufig nicht passgenau, da der deutsche Immobilienmakler nicht an der eigentlichen Finanztransaktion beteiligt ist. Hierauf muss bei der Umsetzung aktuellen und den künftigen EU-Richtlinien geachtet werden. Auch die neue EU-Geldwäscheverordnung sollte nicht durch verschärfte Regelungen flankiert werden. Der Makler leistet professionell einen Beitrag zur Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Seine Verpflichtungen müssen aber verhältnismäßig sein.

10. Sachkundenachweis

Die Makler- und Verwaltertätigkeit ist in den letzten Jahren zunehmend professionaler geworden, wozu auch in § 34c GewO eingeführte Weiterbildungsverpflichtung im Umfang von 20 Stunden in drei Jahren, die Zertifizierung nach § 26a WEG sowie die neue DIN SPEC 91462 beigetragen haben. Einen echten Sachkundenachweis in der Gewerbeordnung, der eine Berufszugangsregelung darstellt, vermögen diese Regelungen und Instrumente aber nicht zu ersetzen, da weiterhin jeder ohne den Nachweis einer bestimmten Qualifikation gewerblich Immobilien verwalten und vermitteln darf. Die Tätigkeit ist zwar erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis wird aber nach § 34c Abs. 2 GewO nur versagt, wenn der Antragsteller nicht zuverlässig ist, nicht in geordneten Vermögensverhältnissen lebt und ein Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung nicht erbracht werden kann, wobei die letzte Voraussetzung auch nur für die Wohnimmobilienverwalter gilt. Das genügt aber nicht.

In Ansehung der hohen Vermögenswerte, die in den letzten Jahren weiter zugenommen haben, und der hohen Komplexität des Produktes Immobilie haben die Verbraucher einen Anspruch darauf, dass der Staat ausschließlich qualifizierten Verwaltern und Maklern den Zugang zum Markt eröffnet.

Soweit es die Verwalter betrifft, resultiert die hohe Komplexität aus den rechtlichen und technischen Anforderungen, die bei der Verwaltung einer Immobilie zu beachten sind. Beispiel sind die Pflichten nach der Trinkwasserverordnung (vgl. § 14 TrinkwV), die eine turnusgemäße Untersuchung auf Legionellen vorsieht, oder die Betreiberpflichten bei Aufzugsanlagen nach der Betriebssicherheitsverordnung und weitere Verkehrssicherungspflichten, wie etwa für den baulichen Zustand oder des Brandschutzes. Ein weiteres herausforderndes Thema ist das neue Heizungsgesetz, was sehr kompliziert ist, insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Die Rechtsgebiete WEG-Recht und Mietrecht werden ebenfalls zunehmend komplexer. Soweit es

das WEG-Recht betrifft, hat der Gesetzgeber dies mit der Schaffung der Zertifizierung nach § 26a WEG auch anerkannt (BT-Drs. 19/22634, S. 43). Es ist zudem wichtig, dass der Verwalter eine starke Rolle im Klimaschutz einnimmt. Er muss befähigt werden, Potenziale zu erkennen und den Eigentümer proaktiv zu beraten.

Immobilienmakler sind ebenfalls stark gefordert. Die Kunden erwarten, dass sie gut beraten werden, zumindest aber so, dass ihnen bei ihrer größten Investition ihres Lebens kein größerer Schaden entsteht oder sie den Kauf aufgrund von falschen Informationen bereuen. Zudem unterliegen Makler strengen gesetzlichen Anforderungen, etwa aus dem Bereich der Geldwäscheprävention, dem Datenschutz und dem Energierecht, wenn es um die Erfüllung der Pflichten rund um den Energieausweis geht (§ 87 Gebäudeenergiegesetz).

Immobilienmakler haben ihre Auftraggeber über alle ihnen bekannten vertragsrelevanten Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art richtig und vollständig aufzuklären. Die Reichweite bestimmt sich nach den Umständen im Einzelfall. Konkrete Nachforschungspflichten obliegen dem Makler nicht. Beim Immobilienverkauf treffen den Makler allerdings konkrete Aufklärungs- und Beratungspflichten, soweit sie sich ihm als Fachmann aufdrängen. Wenn sich der Makler als Fachmann geriert, etwa in Steuerfragen, dann muss er umfassend und richtig beraten.

Trotz guter Gründe, die für die Einführung eines Sachkundenachweises sprechen, ist zu erwarten, dass in der politischen Diskussion auch die alten Gegenargumente bemüht werden, also beispielsweise die fehlende Rechtfertigung des mit dem Sachkundenachweis verbundenen Eingriffs in die Berufsfreiheit (Art. 12 GG) oder die fehlende Kausalität zwischen Sachkunde und Schadenrisiko (Stellungnahme NKR Anlage 2 zu BT-Drs. 18/10190). Diesem sind nicht nur die zuvor genannten Gründe entgegenzuhalten, die eine Einführung des Sachkundenachweises rechtfertigen, sondern auch der weite Beurteilungs- und Handlungsspielraum, der dem Gesetzgeber zur Verfügung steht. Er hat das Recht, über die Geeignetheit und Erforderlichkeit einer bestimmten gesetzlichen Regelung zur Erreichung eines legitimen Ziels letztverbindlich zu entscheiden. Die Entscheidung des Gesetzgebers ist dabei nur beschränkt durch das Bundesverfassungsgericht überprüfbar. Die Prüfung beschränkt sich aufgrund des Beurteilungs- und Einschätzungsvorrangs auf offensichtliche Verstöße. Das eingesetzte Mittel ist verfassungsrechtlich nur dann zu beanstanden, wenn es objektiv untauglich oder schlechthin ungeeignet wäre. Es ist vornehmlich Sache des Gesetzgebers, unter Beachtung der Sachgesetzhelikeiten des betreffenden Sachgebiets zu entscheiden, welche Maßnahmen er im

Interesse des Gemeinwohls ergreifen will. Wenn der Gesetzgeber für den Bereich der Makler und Verwalter einen Sachkundenachweis will, was laut Koalitionsvertrag offensichtlich der Fall ist, spricht viel dafür, dass er dies auch umsetzen darf, zumal es auch bei anderen gewerblichen sachnahen Tätigkeiten einen Sachkundenachweis gibt, so etwa nach § 34i GewO für den Immobiliendarlehensvermittler. Es gibt jedenfalls keine Gründe, die evident dagegensprechen.

Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.

Präsident: Dirk Wohltorf

Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth

Geschäftsführer: Dr. Christian Osthus

Littenstraße 10 • 10179 Berlin

Tel.: 030 – 27 57 26 0

info@ivd.net

www.ivd.net

Lobbyregisternummer: R001210