

## Wesentliche Themen für die Immobilienbranche aus dem Koalitionsvertrag „Verantwortung für Deutschland“ von CDU/CSU und SPD

### Was wir positiv bewerten:

#### 1. Bauen beschleunigen und einfacher gestalten

Der ZIA begrüßt den geplanten **Wohnungsbauturbo** mit der angekündigten **Novellierung des BauGB**. Besonders die geplante Einführung eines neuen § 246e BauGB innerhalb der ersten 100 Tage stellt eine zentrale Maßnahme dar, um dringend benötigten Wohnraum schneller zu realisieren. Wir befürworten die Vereinfachung von Baustandards und die rechtliche Absicherung des **Gebäudetyp E**. Begrüßenswert ist auch, dass das **Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik künftig keinen Mangel mehr darstellen soll**, sofern die grundlegenden Sicherheitsanforderungen erfüllt sind. Der ZIA unterstützt die Einrichtung einer unabhängigen Stelle zur **Kostenfolgeprüfung von DIN-Normen**, die dazu beitragen muss, die wirtschaftlichen Auswirkungen neuer Normen frühzeitig zu bewerten und unverhältnismäßige Kostensteigerungen zu vermeiden. Darüber hinaus müssen aber auch **bestehende Normen untersucht und reduziert werden**, so sie keinen eindeutigen wirtschaftlichen oder sicherheitsrelevanten Nutzen haben. (→ [Seite 23 ff.](#))

#### 2. Verlässliche finanzielle Rahmenbedingungen

Der ZIA begrüßt die **Vereinfachung der Förderlandschaft** für Neubau und Sanierung sowie den Vorschlag zur Übernahme **staatlicher Garantien** und **eigenkapitalentlastender Maßnahmen** für den Wohnungsneubau, fordert jedoch zugleich eine verlässliche und ausreichende Ausstattung der KfW-Fördertöpfe. Garantien des Staates könnten die Finanzierungskosten stark reduzieren und dem Wohnungsneubau zu neuer Dynamik verhelfen. Die Einrichtung eines Investitionsfonds für den Wohnungsneubau ist interessant, da bereits ähnliche Konstrukte, die private und institutionelle Gelder bündeln, existieren (z.B. ELTIF oder offene und geschlossene Immobilienfonds). Ob sich eine staatliche Beteiligung an einem Fonds positiv auf die Investitionstätigkeiten auswirken könnte, bleibt abzuwarten. (→ [Seite 23](#))

#### 3. Novelle der Heizungsregelungen im Gebäudeenergiegesetz

Wir begrüßen, dass die **Heizungsregelungen** im Gebäudeenergiegesetz (GEG) **technologieoffener, flexibler und einfacher** ausgestaltet werden sollen und CO<sub>2</sub>-Vermeidung zu einer zentralen Steuerungsgröße wird. Für die Immobilienwirtschaft ist dabei größtmögliche Planungssicherheit wichtig. (→ [Seite 24](#))

#### 4. Umsetzung der Europäischen Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie

Wir begrüßen, dass die Bundesregierung ihre **Spielräume bei der Umsetzung der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD)** ausschöpfen und Umsetzungsfristen verlängern will. Dabei sollte die Bundesregierung **auf nationales Gold-Plating verzichten** und so weit wie möglich flexible Spielräume für Unternehmen schaffen. (→ [Seite 24](#))

#### 5. Faire Regelungen im Fernwärmemarkt

Wir begrüßen das klare Bekenntnis zur verstärkten **Förderung des Wärmenetz-Baus** und zu **Transparenz und fairen Preisen im Fernwärmemarkt**. (→ [Seite 35](#))

#### 6. Investitions-Booster und steuerliche Verbesserungen

Die **Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen** wurde vom ZIA gefordert. Neben der Förderung des Neubaus und der energetischen Sanierung von Wohnraum müssen aber **auch die weiteren Nutzungsklassen** durch verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gepusht werden. Der angekündigte Investitions-Booster in Form einer befristeten, **degressiven Abschreibung für Ausrüstungsinvestitionen** in Höhe von 30 Prozent sehen wir als guten Ansatz, da wir davon ausgehen, dass hiermit auch Investitionen in die technische Gebäudeausrüstung gefördert werden sollen. Zur Förderung der Immobilieninvestitionen bedarf es ferner einer **Anpassung der sogenannten Zinsschranke**, da zukünftig die anfallenden Zinsaufwendungen für Bankdarlehen steuerlich vollständig abzugsfähig sein sollten. (→ [Seite 23 und 45](#))

### Wo wir Optimierungspotentiale sehen:

#### 7. Förderung des stationären Einzelhandels

Der ZIA unterstützt die **Förderung des stationären Einzelhandels** für lebendige Innenstädte und wirtschaftliche Stabilität. Der Handel braucht **faire Wettbewerbsbedingungen**. Dafür ist eine Liberalisierung der Öffnungszeiten mit rechtssicheren regelmäßigen Sonntagsöffnungen zusätzlich dringend notwendig. (→ [Seite 12](#))

#### 8. Digitalisierung und Interoperabilität von Verwaltungsprozessen

Für die Immobilienwirtschaft ist eine **digital handlungsfähige Verwaltung** für Bauanträge, Planungs- und Genehmigungsverfahren von zentraler Bedeutung. Daher ist die Automatisierung, Beschleunigung und effizientere Gestaltung von Verwaltungsprozessen sowie die **Modernisierung und Vernetzung von Bundesregistern** sehr zu unterstützen. Die Neuordnung föderaler Zuständigkeiten mit Übernahme der **Vollzugsverantwortung durch den Bund** samt Einrichtung und Betrieb von IT-Systemen kann Länder und Kommunen entlasten und endlich die dringend benötigte Standardisierung ermöglichen. Dass diese strategisch wichtigen Aufgaben nun erstmals durch ein **eigenes Bundesministerium** verantwortet werden, schafft die

notwendige Sichtbarkeit und politische Durchsetzungskraft, um diesen Transformationsprozess erfolgreich voranzutreiben. Dies sollte aber nicht zu langwierigen, ressortübergreifenden Abstimmungen führen, die den „Bauturbo“ ausbremsen und Planungsbeschleunigung und Digitalisierung mit Zuständigkeitsfragen verlangsamen. (→ [Seite 66 und 143](#))

## Was wir kritisch bewerten:

### 9. Mietrechtliche Regulierung

Wir halten die **Verlängerung der Mietpreisbremse** für den falschen Weg. Sie war ursprünglich als Instrument zur Überbrückung konzipiert und hat ihr Ziel verfehlt, preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken und ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bei einer Verlängerung der Mietpreisbremse sind verfassungsrechtlich geforderte Kriterien einzuhalten, weshalb bspw. die Begrenzung der Ausweisung von angespannten Wohnungsmärkten auf Gemeindeteile / Bezirke und die Erhöhung der Begründungsanforderungen für Ausweisung angespannter Wohnungsmärkte, einschließlich der Offenlegung mit welchen Maßnahmen die Kommune für Neubau in dem Gebiet sorgen will, erfolgen muss. Unverändert muss für die Anwendung das Abstellen auf den 1. Oktober 2014 bleiben. Es ist zu begrüßen, dass die Reform des Mietrechts einer Experten-Gruppe aus Mieter- und Vermieterorganisationen übertragen werden soll. (→ [Seite 24 ff.](#))

### 10. Fehlendes digitales Gebäudeenergiekataster

Der Einsatz für eine Verlängerung der Umsetzungsfristen der EPBD darf nicht zulasten der Aufbauarbeit für eine nationale Gebäude(energie)datenbank gehen, die die Energieausweisdaten aller Wohn- und Nichtwohnimmobilien umfasst. Dies ist zentral für die **Transparenz zur Energieeffizienz des Gebäudebestands**, um nicht nur kosteneffiziente Sanierungsentscheidungen zu treffen, sondern auch um die Vorgaben aus EU-Taxonomie und EPBD erfüllen zu können. Die praktische IT-Entwicklung der vom Bund verantworteten Datenbank ist unverzüglich anzustoßen; finanzielle und personelle Ressourcen sind beim BMWWE bereitzustellen.