



10-Punkte-Papier zur Bundestagswahl

Deutschland steht vor großen Herausforderungen. Ob multiple Krisen von Corona über Energiepreis- und Inflationskrise, die Herausforderungen des Klimaschutzes, der Nachhaltigkeit und Digitalisierung, der Anpassung an die demografische Entwicklung – überall sind erhebliche Investitionsmittel und lösungsorientiertes Denken aufzubringen. Der Staat allein wird diesen herausfordernden Zeiten sowohl mit Blick auf die Kapazitäten wie auch die Finanzen nicht hinreichend begegnen können. Es braucht die Mobilisierung privaten Kapitals, regulatorische und bürokratische Entlastungen und im Lichte dessen eine neue Partnerschaft von Politik und Wirtschaft. Mit den nachfolgenden, wichtigsten Punkten kann die Verbesserung der ordnungspolitischen Rahmenbedingungen gelingen.

1. Zukunftsinvestitionen: Chancen des Kapitalmarkts nutzen

In den nächsten zehn Jahren werden schätzungsweise bis zu 3.500 Mrd. Euro erforderlich sein, um den Investitionsstau in der Wohnungswirtschaft aufzulösen. Da solche Summen weder durch den Haushalt noch durch Subventionen allein aufzubringen sind, bedarf es einer Neuausrichtung der Finanzierungsstrategien.

- Aktive Förderung und Unterstützung von Kapitalmarktfinanzierungen
- Bestehenden Regulierungen überprüfen und anpassen, sodass attraktive Renditen für private Investoren entstehen, ohne dabei soziale und ökonomische Verantwortlichkeiten zu vernachlässigen
- Öffentliche Kampagne zur Stärkung der Akzeptanz für private Investitionen
- Entwicklung von Modellen für Public-Private Partnerships, die soziale Gerechtigkeit und wirtschaftliche Rentabilität miteinander verbindet



10-Punkte-Papier zur Bundestagswahl

2. Gebäudeenergiegesetz: Technologieneutralität ermöglichen

Gerade in den besonders sanierungsbedürftigen Gebäuden finden sich gehäuft wirtschaftliche und soziale Restriktionen, um die Investitionen zu stemmen. In diesem Segment ist durch die 65 % Verpflichtung großer Druck entstanden, weil sehr kostenintensive Technologien installiert werden müssen mit der Gefahr der Überdimensionierung und des unwirtschaftlichen Betriebs.

- Technologieoffenheit für alle klimaneutralen Energieträger
- Keine Verschärfung von Effizienzkriterien
- Fördersystematik umstellen auf CO₂-Emissionen, statt Fokus auf Endenergie- und Primärenergiebedarfe
- GEG und BEG unter dem Aspekt der Sanierung in (mehreren) gering-investiven Schritten überarbeiten

3. EPBD-Umsetzung: Realistisches Zielbild für das GEG entwerfen

Der beschlossene Kompromiss zur EU-Gebäuderichtlinie muss in deutsches Recht übernommen werden. Der Kompromissvorschlag gibt den Mitgliedsstaaten großen Gestaltungsspielraum. Hier muss mit sinnvollen Zielvorgaben und Anreizen der Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand geebnet werden.

- Spielräume bei der Anpassung des maximalen Energiebedarfs des ZEBS ausreizen
- Primärenergiebedarfsreduktionen im Wohngebäudebestand: Vorrang von Anreizen vor Ordnungsrecht
- Geltungsbereich der Mindesteffizienzstandards für den gesamten Wohngebäudebestand
- Neue Klasse G im Energieausweis so auswählen, dass wirklich die ineffizientesten 15 % des nationalen Wohngebäudebestandes erfasst werden
- Sinnhafte Bedarfsschwelle für Gebäude der neuen Klasse A (ZEBs), oberhalb derer ein Gebäude in Klasse A eingruppiert wird, wenn es nur sehr geringe Emissionen verursacht



10-Punkte-Papier zur Bundestagswahl

4. Neubaustandard: Erleichterungen und Ausnahmen für angespannte Wohnungsmärkte schaffen

Durch den steilen Anstieg der Baukosten seit 2021, begleitet von historisch schnell steigenden Zinsen, sind Neubauten kaum noch wirtschaftlich zu realisieren. Gleichzeitig ist die Wohnungsnot weiterhin groß. Es braucht dringend Maßnahmen, die den Neubau wieder wirtschaftlich machen.

- Keine weitere Verschärfung des Neubaustandards, eher Erleichterungen prüfen
- Neubaustandard in angespannten Wohnungsmärkten auf EH70 absenken, wenn effiziente Einbindung eines erneuerbaren Energieträgers nach § 71 GEG erbracht wird
- Neubauförderung auch für Wohnraum gewähren, der nicht die KFN-Programmanforderungen erfüllt
- Verzahnung der Förderprogramme, auch wieder für EH 55, mit der sozialen Wohnraumförderung der Länder prüfen

5. Kommunale Wärmeplanung: Netzanschlüsse stärker in den Blickpunkt nehmen

Das Wärmeplanungsgesetz (WPG) ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings steht ähnlich wie beim Baurecht zu befürchten, dass ein bundesweiter Flickenteppich entsteht hinsichtlich der Bereitstellung von Daten und Prozessen.

- WPG-Handlungsleitfaden im Sinne einer technischen Handreichung bereitstellen, der auch rechtsverbindlichen Charakter hat
- Ausbau der öffentlichen elektrischen Netzinfrastuktur beschleunigen
- Bundeszuschuss zu den Netzentgelten und den Verteilnetzentgelten erlauben
- Netzbetreiber verpflichten, binnen 6 Wochen einen deutschlandweit einheitlichen, verbindlichen Zeit- und Kostenrahmen nach Eingang des Netzanschlussbegehrens zu benennen
- bundeseinheitliche Regelung mit Standards für die Installation von Wärme-pumpen, PV- und Mieterstromanlagen, sowie Ladeinfrastrukturen schaffen mit dem Ziel der Vereinheitlichung von Kostenstrukturen, u.a. für „erneuerbare Wärme“



10-Punkte-Papier zur Bundestagswahl

6. BEG-Förderung: Große Bestände für größeren Klimahebel stärker fördern

Die Förderpolitik der Bundesregierung zeigt sich in den letzten Jahren erratisch und von Kurzfristigkeit geprägt. Dass ein Großteil der Förderverbesserungen im Zuge der Haushaltskrise wieder zurückgenommen wurde, ist überaus schmerzlich. Dass der Innovationsbonus gestrichen und gleichzeitig die Emissionsanforderungen für den Bonus verpflichtend gemacht wurden, erhöht die technischen Anforderungen so deutlich, dass manche technischen Lösungen ausgeschlossen werden. Auch die Arbeitsteilung zwischen BAFA und KfW ist bisher nicht stimmig und führt in der Praxis zu Mehraufwand. Eingespaltene Strukturen mit Ansprechpartnern wurden gestört.

- Langfristig verlässliche Förderung bei gleichzeitiger Fokussierung auf Mehrfamilienhäuser
- Förderbonus von 10 Prozent für Einzelmaßnahmen an Gebäudehülle
- WPG-Bonus auch im BEG-Einzelmaßnahmen ermöglichen
- Förderfähigkeit des individuellen Sanierungsfahrplans
- Investive Impulse aus dem EU-Klimasozialfonds ab 2027
- Dauerhafter Round Table mit BMWK, BAFA und Wohnungswirtschaft zur Förderung
- Zentralisierung von Antragsstellung in einem einheitlichen Portal unabhängig vom Fördermittelgeber



10-Punkte-Papier zur Bundestagswahl

7. Modernisierungsumlage: Energetische Modernisierungen refinanzierbar machen

Die Modernisierungsumlage ist die einzige Möglichkeit im deutschen Mietrecht, Modernisierungen und energetische Sanierungen über die Erhöhung der Nettokaltmiete zu amortisieren, da durch Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen sowie ortsübliche Vergleichsmieten regelmäßig reguläre Mieterhöhungen ausgeschlossen oder stark eingeschränkt sind. Die Reduzierung von 11 auf 8 Prozent hat das Instrument weiter eingeschränkt – nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der Inflation.

- Umfängliche Reform unter der Berücksichtigung der Entwicklung seit 2019, sowie der Anwendbarkeit auch für neue Heiztechnik
- Umlagesatz in § 559 Abs. 1 BGB wieder auf 11 Prozent
- Erhöhung der Grenzen des § 559 Abs. 3a BGB auf 4 bzw. 3 EUR sowie Abschaffung der Begrenzung von 0,50 EUR/m² bei Einbau/Aufstellung von Heizungsanlagen
- Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens gem. § 559c BGB auf alle Maßnahmen und Reduktion des Prozentsatzes auf 15 Prozent
- Staatliche Kostenübernahme bei Anwendung der Härtefallregelung im § 559 Abs. 4,5 BGB sowie Streichung des § 555d Abs. 2 BGB



10-Punkte-Papier zur Bundestagswahl

8. Mietspiegel: Transparenz bundesweit stärken

Mietspiegel sind das wichtigste Instrument zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Leider liegen immer noch nicht in allen Kommunen qualifizierte Mietspiegel vor. Das Beispiel Berlin zeigt, wie wichtig es ist, dass ein Mietspiel von allen Marktakteuren anerkannt wird.

- Ausweitung der Verpflichtung zur Erstellung von Mietspiegeln, im besten Fall qualifizierten Mietspiegeln.
- Bundesweit einheitliche Kriterien zur Erstellung eines Mietspiegels
- Nachweis über Mindestqualifikation für Ersteller von Mietspiegeln
- Erstellung qualifizierter Mietspiegel auf Basis wissenschaftlicher Grundlagen

9. Mietrecht: Entschlackungen herbeiführen und Verbote streichen

Bei knappem Wohnraum flammen immer wieder Debatten um Kappungsgrenzen, Wucherparagrafen und Umwandlungsverbote auf. Das Mietrecht steht allerdings immer am Ende der Verursacherkette. Es kann die Wohnungsbaukrise nicht abmildern. Vielmehr muss es einen Rahmen schaffen, der Neubau wirtschaftlich ermöglicht.

- Keine weitere Absenkung der Kappungsgrenze nach § 558 BGB, keine weiteren Verschärfungen des Wucherparagrafen (§ 291 StGB) bzw. des Paragraphen zur Mietpreiserhöhung (§ 5 WiStGB)
- Abschaffung des in § 250 BauGB normierten Umwandlungsverbots
- Verbot der pauschalen Gebietsausweisung, stattdessen stärkere Begründungspflicht für die Ausweisung von angespannten Wohnungsmärkten



10-Punkte-Papier zur Bundestagswahl

10. Mietpreisbremse: Soziale Staffelung mit Energieeffizienzklassen und CO₂-Abgabe verknüpfen

Die Verschärfungen und wiederholten Verlängerungen der Mietpreisbremse bis voraussichtlich zum Jahr 2029 dürften unter dem Eindruck eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts von 2019 kaum mehr verfassungsmäßig zulässig sein. Der Bezug zum Markt von Neuvertragsmieten geht verloren, insbesondere wenn die Mietpreisbremse bald 15 Jahre alt ist und keinerlei Aspekte wie bspw. eine soziale Staffelung enthält. Auch wird das längerfristige Angebot mangels wirtschaftlich attraktiver Investitionsbedingungen beeinträchtigt. Staatliche geschaffene Preisbegrenzungen erschweren somit den Zugang zu Wohnraum, ohne spürbar positive soziale Effekte zu erzielen.

- Erhöhung der zulässigen Neuvertragsmiete gemäß § 556d Abs. 1 BGB von 10 auf 30 Prozent
- Beschränkung der Mietpreisbremse auf das Niedrigpreissegment (unteres Drittel der Mieten), statt Subventionierung wohlhabender Mieter in attraktiven Wohnlagen
- Berücksichtigung des energetischen Zustands der Wohnung: Zulässiger Aufschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit von der Energieeffizienzklasse. So wird ein zusätzlicher Anreiz für die energetische Sanierung geschaffen
- Berücksichtigung der Instandsetzungsaufwendungen bei der Neuvermietung
- Kein Abzug von „fiktiven Instandhaltungskosten“ bei Modernisierungen vor der Neuvermietung

Kontakt

Christian Gaumitz
Leiter Public Affairs

Vonovia
Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Deutschland

T +49 234 / 314 - 1148
F +49 234 / 314 - 1309
Mobil +49 1525 / 6813807
christian.gaumitz@vonovia.de
vonovia.de

VONOVIA