

Einschätzung der Ergebnisse des Ampel-Koalitionsvertrages

Stand: 29. November 2021

Die Ampel-Koalitionäre legten am 24. November 2021 mit dem Koalitionsvertrag einen - so nennen sie ihn selbst - Modernisierungsauftrag vor, an dem sie sich messen lassen wollen. Sie möchten den Staat schneller und effektiver gestalten und den Staub, der über vielen politischen Baustellen liegt, wegpusten.

Die Entwicklung und Förderung eines qualitätsvollen und bezahlbaren Wohnens war in der Vergangenheit letztlich immer auch von deutlicher staatlicher Unterstützung abhängig. Die neue Koalition hat nun allein im Kapitel Bauen und Wohnen an zehn Positionen eine Aufstockung oder erstmalig zusätzliche Haushaltsmittel oder steuerliche Erleichterungen zugesagt. Wenn sich politisches Handeln letztlich an der Umsetzung im Gesetz und im Haushalt festmacht, können wir hier einen sehr klaren Willen zum schnellen Handeln jenseits guter Worte attestieren.

In diesem Zusammenhang wird auch ein eigenständiges Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und ländliche Räume etabliert. Damit greift die Ampel-Koalition eine langjährige Forderung des GdW auf und macht einen ersten großen richtigen Schritt in der Wohnungspolitik.

Nachdem das Thema Wohnen in den zurückliegenden Jahren vernachlässigt wurde, freuen wir uns auf die Zusammenarbeit mit einem endlich eigenständigen Ministerium für gutes Wohnen. Es ist überfällig, dass sich das neue Ministerium nun um die großen gesellschaftlichen Herausforderungen rund um die soziale Frage dieses Jahrzehnts kümmert: Wohnungsmangel, steigende Mieten, Klimaschutz und sinnvolle Bodenpolitik sowie Infrastruktur sind nur einige Themen, die jetzt angepackt werden müssen.

An den meisten Positionen bewerten wir als GdW den vorliegenden Koalitionsvertrag positiv, weil viele unserer Forderungen aufgenommen worden sind. Dieses Ergebnis ist aus unserer Sicht (vor allem im Sektor Bauen und Wohnen sowie der angrenzenden Themen) wohl das ambitionierteste Programm, das wir seit langer Zeit lesen konnten. Zu vielen Punkten haben wir auch ebenso klare Vorstellungen, wie man die neuen Ideen umsetzen kann. Zugleich gibt es aber Themen, die nicht bzw. nur sehr vage oder auch gar nicht in unserem Sinne beantwortet werden. Dort ist es jetzt an uns, mit der Koalition in den Dialog zu treten und die Themen konstruktiv gemeinsam voranzubringen.

Die detaillierte Bewertung des Koalitionsvertrages finden Sie im Anschluss.

Detailbewertung einzelner Politik-Bereiche

Die Zeilen-Angaben beziehen sich auf den Koalitionsvertrag, vorgelegt am 24. November 2021 14:40 Uhr.

I. Mietrechtliche Vorstellungen

1. Deckelung der Mieten im Bestand

Der Koalitionsvertrag sieht vor, Mieterhöhungen künftig stärker zu deckeln. In angespannten Wohnungsmärkten soll der Mietanstieg von derzeit 15 % auf 11 % über drei Jahre begrenzt werden. (vgl. Z: 3036ff)



Einschätzung des GdW:

Nach zwischenzeitlich bekannt gewordenen Plänen sollte ursprünglich der Mietanstieg in angespannten Wohnungsmärkten auf 8 % begrenzt werden. Der GdW hat dies deutlich kritisiert. Wir haben darauf hingewiesen, dass eine solche Regelung gerade diejenigen getroffen hätte, die bewusst mit niedrigen Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gearbeitet hätten. Die nunmehr im Koalitionsvertrag festgelegte Grenze in Höhe von 11 % erscheint vor diesem Hintergrund zwar moderater, bedeutet aber gleichwohl eine weitere Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit. Angesichts etwa steigender Instandhaltungskosten ist dies für notwendige Investitionen in den Klimaschutz oder dem altersgerechten Umbau kontraproduktiv.

Da die Begrenzung auf 11 % nur in angespannten Wohnungsmärkten gelten soll, brauchen wir eine korrespondierende Regelung zur Mietpreisbremse, mit der das Grundproblem – der fehlende Wohnraum – adressiert wird. Hier wäre eine klare Koppelung der Kappungsgrenzengebiete sowohl mit einer Verpflichtung der Länder für eine höhere Wohnungsbauförderung als auch einer Verpflichtung der Kommunen, mehr bezahlbares Bauland zu schaffen, notwendig.

2. Verlängerung der Mietpreisbremse

Der Koalitionsvertrag sieht vor, die Mietpreisbremse bis zum Jahr 2029 zu verlängern. (vgl. Z: 3037ff)



Einschätzung des GdW:

Die Verlängerung der Mietpreisbremse lehnen wir ab. Die im Jahr 2015 eingeführte Regelung sollte ursprünglich auf fünf Jahre begrenzt werden. Die Mietpreisbremse bleibt ein Eingriff in die Vertragsfreiheit und das Eigentumsrecht. Deshalb sieht die Regelung zur Mietpreisbremse auch vor, dass sich aus der Begründung der Länder zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte ergeben muss, welche Maßnahmen die Landesregierung ergreifen wird, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Diese Maßnahmen müssen evaluiert und auf ihre Wirksamkeit überprüft werden. Gerade dort braucht es also eine klare Koppelung der Kappungsgrenzengebiete sowohl mit einer Verpflichtung der Länder für eine höhere Wohnungsbauförderung, als auch einer Verpflichtung der Kommunen, mehr bezahlbares Bauland zu schaffen.

3. Mietspiegel

Qualifizierte Mietspiegel sollen gestärkt, verbreitert und rechtssicher ausgestaltet werden. Für Kommunen ab 100.000 Einwohnern sollen qualifizierte Mietspiegel verpflichtend eingeführt werden. Zur Berechnung sollen die Mietverträge der vergangenen sieben Jahre herangezogen werden. (vgl. Z: 3037f)



Einschätzung des GdW:

Erst am Ende der vergangenen Legislaturperiode wurde eine Reform des Mietspiegelrechts beschlossen. Diese führt bereits zu mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz beim Mietspiegel und wird zum 01.07.2022 in Kraft treten. Insofern erscheint eine erneute Änderung nicht notwendig.

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von sechs auf sieben Jahre erscheint vor dem Hintergrund viel weitgehenderer Forderungen (bis zu 20 Jahren!) moderat. Allerdings wurde erst im Jahr 2020 der Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre verlängert. Die erneute Verlängerung führt zu einer weiteren - allerdings sehr geringen Dämpfung - der Mieten.

4. Schonfristregelung - Vermeidung von Wohnungslosigkeit

Zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit soll dort, wo Schonfristzahlungen dem Weiterführen des Mietverhältnisses entgegenstehen, das Mietrecht evaluiert und entgegengesteuert werden. Es gilt das Ziel, bis 2030 Obdach- und Wohnungslosigkeit zu überwinden. Hierzu soll ein Nationaler Aktionsplan aufgelegt werden. (vgl. Z: 3046f)



Einschätzung des GdW:

Die Vermeidung von Obdach- und Wohnungslosigkeit ist ein zentrales Anliegen des GdW. Deshalb sorgen die im GdW vertretenen Mitgliedsunternehmen für bezahlbaren Wohnraum.

Die Übertragung der sog. Schonfristregelung bei der außerordentlichen Kündigung auf die ordentliche Kündigung trägt der GdW dann mit, sofern die Besonderheiten der ordentlichen Kündigung, insbesondere die längeren Kündigungsfristen, beachtet werden und ein systematisches Nichtzahlen der Miete verhindert wird.

5. Evaluation der Mieterschutzbestimmungen

"Die geltenden Mieterschutzregelungen sollen evaluiert und verlängert werden." (Z: 3034)



Einschätzung des GdW:

Der Koalitionsvertrag sieht bereits detaillierte Änderungen im Mietrecht vor. Es ist zu hoffen - und in diesem Sinne werden wir uns bei der Koalition auch einsetzen - dass die dort dargestellten Änderungen unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft diskutiert werden.

6. Wohngeld und Heizkostenzuschuss

"Das Wohngeld soll gestärkt und eine Klimakomponente eingeführt werden. Nach dem Koalitionsvertrag soll es einen einmaligen Heizkostenzuschuss für einkommensschwache Familien geben. Grund sind die steigenden Energiekosten in diesem Winter." (vgl. Z: 2537, 3029f)



Einschätzung des GdW:

Bei einem einmaligen Heizkostenzuschuss, so richtig dieser für den Moment ist, darf es nicht bleiben. Deshalb ist es richtig und ein großer Erfolg, dass nun endlich unsere langjährige Forderung nach einer Klimakomponente beim Wohngeld umgesetzt wird. Es muss ein Gleichklang zwischen den Regelungen beim Wohngeld und den Kosten der Unterkunft bestehen.

7. **Transparenz bei den Nebenkostenabrechnungen**

"Die Koalition will für mehr Transparenz bei den Nebenkostenabrechnungen sorgen."
(vgl. Z: 3039)



Einschätzung des GdW:

Mehr Transparenz für den Endkunden unterstützen wir.

II. **Klimaschutz-Rechtliche Vorschläge**

1. **Klimaschutzgesetz**

„Wir werden das Klimaschutzgesetz noch im Jahr 2022 konsequent weiterentwickeln und ein Klimaschutz-Sofortprogramm mit allen notwendigen Gesetzen, Verordnungen und Maßnahmen auf den Weg bringen. (...) Wir werden ein Klimaschutzsofortprogramm mit allen notwendigen Gesetzen und Vorhaben bis Ende 2022 auf den Weg bringen und abschließen.“
(Z: 1773ff, 1790f)



Einschätzung des GdW:

Die Weiterentwicklung des Klimaschutzgesetzes wird begrüßt. Sofortprogramme eignen sich jedoch in Sektoren mit langfristigen Investitionsnotwendigkeiten/-strategien nicht. Zusätzliche kurzfristige CO₂-Minderungen im Sinne eines Sofortprogrammes sind weder über energetische Modernisierung noch über Heizungstausch und erneuerbare Energien erreichbar, sondern nur über organisatorische und geringinvestive Maßnahmen.

Wir sehen die Gefahr, dass die selbstaufgelegte Hektik eines großen Paketes noch 2022 wiederum nicht hilfreiche Maßnahmen hervorbringt. Wir halten einen grundlegenden Wechsel von Philosophie und Maßnahmen hin zu einer vollständig erneuerbaren Energieversorgung für nötig.

2. **Erneuerbare Energien**

„Den dezentralen Ausbau der Erneuerbaren Energien wollen wir stärken. (...) Alle geeigneten Dachflächen sollen künftig für die Solarenergie genutzt werden. Bei gewerblichen Neubauten soll dies verpflichtend, bei privaten Neubauten soll es die Regel werden. Bürokratische Hürden werden wir abbauen und Wege eröffnen, um private Bauherren finanziell und administrativ nicht zu überfordern.“ (Z: 1805, 1825ff)



Einschätzung des GdW:

Das Bekenntnis zu dezentralen erneuerbaren Energien begrüßen wir sehr. Ohne Nutzung der Vor-Ort-Potenziale zur Dekarbonisierung sind die Klimaziele nicht erreichbar. Eine Solarpflicht kann dies aber nicht lösen, wenn nicht gleichzeitig eine einfache und wirtschaftliche vor-Ort-Nutzung des Stromes ermöglicht wird und wenn die Anlagen nicht für diejenigen, die sie installieren, positiv angerechnet werden.

3. Mieter-/Quartiersstrom

“Wir werden im Rahmen der Novellierung des Steuer-, Abgaben- und Umlagesystems die Förderung von Mieterstrom- und Quartierskonzepten vereinfachen und stärken.“ (Z: 1879f)



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen das Vorhaben, Mieterstrom- und Quartierskonzepte zu vereinfachen und zu stärken. Dies ist grundlegende Voraussetzung für die angedachte Solarpflicht bei Neubauten. Eine echte Lösung benötigt einen Paradigmenwechsel. Der Strom aus erneuerbarer Energie auf Gebäuden und im Quartier soll unserer Auffassung nach als Nebenleistung zur Vermietung gelten.

4. Wärmeplanung und -netze

“Wir werden uns für eine flächendeckende kommunale Wärmeplanung und den Ausbau der Wärmenetze einsetzen. Wir streben einen sehr hohen Anteil erneuerbarer Energien bei der Wärme an und wollen bis 2030 50 Prozent der Wärme klimaneutral erzeugen.“ (Z: 1882f)



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen die geplante Unterstützung der Wärmenetze, jede zweite GdW-Wohnung wird aus einem Wärmenetz versorgt. Der Erfolg wird von der konkreten Ausgestaltung abhängen, denn die Kommunen benötigen z. B. Unterstützung bei der Wärmeplanung und die an die Netze angeschlossenen Abnehmer dürfen nicht mehr als „Kunden“ betrachtet werden, sie sind Teil des Systems und müssen zwingend beteiligt werden.

5. Klimaschutz im Gebäudebereich, CO₂-Preis

„Um eine wirtschaftlich effiziente, sozialverträgliche Umsetzung der Klimaschutzziele, insbesondere orientiert an der eingesparten Tonne CO₂, sicherzustellen, setzen wir auf passgenaue und technologieoffene Maßnahmen aus Optimierung der Gebäudehülle, der technischen Anlagen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie am Gebäude und Quartierslösungen. Die Förderprogramme werden wir den Zielen und Bedarfen entsprechend weiterentwickeln und umschichten.“ (Z: 2996ff)



Einschätzung des GdW:

Diesen Grundsatz begrüßen wir sehr. Wir machen das zur Maßgabe für die Fortsetzung der Innovationspartnerschaft. Die im Koalitionsvertrag vorab gesetzten Detailziele werden wir daran messen.

6. Förderung für EH 55

„Im Rahmen des Klimaschutzsofortprogramms führen wir 2022 nach dem Auslaufen der Neubauförderung für den KfW-Effizienzhausstandard 55 (EH 55) ein Förderprogramm für den Wohnungsneubau ein, das insbesondere die Treibhausgas-Emissionen (THG-Emissionen) pro m² Wohnfläche fokussiert.“ (Z: 2979ff)



Einschätzung des GdW:

Ein Förderprogramm, das auf die Treibhausgasemissionen abzielt, wird von der Wohnungswirtschaft seit langem gefordert und sehr begrüßt. Bis zur Einrichtung eines entsprechenden Förderprogramms muss die Förderung für den KfW-Effizienzhausstandard 55 (EH 55) im Neubau verlängert werden; das werden wir auch nachdrücklich fordern. Das Auslaufen der Neubauförderung für EH 55 zum 31.01.2022 führt den bezahlbaren Wohnungsbau in eine Zwischmühle: Weder soll aus Klimaschutzgründen dieser Standard aufgegeben werden, noch kann die Differenz über die soziale Wohnraumförderung aufgefangen werden. Die EH 55 Wohnungen müssten eine um etwa 80 Cent/m² höhere Miete aufweisen.

7. GEG 2.0

„Wir ändern das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wie folgt:

- Zum 1. Januar 2025 soll jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden;
- zum 1. Januar 2024 werden für wesentliche Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden im GEG die Standards so angepasst, dass die auszu-tauschenden Teile dem EH 70 entsprechen;
- im GEG werden die Neubau-Standards zum 1. Januar 2025 an den KfW-EH 40 angeglichen. Daneben können im Rahmen der Innovationsklausel gleichwertige, dem Ziel der THG-Emissionsreduzierung folgende Maßnahmen eingesetzt werden.

Wir werden mit der Wohnungswirtschaft die begonnene Innovationspartnerschaft wieder aufgreifen und den Quartiersansatz und die Innovationsklausel fortschreiben.“ (Z: 2982ff)



Einschätzung des GdW:

Die Fortsetzung der Innovationspartnerschaft wird sehr begrüßt, weil in diesem Rahmen ressortübergreifend an einem förderlichen Rahmen für Klimaneutralität gearbeitet werden kann. Auch die Fortschreibung des Quartiersansatzes begrüßen wir sehr.

Die geplanten Regelungen greifen zwar unsere Forderungen auf, den rechtlichen Rahmen im Gebäudebereich an THG-Emissionen und Klimaneutralität bis 2045 auszurichten und eine einseitige Ausrichtung an der Gebäudedämmung aufzugeben, um bezahlbare Lösungen für den Weg zur Klimaneutralität zu finden. Die Regeln sollten aber zu einer Unterstützung der Klimaziele weiterentwickelt werden, indem die Effizienzhausstandards auf Treibhausgasemissionen ausgerichtet werden und der Neubau-Standard sich über die Innovationsklausel ebenfalls am Entwicklungspfad der Treibhausgasemissionen orientiert. Dabei ist unbedingt zu berücksichtigen, dass eine grüne Finanzierung entsprechend EU-Taxonomie eine weitere Unterschreitung des jeweiligen Neubaustandards um 10 % bedeutet. Insoweit wäre es fatal, wenn EH 40 der neue Niedrigstenergiestandard gegenüber der EU wird. Hier muss gegenüber der EU gleichberechtigt der THG-Pfad gemeldet werden.

Bei den benannten Ambitionen wird „fördern, was gefordert wird“ zu einer Grundvoraussetzung für die Errichtung und Modernisierung von Wohnraum. Nur ein Rechtsanspruch auf Förderung kann die Planungssicherheit geben, die für ein Ansteigen der Sanierungsrate vonnöten ist.

8. CO₂-Preis

„Wir wollen eine faire Teilung des zusätzlich zu den Heizkosten zu zahlenden CO₂-Preises zwischen den Vermietern einerseits und Mieterinnen und Mietern andererseits erreichen. Wir wollen zum 1. Juni 2022 ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen einführen, das die Umlage des CO₂-Preises nach BEHG regelt. Sollte dies zeitlich nicht gelingen, werden die erhöhten Kosten durch den CO₂-Preis ab dem 1. Juni 2022 hälftig zwischen Vermieter und Mieterin bzw. Mieter geteilt.“ (Z: 3012ff) iVm: „Angesichts des derzeitigen Preisniveaus durch nicht CO₂-preisgetriebene Faktoren halten wir aus sozialen Gründen am bisherigen BEHG-Preisfad fest.“ (Z: 2048ff)



Einschätzung des GdW:

Der Vorschlag zur fairen Teilung des CO₂-Preises wird begrüßt, er stammt ursprünglich vom GdW. Entscheidend ist, dass die Gebäudeklassen wie im GEG sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch zulassen. Die Beibehaltung des derzeit im Brennstoffemissionshandelsgesetz niedergelegten CO₂-Preises wird ebenfalls begrüßt (vgl. Z: 3013ff). Es muss vermieden werden, dass es zu einer pauschalen 50-prozentigen Teilung kommt. Das ist ungerecht, entfaltet keine Anreizwirkung und schränkt die Investitionsfähigkeit der Wohnungsunternehmen massiv ein.

9. Europa & Fit-for-55-Paket

„In den Verhandlungen über das EU-Programm „Fit for 55“ unterstützen wir die Vorschläge der EU-Kommission im Gebäudesektor.“ (Z: 3009)



Einschätzung des GdW:

Die Anstrengungen der EU zur sozialverträglichen Erreichung der Klimaneutralität (leave no one behind) sind grundsätzlich sehr zu begrüßen. Im Detail der konkreten Verordnung stimmt aber teilweise die richtige Abwägung nicht. Deshalb müssen die Vorschläge der Kommission im Detail auch hinterfragt werden.

So dürfen die Folgen einer 3-Prozent-Sanierungsrate für die öffentliche Hand nicht außer Acht gelassen werden. Deutsche kommunale Wohnungsunternehmen müssen davon ausgenommen bleiben. Ein EU-weiter Emissionshandel für Gebäude und Verkehr darf nicht dazu führen, dass die Gebäude Versäumnisse beim Verkehr ausgleichen müssen. Der CO₂-Preis für Gebäude braucht eine Obergrenze, um allen Bürgern die Beheizung ihrer Wohnungen zu ermöglichen. Und ein Emissionshandel auf EU-Ebene darf nicht dazu führen, dass in Deutschland die Einnahmen aus dem CO₂-Preis für den Energie- und Klimafond EKF fehlen. Auch hinsichtlich der Anforderungen der EPBD muss geprüft werden, dass hier keine Modernisierungshemmnisse aufgebaut werden.

10. Vermieter-Mieter-Dilemma / Teilwarmmiete

„Um das Mieter-Vermieter-Dilemma zu überwinden, prüfen wir einen schnellen Umstieg auf die Teilwarmmiete. Im Zuge dessen wird die Modernisierungsumlage für energetische Maßnahmen in diesem System aufgehen.“ (Z: 3010ff)

Einschätzung des GdW:

Als genereller Systemwechsel würde eine Warmmiete die energetische Modernisierung zum Erliegen bringen. Keine energetische Modernisierung ist aus der Energiekosteneinsparung heraus finanzierbar, auch nicht unter Einbindung der Fördermittel. Verschärfend kommt hinzu, dass die tatsächliche Energie- und damit die Kosteneinsparung regelmäßig geringer ausfällt, als berechnet. Eine Streichung der Modernisierungsumlage für energetische Sanierungen ist so nicht umsetzbar. Das sog. Vermieter-Mieter-Dilemma ist im Kern ein soziales Dilemma, weil die Refinanzierung energiesparender Maßnahmen regelmäßig zu höheren Warmmieten führt.

Interpretiert als Umstieg nach einer energetischen Modernisierung - d. h. die Miete einschließlich Mieterhöhung und Energiekosten wird nach einer energetischen Modernisierung zu einer Teilwarmmiete - könnten dies aber einen optimalen Gebäudebetrieb und ein sparsames Nutzerverhalten unterstützen.

In diesem Zusammenhang braucht das Nebenkostenrecht (Betriebskostenverordnung und Heizkostenverordnung) generell eine umfassende Revision. Das moderne Betriebskostenrecht muss nicht nur in der digitalen Welt anwendbar sein, sondern berücksichtigt auch Inklusiv- und Teilinklusiv-Modelle. Voraussetzung muss immer sein, dass dies für die Mieter wirtschaftlich ist. Das heißt auch, dass Konzepte zur quartiersübergreifenden Stromversorgung von Abgaben und Entgelten zu befreien sind und der lokal erzeugte erneuerbare Strom zu Betriebskosten gezahlt wird.

11. Klimaschutz im Gebäudebereich, Sanierungsfahrpläne

„Wir streben eine breite, systematische Nutzung von Sanierungsfahrplänen an und werden diese z. B. für Wohnungseigentumsgemeinschaften und beim Kauf eines Gebäudes kostenlos machen.“ (Z: 3019f)



Einschätzung des GdW:

Sanierungsfahrpläne adressieren insbesondere einzelne Objekte. Die professionelle Wohnungswirtschaft benötigt hingegen dringend und kurzfristig eine gleichwertige Unterstützung bei der Erstellung von Klimaschutzplänen im Rahmen der Bewirtschaftung ganzer Portfolien. Bei der Nutzung von Sanierungsfahrplänen muss, anders als bisher, auch ein Energieträgerfahrplan Berücksichtigung finden.

12. Serielles Bauen und Sanieren

„Wir werden serielles Sanieren vorantreiben, indem wir das Förderprogramm fortführen und innerhalb des BEG ausweiten. Im Rahmen des Forschungsprogramms „Zukunft Bau“ werden wir serielles und modulares Bauen und Sanieren z. B. nach dem niederländischen Energiesprung-Prinzip weiterentwickeln sowie bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Hürden identifizieren und beseitigen. Wir verbessern, vereinheitlichen und digitalisieren den Gebäudeenergieausweis. Wir werden die Erstellung eines digitalen Gebäudeenergiekatasters prüfen.“ (Z: 3022ff)



Einschätzung des GdW:

Der GdW begrüßt die Bestrebungen der Koalition, industrielle Methoden im Bau und insbesondere in der Sanierung voranzutreiben. Erst hierdurch entstehen die zusätzlich benötigten Kapazitäten im Bausektor.

Beim Gebäudeenergieausweis erneuern wir unsere Skepsis hinsichtlich der Wirksamkeit dieser Maßnahme. Aus dem professionellen Immobilienbereich ist kein Beispiel bekannt, bei dem ein Energieausweis der Auslöser für energieeffizienzsteigernde Maßnahmen war. Die Maßnahmeneffizienz eines Gebäudeenergiekatasters darf daher umso mehr bezweifelt werden. Verbessert werden muss nicht der Energieausweis, sondern die Energieberatung. Energieausweise aus Anlass der Vermietung sind dagegen keine Energieberatung, sondern im weiteren Sinn Verbraucherschutz und müssen deshalb unbedingt weiter als Verbrauchsausweise möglich bleiben.

13. Ambitionsniveau der Wasserstoffproduktion

„So wollen wir bis 2030 Leitmarkt für Wasserstofftechnologien werden und dafür ein ambitioniertes Update der nationalen Wasserstoffstrategie erarbeiten.“ (Z: 757f) iVm „Wir fördern in Deutschland die Produktion von grünem Wasserstoff.“ (Z: 777f) iVm „Erste Priorität hat die einheimische Erzeugung auf Basis erneuerbarer Energien.“ (Z: 1933) iVm „Wir wollen eine Elektrolysekapazität von rund 10 Gigawatt im Jahr 2030 erreichen“ (Z: 1938f).



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen die Bestrebung, Deutschland zum Leitmarkt für Wasserstofftechnologien zu machen. Zusammen mit der Anhebung der Elektrolyse-Kapazität auf 10 GW sowie der Priorisierung heimischer Produktion wird das gesteigerte Ambitionsniveau der Koalition in diesem Bereich deutlich.

14. Quoten für grünen Wasserstoff

„Neben dem Ausbau der Infrastruktur werden wir die Ziele zur Elektrolyseleistung deutlich erhöhen, europäische und internationale Klima- und Energiepartnerschaften für klimaneutralen Wasserstoff und seine Derivate auf Augenhöhe vorantreiben und Quoten für grünen Wasserstoff in der öffentlichen Beschaffung einführen, um Leitmärkte zu schaffen.“ (Z: 774ff)



Einschätzung des GdW:

Die Einführung einer Quote in diesem Bereich bedarf weiterer Erläuterung. Insbesondere muss geklärt werden, welche öffentlichen Institutionen davon betroffen wären.

Wir begrüßen die Einführung der Quote für grünen Wasserstoff, weil diese Maßnahme zu einem deutschlandweit schnelleren und breiten Markthochlauf beitragen kann.

15. Technologieoffenheit

Im Interesse eines zügigen Markthochlaufs fördern wir zukunftsfähige Technologien auch dann, wenn die Verfügbarkeit von grünem Wasserstoff noch nicht ausreichend sichergestellt ist. Wir wollen den Einsatz von Wasserstoff nicht auf bestimmte Anwendungsfelder begrenzen. Grüner Wasserstoff sollte vorrangig in den Wirtschaftssektoren genutzt werden, in denen es nicht möglich ist, Verfahren und Prozesse durch eine direkte Elektrifizierung auf Treibhausgasneutralität umzustellen.“ (Z: 777ff) iVm „Für einen schnellen Hochlauf und bis zu einer günstigen Versorgung mit grünem Wasserstoff setzen wir auf eine technologieoffene Ausgestaltung der Wasserstoffregulatorik.“ (Z: 1933ff).



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen, dass die Koalition den Einsatz von Wasserstoff nicht auf bestimmte Anwendungsfelder begrenzen will. Der deutsche Wasserstoffrat wird nächstes Jahr eine Studie zur Wasserstoffnutzung im Gebäudesektor vorlegen. Der Wasserstoffrat empfiehlt, dass bis dahin keine Grundsatzentscheidungen zu Wasserstoff im Wärmemarkt getroffen werden. Anschließend sollte die Entscheidung im besten Interesse aller Beteiligten eine verträgliche Gestaltung des rechtlichen Rahmens (z. B. im GEG) und die Gestaltung von Fördermitteln zur Folge haben.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sollte jede Form der Wasserstoffherstellung genutzt werden, die keine Treibhausgase in die Atmosphäre entlässt – grüner, türkiser und blauer Wasserstoff.

16. Finanzierung von Wasserstoffprojekten

„Die staatliche Förderbank KfW soll stärker als Innovations- und Investitionsagentur sowie als Co-Wagniskapitalgeber wirken, insbesondere für (...) Wasserstoff.“ (Z: 908ff)



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen die Ausweitung der Investitionstätigkeit der KfW auf Wasserstoffprojekte und erhoffen uns hiervon einen Schub für den Einsatz dieser Technologien im Wohngebäudebereich.

17. Gasnetze und Ertüchtigung

"Wir werden die Planungs- und Genehmigungsverfahren für eine schnellere Planung und Realisierung von Strom- und Wasserstoffnetzen beschleunigen. Wir gewährleisten eine klare Zuordnung der politischen Verantwortung für gute frühzeitige Bürgerbeteiligung beim Netzausbau. Wir legen bis Mitte 2023 eine „Roadmap Systemstabilität“ vor. Wir werden die Verteilnetze modernisieren und digitalisieren, u. a. durch eine vorausschauende Planung und mehr Steuerbarkeit." (Z: 1967ff)



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen die Ambition zur schnelleren Realisierung aller benötigten Strom- und Wasserstoffnetze. Dazu gehört auch die Modernisierung der Verteilnetze, was für eine Beimischung und langfristige Umstellung auf 100 % Wasserstoff unabdingbar ist. Die „Roadmap Systemstabilität“ kann entscheidend zur Weiterentwicklung der Sektor-Koppelung beitragen.

18. Gaskraftwerke und Wärmenetze

„Wir werden uns für eine flächendeckende kommunale Wärmeplanung und den Ausbau der Wärmenetze einsetzen. Wir streben einen sehr hohen Anteil erneuerbarer Energien bei der Wärme an und wollen bis 2030 50 Prozent der Wärme klimaneutral erzeugen.“ (Z: 1882ff) iVm „Dazu zählen u. a. gesicherte Erneuerbaren-Leistungen, hocheffiziente Gaskraftwerke mit Kraft-Wärme-Kopplung im Rahmen der Weiterentwicklung des entsprechenden Gesetzes, ein Innovationsprogramm, um H2-ready-Gaskraftwerke auch an Kohlekraftwerkstandorten anreizen zu können, Speicher, Energieeffizienzmaßnahmen und Lastmanagement.“ (Z: 1893 ff) iVm „Die bis zur Versorgungssicherheit durch erneuerbare Energien notwendigen Gaskraftwerke sollen zur Nutzung der vorhandenen (Netz-)Infrastrukturen und zur Sicherung von Zukunftsperspektiven auch an bisherigen Kraftwerksstandorten gebaut werden. Sie

müssen so gebaut werden, dass sie auf klimaneutrale Gase (H2-ready) umgestellt werden können.“ (Z: 1899ff)



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen den Ausbau der Wärmenetze und die Ambition, diese zu 50 % mit klimaneutraler Wärme zu versorgen. Dafür werden insbesondere neue Gaskraftwerke benötigt, die langfristig auf Wasserstoff umsteigen müssen. Diese Perspektive wird ebenfalls den Markthochlauf des Wasserstoffs und die Versorgungssicherheit der Fernwärme unterstützen.

III. Steuer- und unternehmensrechtliche Änderungen & Allgemeine Förderlandschaft

1. Steuerliche Normalabschreibung

„Wir werden mit der Wohnungswirtschaft die begonnene Innovationspartnerschaft wieder aufgreifen und den Quartiersansatz und die Innovationsklausel fortschreiben. Wir heben die lineare Abschreibung für den Neubau von Wohnungen von zwei auf drei Prozent an und behalten dabei die unterschiedlichen Effekte auf die verschiedenen Bauherren im Blick. So starten wir die klimagerechte Neubauoffensive.“ (Z: 2990ff)



Einschätzung des GdW:

Mit der Anhebung der linearen Abschreibung für den Neubau von Wohnungen von zwei auf drei Prozent übernimmt die Ampel-Koalition eine langjährige Forderung des GdW. Die 3 %-AfA ist bei neuen Wohngebäuden zwingend, um den Werteverzehr realitätsnah abzubilden. So wird die steuerliche Benachteiligung für den Wohnungsbau beseitigt. Dies ist ein wichtiges Signal an die Bauwirtschaft, um die Kapazitäten für den Wohnungsbau dauerhaft zu erhöhen. Darüber hinaus leistet die 3 %-AfA auch einen positiven Beitrag für das bezahlbare Wohnen. Nach Berechnungen des Pestel-Instituts für das Verbändebündnis Wohnungsbau im Jahr 2019 ermöglicht es den Investoren, je nach steuerlicher Wirkung, die Miethöhe um 1-1,50 €/qm zu mindern.

2. Förderung des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentum

„Wir wollen den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer z. B. durch einen Freibetrag ermöglichen, um den Erwerb selbst genutzten Wohneigentums zu erleichtern. (...) Wir wollen das KfW Programm zum Kauf von Genossenschaftsanteilen stärken.“ (Z: 3050f)



Einschätzung des GdW:

Das Bekenntnis, den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum - auch durch eine Vergünstigung im Bereich der Grunderwerbsteuer - unterstützen zu wollen, ist zu begrüßen.

Die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen ist zu begrüßen. Das schon lange geplante und angekündigte, aber nicht mehr umgesetzte Bundesprogramm zur Förderung genossenschaftlichen Wohnungsbaus, welches das KfW-Programm 134 für den Kauf von Genossenschaftsanteilen ergänzen sollte, muss nun endlich umgesetzt und verstetigt werden.

3. Ausbau Photovoltaik-Anlagen

"Alle geeigneten Dachflächen sollen künftig für die Solarenergie genutzt werden. Bei gewerblichen Neubauten soll dies verpflichtend, bei privaten Neubauten soll es die Regel werden. Bürokratische Hürden werden wir abbauen und Wege eröffnen, um private Bauherren finanziell und administrativ nicht zu überfordern. Wir sehen darin auch ein Konjunkturprogramm für Mittelstand und Handwerk. (...) Unser Ziel für den Ausbau der Photovoltaik (PV) sind ca. 200 GW bis 2030. Dazu beseitigen wir alle Hemmnisse, u. a. werden wir Netzan-schlüsse und die Zertifizierung beschleunigen, Vergütungssätze anpassen, die Ausschrei-bungspflicht für große Dachanlagen und die Deckel prüfen. Auch innovative Solarenergie wie Agri- und Floating-PV werden wir stärken und die Ko-Nutzung ermöglichen." (Z: 1825ff)



Einschätzung des GdW:

Der Ausbau der Nutzung von Solarenergie ist zwingend zum Erreichen der Kli-maziele. Hierfür ist aber wesentlich, auch weiterhin bestehende steuerliche Hemmnisse für Wohnungsunternehmen im Bereich Mieterstrom und E-Mobilität abzubauen und einer dauerhaften Lösung zuzuführen. Das Bekenntnis, "alle" Hemmnisse zu beseitigen, ist daher außerordentlich zu begrüßen.

4. Einführung neue Wohngemeinnützigkeit

„Wir werden zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Inves-titionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauer-hafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen. Sie soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen.“ (Z: 2930ff)



Einschätzung des GdW:

Die Einführung einer Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und In-vestitionszulagen halten wir weiterhin nicht für erforderlich, um das Problem des bezahlbaren Wohnens zu lösen. Im Falle einer Einführung unterstützen wir grundsätzlich die Absicht, dass bei der Einführung einer Wohngemeinnützigkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft nicht benachteiligt werden soll. Dies wird sich insbesondere an der finanziellen Ausgestaltung der neuen Wohngemeinnützigkeit festmachen. Es darf nicht passieren, dass die Wettbe-werbs- und Handlungsfähigkeit der übrigen Wohnungsunternehmen gefährdet wird. Die Politik muss alle Kraft darauf verwenden, dass bezahlbarer Wohn-raum für alle Menschen unabhängig von der Rechtsform entsteht. Erstes Ziel einer sozial orientierten Wohnungspolitik muss deshalb sein, die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen vor allem in den Hotspots abzudecken.

5. Förderung altersgerechtes Wohnen

„Wir werden unseren Einsatz für altersgerechtes Wohnen und Barriereabbau verstärken und die Mittel für das KfW Programm auskömmlich aufstocken.“ (Z: 2954f)



Einschätzung des GdW:

Der GdW begrüßt ausdrücklich den Willen der Koalitionäre, den Einsatz für al-tersgerechtes Wohnen und Barriereabbau zu verstärken und die Mittel für das KfW Programm auskömmlich aufzustocken. Wir regen an, die derzeit vom Pro-gramm abgedeckten Fördertatbestände für digitale Einbauten deutlich zu er-weitern.

6. Unternehmensrecht

„Wir überarbeiten die Vorschriften der Unternehmenssanktionen einschließlich der Sanktionshöhe, um die Rechtssicherheit von Unternehmen im Hinblick auf Compliance-Pflichten zu verbessern und für interne Untersuchungen einen präzisen Rechtsrahmen zu schaffen. (...) Wir setzen die EU-Whistleblower-Richtlinie rechtssicher und praktikabel um. (...) Wir erleichtern die Gründung von Gesellschaften, indem wir die Digitalisierung des Gesellschaftsrechts vorantreiben und Beurkundungen per Videokommunikation auch bei Gründungen mit Sacheinlage und weiteren Beschlüssen erlauben. Wir ermöglichen dauerhaft Online-Hauptversammlungen und wahren dabei die Aktionärsrechte uneingeschränkt.“ (Z: 3723ff)



Einschätzung des GdW:

Eine Überarbeitung der Vorschriften der Unternehmenssanktionen darf nicht zu unverhältnismäßigen Hemmnissen bezüglich der wirtschaftlichen Betätigung von Verbänden und Unternehmen führen. Wirtschaftliche Betätigungen dürfen nicht unter Generalverdacht gestellt werden.

Bei der Umsetzung der EU-Whistleblower-Richtlinie ist es sehr wichtig, wie angestrebt, auf Rechtssicherheit und Praktikabilität zu achten.

Die Digitalisierung des Gesellschaftsrechts - und Genossenschaftsrechts - ist grundsätzlich zu begrüßen. Auch hier gilt es jedoch, auf Rechtssicherheit und Praktikabilität zu achten.

7. Start-up-, Gründungs- und Innovationsförderung

„Zu einer modernen Unternehmenskultur gehören auch neue Formen, wie Sozialunternehmen oder Gesellschaften mit gebundenem Vermögen. Wir erarbeiten eine nationale Strategie für Sozialunternehmen, um gemeinwohlorientierte Unternehmen und soziale Innovationen stärker zu unterstützen. Wir verbessern die rechtlichen Rahmenbedingungen für gemeinwohlorientiertes Wirtschaften, wie zum Beispiel für Genossenschaften, Sozialunternehmen, Integrationsunternehmen. Für Unternehmen mit gebundenem Vermögen wollen wir eine neue geeignete Rechtsgrundlage schaffen, die Steuersparkonstruktionen ausschließt.“ (Z: 915ff)



Einschätzung des GdW:

Bei der möglichen Einführung einer neuen Rechtsform wäre darauf zu achten, dass die jeweiligen rechtsformspezifischen Systeme nicht verwässert werden und es zu keiner Benachteiligung etablierter Rechtsformen kommt.

IV. Wohnungspolitik & Stadtentwicklung

1. Bündnisse

„Wir werden ein ‚Bündnis bezahlbarer Wohnraum‘ mit allen wichtigen Akteuren schließen.“ (Z: 2930)



Einschätzung des GdW:

Der GdW begrüßt ausdrücklich den Willen der Koalitionäre, ein “Bündnis bezahlbarer Wohnraum” mit allen wichtigen Akteuren zu schließen und steht als Partner dafür gern bereit.

2. Bauen und Wohnen

„Wir werden das Bauen und Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm, innovativ und mit lebendigen öffentlichen Räumen gestalten.“ (Z: 2156f)



Einschätzung des GdW:

Der GdW begrüßt natürlich den formulierten ganzheitlichen Ansatz, das Bauen und Wohnen zu gestalten, spiegelt er doch die wesentlichen Ziele der Nachhaltigkeit in diesem Bereich wieder. Mit diesem Ansatz ist jedoch zwingend der Ausgleich widerstrebender Einzelziele verbunden, der auch das Zurücknehmen von maximalen Forderungen bei den Einzelzielen erfordert. Wir würden uns wünschen, dass dieser Ausgleich stärker in die politische Arbeit einfließen würde.

3. Änderungen im Baugesetzbuch

„Das Baugesetzbuch soll mit dem Ziel novelliert werden, seine Instrumente noch effektiver und unkomplizierter anwenden zu können, Klimaschutz und -anpassungen, Gemeinwohlorientierung und Innenentwicklung zu stärken sowie zusätzliche Bauflächen zu mobilisieren und weitere Beschleunigungen der Planungs- und Genehmigungsprozesse vorzunehmen. Vorgesehen ist eine Entfristung der Regelungen im Baulandmobilisierungsgesetz und eine Digitalisierung der Bauleitplanverfahren.“ (Z: 2968ff)



Einschätzung des GdW:

Das in der vergangenen Legislaturperiode beschlossene Baulandmobilisierungsgesetz war und ist nicht ausreichend. Notwendig ist, die zahlreichen Beschlüsse aus dem Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen umzusetzen. Daher betrachten wir es als sehr positiv, dass die neue Bundesregierung „künftig nach dem Vorbild des Bundesimmissionsschutzgesetzes kurze Fristen zum Erlass des Planfeststellungsbeschlusses vorsehen“ (Z: 323f) wird und damit auch an dieser Stelle für eine Beschleunigung der Verwaltungsabläufe sorgt. Eine Entfristung der Regelungen ist zu begrüßen. Dies würde etwa den sektoralen Bebauungsplan im ungeplanten Innenbereich betreffen.

4. Eingliederung nicht bahnotwendiger Immobilien in die BlmA

„Nicht bahnotwendige Immobilien des Bundeseisenbahnvermögens sollen in die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eingegliedert werden (BlmA). Die BlmA soll auf bau-, wohnungs-, stadtentwicklungspolitische und ökologische Ziele ausgerichtet werden und mehr Freiheiten erhalten.“ (Z: 2946f)



Einschätzung des GdW:

Die Stärkung der BlmA ist zu begrüßen. Ihr muss mehr eigene Entscheidungskompetenz übertragen werden. Es ist zu prüfen, inwieweit auch andere Flächen, die öffentlich frei und ungenutzt sind, der BlmA übertragen werden können. Wir begrüßen, dass durch diesen Ansatz auf der Bundesebene weitere dringend benötigte Grundstücke für den Wohnungsbau aktiviert werden.

Es wäre wünschenswert, wenn dieser Verfahrensansatz zur Verfügbarmachung von Grundstücken auch von den Ländern und den Kommunen übernommen wird.

5. Baukosten

„Wir werden einen Bau-, Wohnkosten und Klimacheck einführen. Wir wollen Kommunen helfen, Potenzialflächenregister einzuführen. (...) Wir setzen im Rahmen des Bündnisses die Arbeit der Baukostensenkungskommission fort.“ (Z: 2942ff)



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen das Ziel der Koalition, einen Check von Maßnahmen des Bundes auf die Bau- und Wohnkosten einzuführen. Genauso wie die Fortsetzung der Arbeit Baukostensenkungskommission kann dies dazu beitragen, den Baukostenanstieg zu begrenzen und die Wechselwirkungen von Maßnahmenzielen auf die Baukosten zu verdeutlichen.

Die Schaffung von Potenzialregistern darf hingegen nicht dazu führen, dass neue bürokratische Belastungen für Grundstückseigentümer geschaffen werden.

6. Unterstützung des Mittelstands auf europäischer Ebene

„Wir werden europäisches Recht bürokratiearm und bürgernah umsetzen. Ebenso machen wir uns auf europäischer Ebene für mittelstandsfreundliche Lösungen stark (KMU-Test).“ (Z: 4545f)



Einschätzung des GdW:

Über 90 Prozent der erfassten kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland sind in ihrer Rechtsform GmbHs und werden aus rechtlicher Sicht wie private Unternehmen behandelt. Der GdW begrüßt die im Koalitionsvertrag angekündigte Unterstützung des Mittelstandes, fordert aber die künftige Bundesregierung auf, in einer neu zu fassenden EU-KMU-Definition öffentliche und kommunale Unternehmen, die eigenständig agieren und finanziell und personell unabhängig sind, künftig auch als KMUs zu behandeln.

7. Öffentliche Räume und Nutzungsmischung

„Wir werden das Bauen und Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm, innovativ und mit lebendigen öffentlichen Räumen gestalten.“ (Z: 2920) iVm „Wir wollen die Nutzungsgemischte Stadt.“ (Z: 3079)



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen die Einbeziehung der öffentlichen Räume in das Thema Bauen. Denn nicht nur die gebaute Welt, sondern vor allem auch die Gestaltung der Freiräume gehört für uns zum lebenswerten Wohnen in Stadt und Land. Zur Lebendigkeit in unseren Städten gehört mehr Nutzungsmischung. Daher begrüßen wir grundsätzlich das Ziel einer Nutzungsgemischten Stadt. Für uns ist das eine wesentliche Voraussetzung für eine Stadt der kurzen Wege.

8. Unterstützung von Carsharing

„Digitale Mobilitätsdienste, innovative Mobilitätslösungen und Carsharing werden wir unterstützen und in eine langfristige Strategie für autonomes und vernetztes Fahren öffentlicher Verkehre einbeziehen.“ (Z: 1619f)



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen die Unterstützung des Carsharings, welches sich in vielen Kommunen noch nicht rechnet, aber vor allem für die Entwicklung von Mobilitätskonzepten in Wohnquartieren ein elementarer Bestandteil ist. Die Förderung ist deshalb wichtig, da bei Neubauvorhaben eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels oft nur über ein Mobilitätskonzept mit integriertem Carsharing-Angebot erreicht werden kann. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels hat positive Effekte hinsichtlich alternativer Nutzungsmöglichkeiten wie z. B. der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum oder auch für eine qualifizierte Freiflächengestaltung.

9. TA Lärm - Gesamtlärbetrachtung

„Wir wollen zum Schutz der Gesundheit zukünftig die gesamte Lärmsituation berücksichtigen und werden die Einführung einer Gesamtlärbetrachtung prüfen. Diese könnte zum Beispiel die Belastungen aus Straßen-, Schienen- und Luftverkehr sowie von Industrie- und Gewerbeanlagen zusammenführen. Die TA Lärm werden wir modernisieren und an die geänderten Lebensverhältnisse in den Innenstädten anpassen, um Zielkonflikte zwischen Lärmschutz und heranrückender Wohnbebauung aufzulösen.“ (Z: 3081) iVm „Wir erkennen für Clubs und Livemusikspielstätten ihren kulturellen Bezug an. Für beides werden wir die Baunutzungsverordnung und TA Lärm anpassen.“ (Z: 3088)



Einschätzung des GdW:

Die Anpassung der TA-Lärm ist eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung und Entwicklung einer nutzungsgemischten Stadt mit einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, aber auch der Ermöglichung des Betriebs von Club- und Livemusikspielstätten unter Berücksichtigung des Schutzes der Gesundheit der Bewohner. Daher begrüßen wir das Ziel, sowohl die BauNVO als auch die TA-Lärm zu modernisieren und anzupassen. Insbesondere die Zusammenführung der unterschiedlichen Lärmquellen wie Verkehr und Gewerbe in Form einer Gesamtlärbetrachtung ist für uns grundsätzlich nachvollziehbar.

10. Zukunftsfähige Innenstädte

„Wir machen das Programm ‚Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren‘ mit der Städtebauförderung kompatibel.“ (Z: 3092f)



Einschätzung des GdW:

Im Zusammenhang mit der Bewältigung der Folgen der Corona-Pandemie begrüßen wir grundsätzlich die Einführung des Programms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“, welches für den Zeitraum 2021 bis 2025 mit einem Gesamtvolumen von 250 Mio. € ausgestattet ist. Um mehr Übersichtlichkeit herzustellen, wurde die Programmkulisse 2020 von sechs auf drei Programme reduziert. Daher begrüßen wir das Ziel, künftig eine Verknüpfung des Programms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ mit den vorhandenen Programmen der Städtebauförderung herzustellen. Wir empfehlen hier eine Anbindung an das Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“, welches aktuell mit 300 Mio. € gefördert wird.

11. Städtebauförderung

„Wir sichern die Städtebauförderung dauerhaft und erhöhen sie.“ (Z: 3073)



Einschätzung des GdW:

Darüber hinaus unterstützen wir die Fortführung der Städtebauförderung mindestens auf dem aktuellen Niveau. Vor dem Hintergrund der Folgen der Corona-Pandemie auf die Städte, den Herausforderungen in den strukturschwachen Regionen (insbesondere auch der Bewältigung der sich weiter entwickelnden Leerstandsproblematik), der notwendigen Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie der Stärkung der Klein- und Mittelstädte im ländlichen Raum sind die Herausforderungen enorm. Zusätzliche Aufgaben ergeben sich aus den notwendigen Klimaanpassungen (urbane Resilienz) in Stadt und Land, die als neue Querschnittsaufgabe der Städtebauförderung definiert wurde. Daher halten wir eine mittelfristige Erhöhung des Fördervolumens von derzeit 790 Mio. € auf 1,3 bis 1,5 Mio. € für problemadäquat. Für die Aufteilung auf die aktuellen Programme schlagen wir vor: Lebendige Zentren 500 Mio. €, Sozialer Zusammenhalt 300 Mio. €, Wachstum und nachhaltige Erneuerung 500 Mio. €.

Im Koalitionsvertrag vermissen wir klare Vorschläge, wie der soziale Zusammenhalt in den Quartieren angesichts der zunehmenden Spaltung der Gesellschaft gestärkt werden kann. Dazu haben wir bereits vorgeschlagen, ein Kompetenzzentrum „Zusammenleben im Quartier“ einzurichten.

12. Mitteleinsatz finanzschwache Kommunen

„Die Hürden für finanzschwache Kommunen senken wir und prüfen die Möglichkeit mehrjähriger Bund-Länder-Vereinbarungen.“ (Z: 3074f)



Einschätzung des GdW:

Die Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Mitteln der Städtebauförderung sind vor allem bei finanzschwachen Kommunen beschränkt. Daher unterstützen wir den Gedanken der Beseitigung bestehender Hürden, die vor allem im Nachweis des Eigenanteils liegen. Ebenso begrüßen wir die Idee einer mehrjährigen Bund-Länder-Vereinbarung. Hier würde bereits ein Doppelhaushalt enorm unterstützen und einen großen Beitrag zum Bürokratieabbau sowie zu mehr Finanzierungssicherheit sowohl der Länder als auch der Kommunen leisten.

13. Flächenverbrauch

„Wir werden das Nachhaltigkeitsziel der Bundesrepublik beim Flächenverbrauch mit konkreten Maßnahmen hinterlegen. Die Regelung des § 13b BauGB wird nicht verlängert.“ (Z: 3101)



Einschätzung des GdW:

Wir unterstützen das Ziel des Koalitionsvertrages, mit den begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenressourcen sparsam umzugehen. Dann muss allerdings prioritär alles getan werden, um dadurch fehlende Flächen innerstädtisch zu realisieren. Wir würden es begrüßen, wenn bei der Hinterlegung konkreter Maßnahmen zur Zielerreichung auch ein demografischer Faktor berücksichtigt wird. Denn klar ist, dass der Flächenverbrauch auch von der Haushaltsentwicklung bzw. der künftigen Nachfrage nach Wohnungen beeinflusst wird.

Um die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und den Flächenverbrauch zu reduzieren, halten wir das Auslaufen des §13b BauGB und der damit verbundenen möglichen Beschleunigung von Verfahren im Außenbereich bis 1 ha nicht für das richtige Mittel. Es sollte Aufgabe der Regionalplanung sein, Bauvorhaben unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Besonderheiten zu bewerten und gegebenenfalls zu beschränken.

14. Einführung eines Innenentwicklungsgebietes

„Wir prüfen die Einführung eines Innenentwicklungsmaßnahmegebietes.“ (Z: 3104)



Einschätzung des GdW:

Mit diesem Instrument sollen vor allem heterogene, kleinteilige und dispers verteilte Baulandpotenziale aktiviert werden. Nach unserer Auffassung kann die Einführung eines Innenentwicklungsgebietes IEG für einige Kommunen als zusätzliches städtebaurechtliches Instrument eine Impulswirkung zur Flächenaktivierung entfalten. Daher begrüßen wir die weitergehende Prüfung dieses Instruments zum Beispiel durch Planspiele in ausgewählten Kommunen.

V. Smart-Home und Digitalisierung

1. Digitalisierung und Vereinfachung

„Wir werden durch serielles Bauen, Digitalisierung, Entbürokratisierung und Standardisierung die Kosten für den Wohnungsbau senken. Wir wollen modulares und serielles Bauen und Sanieren durch Typengenehmigungen beschleunigen. Wir wollen die Prozesse der Normung und Standardisierung so anpassen, dass Bauen günstiger wird. Wir werden die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie alle Ebenen der Verwaltung unterstützen, die Digitalisierung zu meistern, Open-BIM und einheitliche Schnittstellen/Standards umzusetzen.“ (Z: 2958ff)



Einschätzung des GdW:

Der GdW begrüßt ausdrücklich die Bestrebungen die tradierten Prozesse beim Planen und Bauen zu entschlacken, zu digitalisieren, zu beschleunigen und durch Standardisierung zu vereinfachen sowie Kostensenkungen zu bewirken.

2. E-Ladestationen und Elektromobilität

„Rahmenbedingungen und Fördermaßnahmen werden wir darauf ausrichten, dass Deutschland Leitmarkt für Elektromobilität mit mindestens 15 Millionen Elektro-Pkw im Jahr 2030 ist.“ (Z: 797ff)



Einschätzung des GdW:

Der GdW begrüßt prinzipiell die Bestrebungen der Koalition, die E-Elektromobilität in Deutschland voranzutreiben. Schon heute zeigt sich ein Mangel an Lademöglichkeiten in urbanen Gebieten, obwohl ein Großteil der Fahrzeuge in eigenheimdominierten Siedlungsgebieten steht. Daher ist es umso wichtiger, die Schaffung von Ladeinfrastrukturen im Mehrfamilienhausbereich neben den öffentlichen Lademöglichkeiten zu unterstützen.

Hierfür sind gesonderte Förderprogramme für den Mehrfamilienhausbereich notwendig. Komfortables Laden über Nacht an nichtöffentlichen Ladepunkten mindert den Druck auf öffentliche Ladeinfrastrukturen erheblich.

Für die Mobilisierung des dafür auch notwendigen privaten Kapitals ist zudem eine Ermöglichungsstrategie notwendig, die die formalen und organisatorischen Hürden für Wohnungsunternehmen bei der Ladestromversorgung abbaut.

3. Förderung des Glasfaserausbaus

„Unser Ziel ist die flächendeckende Versorgung mit Glasfaser (fiber-to-the-home, FTTH)... Unter Wahrung des Investitionsschutzes ermöglichen wir Open Access zu fairen Bedingungen. (...) Auf Basis von Potenzialanalysen treiben wir die Glasfaserausbauförderung auch ohne Aufgreifschwelle voran. (...) Wir stoßen als Ergänzung zu FTTH und Inhouse-Glasfaserverkabelung, wo nötig, eine Förderung mittels Voucher an. (Z: 414ff)



Einschätzung des GdW:

Der GdW begrüßt uneingeschränkt die beabsichtigte Förderung von FTTH-Investitionen und die Ermöglichung von Open Access zugunsten der rund 13 Mio. Mieter unserer Mitgliedsunternehmen zu fairen Bedingungen. Für die flächendeckende FTTH-Förderung in Mehrfamilienhäusern (MFH) bedarf es aber einer gesonderten Förderung sowie - als Basis - einer grundlegenden Reform des ab 01.12.2021 mit der TKG-Novelle eingeführten, jedoch völlig verunglückten sog. "Glasfaserbereitstellungsentgelts". Eine Fördervariante könnte eine als Eigentümer-Förderung für den Anschluss aller Wohnungen in einem Gebäude konzipierte Voucher-Lösung in MFH sein. Dagegen würde eine klassische individuelle Voucher-Förderung für einzelne Mieter in einem MFH, sofern überhaupt umsetzbar, alleine zu Mitnahmeeffekten zugunsten der Anbieter führen und wäre ineffizient.

4. Datenschutz und Förderung digitaler Anwendungen im Wohngebäudesektor

„Investitionen in Künstliche Intelligenz (KI), Quantentechnologien, Cybersicherheit, Distributed-Ledger-Technologie (DLT), Robotik und weitere Zukunftstechnologien stärken wir messbar und setzen Schwerpunkte. (...) Die Potenziale von Daten für alle heben wir, indem wir den Aufbau von Dateninfrastrukturen unterstützen. (...) Mit einem Datengesetz schaffen wir für diese Maßnahmen die notwendigen rechtlichen Grundlagen. (...) Die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist eine gute internationale Standardsetzung (...) und wollen ihr rechtlich, wo möglich, verbindliche Beschlüsse ermöglichen.“ (Z: 491ff)



Einschätzung des GdW:

Der GdW begrüßt die beabsichtigte Förderung der Digitalisierung unter den Bedingungen eines rechtssicheren Datenschutzes. Das angekündigte Datengesetz muss diesem Anspruch gleichsam für Datennutzer und Datenlieferanten gerecht werden. Gebäudeeigentümer sind primär Datennutzer. So setzt zum Beispiel ein moderner, digitaler, energieeffizienter und schadenminimierender Gebäudebetrieb (z. B. Predictive Maintenance) teilweise auch die Nutzung personenbezogener Mieterdaten voraus. Der GdW hält daher verbindliche rechtssichere Lösungen, die die Realisierung solcher Dienste ermöglichen, für unabdingbar. Eine erste konkrete aber wirksame Maßnahme wäre, die Zweckbindung für die Verarbeitung von Daten aus fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu erweitern und eine Nutzung der anonymisierten Daten für die Gebäudesteuerung zu ermöglichen. Dies stärkt die Digitalisierung und den Klimaschutz.

5. Smart City

„Wir entwickeln den Smart-City-Stufenplan weiter (...) und richten ein Smart-City-Kompetenzzentrum ein. Wir wollen die nutzungsgemischte Stadt.“ (Z: 3077f)



Einschätzung des GdW:

Der GdW begrüßt die Weiterentwicklung und empfiehlt, das Programm und die Arbeit des Kompetenzzentrums mit digitalen Konzepten und Angeboten der Verwaltungen, des ÖPNV, der gewerblichen Wirtschaft und der Wohnungswirtschaft sowie weiteren Partnern von Wohn- und Stadtquartieren sowie Initiativen zu verzahnen.

VI. Gute Lebensverhältnisse in Stadt und Land

1. Erfahrungen der Ostdeutschen nutzen

„Wir wollen für gute Lebensbedingungen in Stadt und Land sorgen. Wir werden intensiv daran arbeiten, die innere Einheit sozial und wirtschaftlich zu vollenden. Insbesondere die Erfahrungen der Ostdeutschen wollen wir für die anstehenden Transformationsprozesse in ganz Deutschland nutzen.“ (Z: 4272f) iVm „Die Erfahrungen der Ostdeutschen im Wandel und die Bedingungen für gelingende Transformation sollen im neuen „Zukunftszentrum für Deutsche Einheit und Europäische Transformation“ für zukünftige Herausforderungen erforscht und besser vermittelt werden. Die Standortausschreibung soll 2022 erfolgen.“ (Z: 4369ff)



Einschätzung des GdW:

Nach 30 Jahren ist die deutsche Einheit in vielen Bereichen bereits sehr weit entwickelt. In der Zwischenzeit sind aber auch viele Regionen sowohl in den westlichen als auch östlichen Teilen Deutschlands von Transformationsprozessen (Klimawandel, Schrumpfungsregionen, Kohleregionen usw.) betroffen. Wir begrüßen es daher, dass die künftige Bundesregierung die umfangreichen Erfahrungen der Ostdeutschen für den anstehenden Transformationsprozess in ganz Deutschland nutzen und mit einem neuen „Zukunftszentrum für Deutsche Einheit und europäische Transformation“ institutionalisieren möchte.

2. Gesamtdeutsches Fördersystem

„Wir werden das gesamtdeutsche Fördersystem und die unter diesem Dach gebündelten Förderprogramme - orientiert an der Stärkung der strukturschwachen Regionen - weiterentwickeln. Wir werden Förderprogramme zusammenfassen, vereinfachen, flexibilisieren, harmonisieren und die Mittel prioritär dorthin fließen lassen, wo der Nachholbedarf am größten ist.“ (Z: 4284ff) iVm „Den Ausbau und die Neuansiedlung von außeruniversitären Einrichtungen unterstützen wir prioritär in den Regionen, die gegenwärtig unterausgestattet sind, so wie z. B. viele Teile Ostdeutschlands.“ (Z: 1117ff)



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen ausdrücklich das gesamtdeutsche Fördersystem mit der Bündelung von ca. 20 Förderprogrammen verschiedener Ministerien unter einem Dach und die Einführung von Modellindikatoren zur Abgrenzung strukturschwacher Regionen. Kurz- und mittelfristig wird es eine wesentliche Aufgabe der nächsten Bundesregierung sein, die verschiedenen Programme anzupassen und zu harmonisieren, um die neue Unübersichtlichkeit der Antragsteller

schnell zu überwinden und die Beantragung der Förderprogramme zu vereinfachen. Darüber hinaus unterstützen wir den Ausbau und die Neuansiedlung von außeruniversitären Einrichtungen zur Stärkung von Regionen mit Ausstattungsdefiziten.

3. Gesamtdeutsche Fördersystem - Reduzierung oder Ersatz von Eigenmitteln finanzschwacher Kommunen

„Kommunen sollen zur Inanspruchnahme von Förderprogrammen besser beraten werden. Hürden beim Mittelabruf werden wir abbauen, für finanzschwache Kommunen z. B. durch die Reduzierung oder den Ersatz von Eigenanteilen. Nicht abgerufene Fördermittel stellen wir zweckgebunden weiterhin (überjählig) für Förderungen der Kommunen zur Verfügung.“ (Z: 4289f)



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen die zugesagte Unterstützung der Kommunen bei der Mittelbeantragung sowie die Unterstützung von finanzschwachen Kommunen, die die Eigenanteile zum Mittelabruf nicht erbringen können, durch eine Reduzierung oder dem vollständigen Ersatz der notwendigen Eigenanteile. Zudem unterstützen wir, dass den Kommunen nicht abgerufenen Mittel auch überjählig weiter zur Verfügung stehen.

4. Infrastrukturentwicklung in den Kohleregionen

„Die betroffenen Regionen sowie die vom Kohleabbau Betroffenen können weiterhin auf solidarische Unterstützung zählen. Maßnahmen des Strukturstärkungsgesetzes wie zum Beispiel das Vorhaben Universitätsmedizin Cottbus werden vorgezogen bzw. beschleunigt. Die flankierenden arbeitspolitischen Maßnahmen wie das Anpassungsgeld werden entsprechend angepasst und um eine Qualifizierungskomponente für jüngere Beschäftigte ergänzt. Niemand wird ins Bergfreie fallen.“ (Z: 1907ff)



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen die Bemühungen, die vom Kohleabbau betroffenen Regionen solidarisch durch geeignete Maßnahmen des Strukturstärkungsgesetzes zu unterstützen. Aus unserer Sicht könnte der Mitteleinsatz in den betroffenen Regionen noch zielgenauer für eine nachhaltige Ansiedlung von nachhaltigen Branchen genutzt werden. Zudem wird in den Regionen befürchtet, dass ein zu schneller Ausstieg aus der Kohleverstromung zu Unsicherheiten in der regionalen Stromversorgung führt und damit eine zusätzliche wirtschaftliche Benachteiligung der Unternehmen und Arbeitsplatzunsicherheiten unter Beschäftigten bestehen, die zu Abwanderungen in andere Regionen führen können.

5. Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW) und Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes" (GAK)

„Bund und Länder sind gleichermaßen in der Verantwortung für gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Regionen. Gezielt zu diesem Zweck werden wir die Mittel von GRW und GAK jährlich dynamisch erhöhen. Wir wollen die Möglichkeiten der Infrastrukturförderung in der GRW und GAK erweitern, deren Anwendbarkeit flexibilisieren und die mehrjährige Übertragbarkeit der Mittel sicherstellen. Der Sonderrahmenplan ‚Ländliche Entwicklung‘ wird aufgestockt und ausgebaut. Wir prüfen einen neuen Fördertatbestand ‚Regionale Daseinsvorsorge‘ innerhalb der GRW.“ (Z: 4294ff)



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen den Hinweis, dass nicht nur der Bund, sondern auch die Länder in der Verantwortung für die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse stehen. Zudem werten wir es besonders positiv, dass bereits frühzeitig eine jährliche dynamische Erhöhung der Mittel vorgesehen ist. Zudem begrüßen wir sowohl die Aufstockung und den Ausbau des Sonderrahmenplans „Ländliche Räume“ als auch die Schaffung eines neuen Fördertatbestands „Regionale Daseinsvorsorge“. Wir empfehlen allerdings zunächst prüfen, inwieweit Aspekte der Daseinsvorsorge bereits in anderen Förderprogrammen enthalten sind und eine Harmonisierung innerhalb der Förderkulisse anzustreben.

6. Kooperatives Miteinander mit den Kommunen

„Wir wollen ein neues kooperatives Miteinander mit den Kommunen. Unser Ziel sind leistungsfähige Kommunen mit einem hohen Maß an Entscheidungsfreiheit vor Ort, eine verlässliche öffentliche Daseinsvorsorge, eine starke Wirtschaft und eine engagierte Zivilgesellschaft. Gleichwertige Lebensverhältnisse sind die Basis für Vertrauen in unsere Demokratie und halten unser Land zusammen.“ (Z: 4278ff)



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen den Ansatz, dass die Herausforderungen in der Angleichung der Lebensverhältnisse künftig ein interkommunales Denken, welches sich in einem neuen kooperativen Miteinander über Kommunalgrenzen hinweg äußert, erfordern. Wir unterstützen die Forderung, den Kommunen vor Ort mehr Entscheidungsfreiheit zu geben. Das setzt aber auch ein verantwortungsvolles sowie ziel- und ergebnisorientiertes Handeln der Kommunen voraus. Die Länder sind hier gefordert, durch geeignete Vereinbarungen entsprechende Budgets etwa in der Form von Globalbudgets wie in NRW zur Verfügung mit klaren Zielsetzungen zur Verfügung zu stellen.

7. Periodischer Gleichwertigkeitsbericht

„Alle Bundesförderprogramme werden regelmäßig evaluiert und auf ihre räumliche Wirkung mit einheitlichen Datenstandards überprüft. Die Ergebnisse werden in einem periodischen Gleichwertigkeitsbericht veröffentlicht und die Fortschritte bezüglich gleichwertiger Lebensverhältnisse transparent gemacht. Das Monitoring ist verbindliche Grundlage für die Weiterentwicklung aller Förderprogramme.“ (Z: 4308ff)



Einschätzung des GdW:

Der GdW begrüßt ausdrücklich, die Einführung eines Monitorings der Bundesförderprogramme und ihren Beitrag zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie die regelmäßige Berichterstattung in Form eines Gleichwertigkeitsberichts. Das Monitoring ist eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung der Förderprogramme.

8. Altschuldenproblematik

„Im Rahmen der Bund-Länder-Finanzbeziehungen wollen wir den Kommunen bei der Lösung der Altschuldenproblematik helfen.“ (Z: 4327f) iVm „Es gibt viele Kommunen mit hohen Altschulden, die sich nicht mehr aus eigener Kraft aus dieser Situation befreien können. Ihnen fehlt die Finanzkraft für dringend notwendige Investitionen. Wir wollen daher diese Kommunen von Altschulden entlasten. Dazu bedarf es einer gemeinsamen, einmaligen Kraftanstrengung des Bundes und der Länder, deren Kommunen von der Altschuldenproblematik betroffen sind. Die bisherigen Entschuldungsbemühungen dieser Länder sollen be-

rücksichtigt werden. Dies kann nur in einem übergreifenden Konsens gelingen, der das Einvernehmen der Länder erfordert und einer Änderung des Grundgesetzes bedarf, für die die entsprechende Mehrheit im Deutschen Bundestag und Bundesrat nötig ist. Die entsprechenden Gespräche mit den Ländern und den anderen Fraktionen der demokratischen Parteien im Deutschen Bundestag wird die Bundesregierung zeitnah im Jahre 2022 führen. Dabei soll dafür Sorge getragen werden, dass eigene Beiträge zur Entschuldung geleistet werden, eine erneute derartige Überschuldung künftig rechtssicher verhindert, die Investitionskraft gestärkt und ein enges Monitoring etabliert wird. Außerdem wollen wir dafür Sorge tragen, dass es eine Berücksichtigung der Situation der ostdeutschen Kommunen gibt, die ebenfalls durch unverschuldete Altlasten herausgefordert sind. Dabei wollen wir auch Themen wie die Situation der alten kommunalen Wohnungsgesellschaften und das Anspruchs- und Anwartschaftsüberführungsgesetz (AAÜG) adressieren.“ (Z: 5531ff)



Einschätzung des GdW:

Der GdW begrüßt grundsätzlich, dass nunmehr erneut eine Lösung der Altschuldenproblematik der Kommunen im Rahmen der Bund-Länder-Finanzierung gesucht wird. Wir setzen uns aber dafür ein, dass nicht nur den Kommunen, sondern auch Unternehmen unabhängig von der Rechtsform bei der Entlastung der Altschulden durch eine Investitionsförderung unterstützt werden.

Zudem sollte sich die künftige Bundesregierung dafür einsetzen, dass die bisherige Lösung in Form einer dauerhaften 10 % Erhöhung der Bundesbeteiligung an den Aufwendungen aus den Zusatzversorgungssystemen der DDR (Anspruchs- und Anwartschaftsüberführungsgesetz, AAÜG) gemäß den Erwartungen der scheidenden Bundesregierung von den neuen Ländern genutzt wird, um die Kommunen zu entlasten. Noch immer ist Mecklenburg-Vorpommern das einzige Bundesland, welches die finanziellen Spielräume nutzt, um die Kommunen bei der Altschuldentilgung zu unterstützen.

Vor diesem Hintergrund wissen wir es zu schätzen, dass sowohl die Situation der kommunalen Wohnungsgesellschaften als auch das AAÜG im Koalitionsvertrag adressiert sind und erhoffen uns für die in 2022 vorgesehenen Gespräche gute Ergebnisse. Das ist ein guter Anfang, jedoch müssen auch die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, die mit Altschulden belastet sind, in den Fokus genommen werden.