

Kurzübersicht

Bewertung der getroffenen Koalitionsvereinbarung



In Ergänzung zur ausführlichen Bewertung der Ergebnisse des Koalitionsvertrags stellen wir auch diese tabellarische Einordnung zur Verfügung. Dabei haben wir eine Bewertung der einzelnen Punkte mit Häusern in den Farben der Ampel vorgenommen. Gefragt ist die Wohnungswirtschaft vor allem bei den Häusern in gelb und rot. Das sind die Punkte und Themen, die wir als Wohnungswirtschaft umgehend in unserer Arbeit anpacken wollen und müssen.

Vereinbarung zu...	Kurzbewertung	Einschätzung
1. Mietrechtliche Änderungen		
Deckelung der Mieten im Bestand, vgl. Z: 3036	Nach zwischenzeitlich bekannt gewordenen Plänen sollte ursprünglich der Mietanstieg in angespannten Wohnungsmärkten auf 8 % begrenzt werden. Der GdW hat dies deutlich kritisiert. Die nunmehr im Koalitionsvertrag festgelegte Grenze in Höhe von 11 % erscheint vor diesem Hintergrund zwar moderater, bedeutet aber gleichwohl eine weitere Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit.	
Verlängerung der Mietpreisbremse, Z: 3037ff	Die Verlängerung der Mietpreisbremse lehnen wir ab. Die im Jahr 2015 eingeführte Regelung sollte ursprünglich auf fünf Jahre begrenzt werden. Diese Maßnahmen müssen evaluiert und auf ihre Wirksamkeit überprüft werden.	
Mietspiegel, Z: 3037f	Eine erneute Reform des Mietspiegelrechts ist nicht notwendig, zumal die neu beschlossene Gesetzeslage noch nicht einmal in Kraft ist. Die erneute Verlängerung führt zu einer weiteren - allerdings sehr geringen Dämpfung - der Mieten.	
Schonfristregelung - Vermeidung von Wohnungslosigkeit, Z: 3046f	Die Vermeidung von Obdach- und Wohnungslosigkeit ist ein zentrales Anliegen des GdW. Die Übertragung der sog. Schonfristregelung bei der außerordentlichen Kündigung auf die ordentliche Kündigung kann dann mitgetragen werden, sofern die Unterschiede zwischen außerordentlicher und ordentlicher Kündigung beachtet werden.	
Evaluation der Mieterschutzbestimmungen, Z: 3043	Im Rahmen der Evaluation müssen auch die im Koalitionsvertrag enthaltenen Regelungen diskutiert und praxisgerecht umgesetzt werden	
Wohngeld und Heizkostenzuschuss, Z: 3029f	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.	
Transparenz bei den Nebenkostenabrechnungen, Z: 3039	Mehr Transparenz für den Endkunden unterstützen wir.	

2. Klimaschutz-Rechtliche Vorschläge

Klimaschutzgesetz, Z: 1773ff , 1790f

Die Weiterentwicklung des Klimaschutzgesetzes wird begrüßt. Sofortprogramme eignen sich jedoch in Sektoren mit langfristigen Investitionsnotwendigkeiten/-strategien nicht.



dezentraler Ausbau erneuerbarer Energien, Z: 1805, 1825ff

Das Bekenntnis zu dezentralen erneuerbaren Energien begrüßen wir sehr. Ohne Nutzung der Vor-Ort-Potenziale zur Dekarbonisierung sind die Klimaziele nicht erreichbar.



Stärkung Mieter-/Quartiersstrom, Z: 1879f

Wir begrüßen das Vorhaben, Mieterstrom- und Quartierskonzepte zu vereinfachen und zu stärken. Dies ist grundlegende Voraussetzung für die angedachte Solarpflicht bei Neubauten.



Wärmeplanung und -netze, Z: 1882f

Wir begrüßen die geplante Unterstützung der Wärmenetze, jede zweite GdW-Wohnung wird aus einem Wärmenetz versorgt. Der Erfolg wird von der konkreten Ausgestaltung abhängen.



Klimaschutz im Gebäudebereich, CO2-Preis, Z: 2996ff

Diesen Grundsatz begrüßen wir sehr. Wir machen das zur Maßgabe für die Fortsetzung der Innovationspartnerschaft.



Förderung für EH 55, Z: 2979ff

Ein Förderprogramm, das auf die Treibhausgasemissionen abzielt, wird von der Wohnungswirtschaft seit langem gefordert und sehr begrüßt. Dennoch muss die Förderung für EH 55 fortgeführt werden, bis ein neues Förderprogramm zügig aufgelegt wird.



Änderung des Gebäudeenergiegesetz (GEG), Z: 2982ff

Die Fortsetzung der Innovationspartnerschaft wird begrüßt, weil in diesem Rahmen ressortübergreifend an einem förderlichen Rahmen für Klimaneutralität gearbeitet werden kann. Auch die Fortschreibung des Quartiersansatzes begrüßen wir sehr. Bei den benannten Ambitionen wird „fördern, was gefordert wird“ zu einer Grundvoraussetzung für die Errichtung und Modernisierung von Wohnraum.



Verteilung CO2-Preis, Z: 2048ff

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.



Europa & Fit-for-55-Paket, Z: 3009

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.














Vermieter-Mieter-Dilemma / Teilwärmiete, Z: 3010ff

Als genereller Systemwechsel würde eine Warmmiete die energetische Modernisierung zum Erliegen bringen. Keine energetische Modernisierung ist aus der Energiekosteneinsparung heraus finanzierbar.



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



Klimaschutz im Gebäudebereich, Sanierungsfahrpläne, Z: 3019f	Die professionelle Wohnungswirtschaft benötigt hingegen dringend und kurzfristig eine gleichwertige Unterstützung bei der Erstellung von Klimaschutzplänen im Rahmen der Bewirtschaftung ganzer Portfolien	
Seriell Bauen und Sanieren, Z: 3022ff	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.	
Ambitionsniveau der Wasserstoffproduktion, Z: 757ff u.a.	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.	
Quoten für grünen Wasserstoff, Z: 774ff	Die Einführung einer Quote in diesem Bereich bedarf weiterer Erläuterung. Insbesondere muss geklärt werden, welche öffentlichen Institutionen davon betroffen wären.	
Technologieoffenheit, Z: 777ff u.a.	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.	
Finanzierung von Wasserstoffprojekten, Z: 908ff	Wir begrüßen die Ausweitung der Investitionstätigkeit der KfW auf Wasserstoffprojekte und erhoffen uns hiervon einen Schub für den Einsatz dieser Technologien im Wohngebäudebereich.	
Gasnetze und Ertüchtigung, Z: 1967ff	Wir begrüßen die Ambition zur schnelleren Realisierung aller benötigten Strom- und Wasserstoffnetze. Dazu gehört auch die Modernisierung der Verteilnetze.	
Gaskraftwerke und Wärmenetze, Z: 1899ff	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.	
3. Steuer- und unternehmensrechtliche Änderungen & Allgemeine Förderlandschaft		
Steuerliche Normalabschreibung, Z: 2990ff	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. Darüber hinaus leistet die 3 %-AfA auch einen positiven Beitrag für das bezahlbare Wohnen.	
Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum, Z:3050ff	Den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum durch eine Vergünstigung im Bereich der Grunderwerbsteuer zu unterstützen, ist zu begrüßen.	
Ausbau Photovoltaik-Anlagen, Z: 1825ff	Der Ausbau der Solarenergie ist zwingend zum Erreichen der Klimaziele. Dafür müssen bestehende steuerliche Hemmnisse für Wohnungsunternehmen beim Mieterstrom und der E-Mobilität abgebaut werden. Das Bekenntnis, "alle" Hemmnisse zu beseitigen, ist zu begrüßen.	

Neue Wohngemeinnützigkeit, Z: 2930ff Die Einführung einer Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen halten wir weiterhin nicht für erforderlich, um das Problem des bezahlbaren Wohnens zu lösen. Es darf bei der Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit nicht passieren, dass die Wettbewerbs- und Handlungsfähigkeit der übrigen Wohnungsunternehmen gefährdet wird.



Förderung altersgerechtes Wohnen, Z: 2954ff Der GdW begrüßt, den Einsatz für altersgerechtes Wohnen und Barriereabbau zu verstärken und die Mittel für das KfW Programm auskömmlich aufzustocken. Wir regen an, die derzeit vom Programm abgedeckten Fördertatbestände für digitale Einbauten deutlich zu erweitern.



Unternehmensrecht, Z. 3723ff 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.



Start-up-, Gründungs- und Innovationsförderung, Z: 915 ff Bei der möglichen Einführung einer neuen Rechtsform ist darauf zu achten, dass die jeweiligen rechtsformspezifischen Systeme nicht verwässert werden und es zu keiner Benachteiligung etablierter Rechtsformen kommt.



4. Wohnungspolitik & Stadtentwicklung

400.000 neue Wohnungen, Z: 2925f Das Ziel, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen, zu bauen, unterstützen wir. Zunächst kann man sagen, dass 400.000 WE ein sehr ambitioniertes Ziel sind. Wir müssen aber bedenken, dass hier auch Einfamilienhäuser miteingerechnet sind. Langfristig sind 400.000 WE wahrscheinlich zu hoch gegriffen, da es Regionen gibt, in denen in Zukunft zu viel fertiggestellt werden würde.



Bündnis bezahlbarer Wohnraum, Z: 2930 Ein "Bündnis bezahlbarer Wohnraum" mit allen wichtigen Akteuren zu schließen ist ein starkes Signal. Der GdW steht als Partner dafür gerne bereit.



Bauen und Wohnen, Z: 2156 Der GdW begrüßt, dass Bauen und Wohnen zusammengedacht wird. Mit diesem Ansatz ist jedoch zwingend der Ausgleich widerstrebender Einzelziele verbunden, der auch das Zurücknehmen von maximalen Forderungen bei den Einzelzielen erfordert. Deshalb muss dieser Ausgleich stärker in die politische Arbeit einfließen würde.













Änderungen im Baugesetzbuch, Z: 2968ff Das in der vergangenen Legislaturperiode beschlossene Baulandmobilisierungsgesetz war und ist nicht ausreichend. Es ist 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.











Eingliederung nicht bahnotwendiger Immobilien in die BImA, Z: 2946f Die Stärkung der BImA ist zu begrüßen. Sie braucht mehr eigene Entscheidungskompetenz und Grundstücksflächen, die ihr zur Wohnbebauung übertragen werden.



Baukosten, Z: 2942ff	Wir begrüßen es, einen Check von Maßnahmen des Bundes auf die Bau- und Wohnkosten einzuführen. Vereint mit der Arbeit der Baukostensenkungskommission kann dies dazu beitragen, den Baukostenanstieg zu begrenzen. Ein Potenzialregister darf nicht zu neuen bürokratischen Belastungen für Grundstückseigentümer werden.	
Unterstützung des Mittelstands auf europäischer Ebene, Z: 4545ff	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 Unterstützung des Mittelstandes. Die künftige Bundesregierung muss, in einer neuzufassenden EU-KMU-Definition, öffentliche und kommunale Unternehmen, die eigenständig agieren und finanziell und personell unabhängig sind, künftig auch als KMUs behandeln.	
Öffentliche Räume und Nutzungsmischung, Z: 2920 u. 3079ff	Wir begrüßen den umfassenden Ansatz zum Bauen und Wohnen in den Städten, der zukunftsorientiert, nachhaltig und resilient ausgerichtet ist. Die Ampel folgt damit unserem Bild von lebendigen nutzungsgemischten und lebenswerten Städte im Sinne der neuen Leipzig Charta.	
Unterstützung von Carsharing, Z: 1619ff	Wir unterstützen die umfangreichen Vorschläge zur intelligenten Erweiterung von vielfältigen Mobilitätsangeboten unter Einbeziehung des Car-Sharings.	
TA Lärm - Gesamtlärmbelastung, Z: 3081 und 3088ff	Wir begrüßen das Ziel, sowohl die BauNVO als auch die TA-Lärm zu modernisieren und anzupassen, um damit mehr Wohnen und mehr Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.	
Zukunftsfähige Innenstädte, Z: 3092ff	Wir begrüßen grundsätzlich die Auflegung des Programms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ zur Überwindung der Folgen der Corona-Pandemie und dessen künftige Einbindung in die bereits vorhandene Programmkulisse der Städtebauförderung.	
Städtebauförderung, Z:3073ff	Wir begrüßen die Zusicherung der Fortführung der Städtebauförderungen sowie die geplante Erhöhung der Fördermittelmittel. Wir fordern die Einrichtung eines Kompetenzzentrums „Zusammenleben im Quartier“.	
Mittelleinsatz finanzschwache Kommunen, Z: 3074ff	Die Unterstützung von finanzschwachen Kommunen bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln aus der Städtebauförderung wird sehr begrüßt. Die Idee des Abschlusses von mehrjährigen Bund-Länder-Vereinbarungen unterstützen wir und sollte unbedingt geprüft werden.	
Flächenverbrauch, Z: 3101	Wir unterstützen das grundsätzliche Anliegen, den täglichen Flächenverbrauch zu reduzieren. Dann muss allerdings prioritär alles getan werden, um dadurch fehlende Flächen innerstädtisch zu realisieren. Die im Koalitionsvertrag abgeleitete Nichtverlängerung des §13b BauGB und der damit verbundenen Erleichterungen im Außenbereich bis 1ha halten wir allerdings nicht für zielführend.	
Einführung eines Innenentwicklungsgebiets, Z: 3104ff	Wir unterstützen die Prüfung der Einführung eines Innenentwicklungsgebietes als ergänzendes Instrument des Städtebaurechtes zur Aktivierung von dispers verteilten Grundstücksflächen für den Wohnungsbau.	

5. Smart-Home und Digitalisierung

Digitalisierung und Vereinfachung, Z: 2958ff	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.	
E-Ladestationen und Elektromobilität, Z: 797ff	Der GdW begrüßt, die E-Elektromobilität in Deutschland voranzutreiben. Da ein Großteil der Fahrzeuge in eigenheimdominierten Siedlungsgebieten steht ist es wichtig, Ladeinfrastrukturen auch im Mehrfamilienhausbereich neben den öffentlichen Lademöglichkeiten zu unterstützen. Hierfür sind gesonderte Förderprogramme für den Mehrfamilienhausbereich notwendig.	
Förderung Glasfaserausbau, Z: 414ff	Der GdW begrüßt 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. Eine Fördervariante könnte eine als Eigentümer-Förderung für den Anschluss aller Wohnungen in einem Gebäude konzipierte Voucher-Lösung in MFH sein.	
Datenschutz und Förderung digitaler Anwendungen im Wohngebäudesektor, Z: 491ff	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. Ein moderner digitaler, energieeffizienter und schadenminimierender Gebäudebetrieb (z. B. Predictive Maintenance) setzt die Nutzung personenbezogener Mieterdaten voraus. Der GdW hält daher verbindliche rechtssichere Lösungen für unabdingbar.	
Smart City, Z: 3077ff	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.	
6. Gute Lebensverhältnisse in Stadt und Land		
Erfahrungen der Ostdeutschen nutzen, Z: 4369	Wir begrüßen, 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.	
Gesamtdeutsches Fördersystem, Z: 1117ff	Die Fokussierung des gesamtdeutschen Fördersystems auf strukturschwache Regionen wird von uns ebenso unterstützt wie die künftige Harmonisierung der verschiedenen Förderprogramme. Der Ausbau und die Neuansiedlung von außeruniversitären Einrichtungen in unterausgestatteten Regionen, wie z. B. in Teilen Ostdeutschlands werden von uns begrüßt.	
Reduzierung oder Ersatz von Eigenmitteln finanzschwacher Kommunen, Z: 4289ff	Die Unterstützung von finanzschwachen Kommunen bei der Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Gesamtdeutschen Fördersystem wird ebenso unterstützt wie die überjährige Verfügbarkeit nicht abgerufener Mittel.	

- Infrastrukturentwicklung in den Kohleregionen, Z: 1907ff
Wir begrüßen die Bemühungen, die Auswirkungen der Transformation in den Kohleregionen über das Strukturstärkungsgesetz abzufedern und dadurch die betroffenen Regionen zu unterstützen.
- GRW und GAK, Z: 4294ff
Wir stimmen zu, dass die Verantwortung zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse nicht nur beim Bund, sondern auch bei den Ländern liegt. Die dynamische Erhöhung der GRW- und GAK-Mittel, die Aufstockung des Sonderrahmenplans „Ländliche Entwicklung“, aber auch die Prüfung des Fördertatbestands „Regionale Daseinsvorsorge“ werden begrüßt.
- Kooperatives Miteinander mit den Kommunen, Z: 4278ff
Wir begrüßen den Ansatz, den Kommunen mehr Handlungsspielräume zu geben und das kooperative Miteinander zu unterstützen.
- Periodischer Gleichwertigkeitsbericht, Z: 4308ff
Die regelmäßige Überprüfung der räumlichen Wirksamkeit der Förderprogramme und deren Veröffentlichung in Form eines Gleichwertigkeitsberichtes wird von uns begrüßt.
- Altschulden, Z: 4327ff
Wir begrüßen die Bereitschaft von Bund und Ländern zur Lösung der Altschuldenproblematik. Wünschenswert wäre, dass nicht nur kommunale Wohnungsunternehmen, sondern alle betroffenen Unternehmen unabhängig von ihrer Rechtsform, vor allem auch Wohnungsgenossenschaften, von der Lösung der Altschuldenproblematik profitieren.

