

Einschätzung der Ergebnisse des Koalitionsvertrages von CDU/CSU und SPD 2025

Kurzbewertung

Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD ist aus der Sicht des GdW ein riesiger Schritt in die richtige Richtung. Ein Beispiel für den Fokus auf preiswerten Wohnraum ist die zeitweise Wiedereinführung der Förderfähigkeit des EH-55-Standards sowie der angekündigte Bau-Turbo in den ersten 100 Tagen der neuen Legislaturperiode. Ebenso ist die Ankündigung einer generellen Überarbeitung des Baugesetzbuchs zu begrüßen. Dies wird durch die angekündigte Verschlinkung des Förderwesens verstärkt. Die geplante Vereinfachung des Planungs-, Vergabe- und Umweltrechts ist ebenfalls positiv.

Sinnvoll ist insbesondere auch der geplante Investitionsfonds für den Wohnungsbau, mit dem im Zusammenspiel von öffentlichen Garantien und privatem Kapital bezahlbarer Wohnraum finanziert werden soll. Der GdW begrüßt in diesem Zusammenhang ausdrücklich, dass die wichtige Rolle der kommunalen Wohnungsunternehmen für bezahlbares Wohnen anerkannt wird. Auch das genossenschaftliche Wohnen wird weiter gefördert.

Die Finanzierungskonditionen des Bundes und die Expertise der Wohnungswirtschaft zusammenzubringen, um auf diesem Wege die Finanzierungskosten zu senken, wird sich positiv auswirken. Dieses Vorhaben entspricht der vom GdW seit langem getragenen Grundidee. Der Finanzierungsschub im Wohnungsbau wird auch dadurch intensiviert, dass er vollständig aus den EU-Beihilfavorschriften ausgenommen werden soll.

Beim Klimaschutz im Bestand durchschlägt der Koalitionsvertrag einen gordischen Knoten, indem er den Fokus von der Energieeffizienz nimmt und die CO₂-Reduktion zur zentralen Steuerungsgröße erklärt. Hierdurch werden sowohl für die Mieter- als auch für die Vermieterseite dramatisch Kosten reduziert. Dies entspricht einer Kernforderung des GdW. Positiv ist auch, dass private Haushalte zu Akteuren der eigenen Energieversorgung werden sollen, um so die Energiewende bezahlbar zu machen.

Ausdrücklich zu begrüßen ist zudem, dass zu Fragen des Mietrechts eine Kommission eingesetzt werden soll. Hier wurden die Sorgen der Wohnungswirtschaft anerkannt, indem zunächst weder die Kappungsgrenzen abgesenkt noch die Länderöffnungsklausel bei der Mietpreisbremse eingeführt werden und damit kein Weg für einen Mietendeckel durch die Hintertür geebnet wird. Der GdW wird sich in der Kommission für tragfähige Lösungen einsetzen.

Die Beibehaltung eines eigenständigen Ministeriums für das Politikfeld Wohnungspolitik begrüßt der GdW ausdrücklich. Das Thema Wohnen ist von so hoher Relevanz und wirkt sich in so vielen Bereichen aus, dass es eines ganzheitlichen Blicks und einer ganzheitlichen Politik bedarf. Der GdW setzt sich daher nachdrücklich dafür ein, dass auch die Bestandssanierung und die entsprechende Förderpolitik in diesem Ministerium angesiedelt wird.

Bauen und Wohnen

„...Wohnen wollen wir für alle Menschen bezahlbar, verfügbar und umweltverträglich gestalten. Alle Wohnformen, ob Eigentum oder Mietwohnung, in der Stadt und im ländlichen Raum sind für uns gleichwertig. Wir kurbeln den Wohnungsbau und die Eigentumsbildung durch eine Investitions-, Steuerentlastungs- und Entbürokratisierungsoffensive an. Zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes wird der soziale Wohnungsbau als wesentlicher Bestandteil der Wohnraumversorgung ausgebaut...“ (Z. 704 ff.)

„...Deutschland muss auf dem Weg zur Planungs- und Baubeschleunigung mutige Wege gehen. Notwendig ist eine grundsätzliche Überarbeitung von Planungs-, Bau-, Umwelt-, Vergabe- und des (Verwaltungs-)Verfahrensrechts. Wir werden eine europäische Initiative zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung starten; der nationale „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ wird fortgesetzt. Wir wollen ein einheitliches Verfahrensrecht („one-for-many“) für Infrastrukturvorhaben schaffen. Verfahrensbeschleunigende Potenziale nutzen wir in der Bundesraumordnung und im Baugesetzbuch. Wir stärken die Multikodierung von Flächen. Formalisierte Verfahren werden flexibilisiert, Verfahrensstufen reduziert, um Doppelprüfungen abzubauen. Erörterungstermine werden fakultativ ausgestaltet. Das Bundesraumordnungsrecht soll mit den Ländern strategischer aufgestellt und mit überragendem öffentlichem Interesse ausgestattet werden. Ein Verfahren wird in dem Recht beendet, in dem es begonnen wurde: Wir führen eine verbindliche Stichtagsregelung zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Planungsprozess ein. Der identische, der erweiterte und der vollseitige Ersatzneubau bei Infrastrukturvorhaben soll von der Pflicht eines Planfeststellungsverfahrens ausgenommen werden. Die Plangenehmigung soll zum Regelverfahren werden. Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie Prüfungen finden nur einmal statt. Für wesentliche Infrastrukturvorhaben wird der vorzeitige Maßnahmenbeginn zur Aufrechterhaltung einer funktionierenden Infrastruktur im laufenden Planverfahren zugelassen. Wir erleichtern in einem Naturflächenbedarfsgesetz die Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Vernetzung von Ausgleichsmaßnahmen (Biotopverbund). Beim Arten- und Naturschutz soll bundeseinheitlich der Populationsansatz angewendet werden. Mit den Ländern werden wir die Planungs- und Genehmigungsverfahren vollständig digitalisieren. Mit den Kammern wollen wir Planungskapazitäten ausbauen...“ (Z. 681-702)

Einschätzung des GdW:



Der GdW begrüßt, dass der Koalitionsvertrag das Thema Wohnen nicht überfrachtet und die wesentlichen Elemente in den Vordergrund stellt: Wohnraum muss verfügbar und bezahlbar sein – auf dieser Grundlage natürlich umweltverträglich. Selbstverständlich sind sämtliche Wohnformen gleichwertig, es muss jedoch nüchtern berücksichtigt werden, dass Deutschland ein „Mieterland“ ist. Die Vermietung von Wohnraum – gerade im bezahlbaren Segment – bedarf hoher Aufmerksamkeit. Der Ausbau des Engagements für den sozialen Wohnungsbau ist in diesem Zusammenhang ausdrücklich zu begrüßen.

Die grundlegende Richtung, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, begrüßt der GdW ebenfalls ausdrücklich – dies ist überfällig und wurde seit langer Zeit eingefordert.

Detailbewertung einzelner Politik-Bereiche

I) Baurechtliche Vorstellungen

Der Bereich „Bauen und Wohnen“ (vgl. Z. 704 ff.) legt den Schwerpunkt darauf, dass Wohnen für alle Menschen bezahlbar, verfügbar und umweltverträglich gestaltet werden soll. Alle Wohnformen, ob Eigentum oder Mietwohnung, in der Stadt und im ländlichen Raum sind gleichwertig. Wohnungsbau und Eigentumsbildung soll durch eine Investitions-, Steuerentlastungs- und Entbürokratisierungsoffensive angekurbelt werden.

Im Einzelnen:

1. Überarbeitung des Baugesetzbuches in zwei Schritten

„...Wir werden das Baugesetzbuch in zwei Schritten novellieren. In den ersten 100 Tagen werden wir einen Gesetzentwurf zur Einführung eines Wohnungsbau-Turbos unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit vorlegen sowie Lärmschutzfestsetzungen erleichtern; zugleich werden die Vorschriften über den Umwandelungsschutz (§ 250 Baugesetzbuch) und die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt um fünf Jahre verlängert. In einem zweiten Schritt werden wir eine grundlegende Reform zur Beschleunigung des Bauens vornehmen. Um eine nachteilige Ausstrahlungswirkung auf die Umgebung zu vermeiden, wird das Vorkaufsrecht für Kommunen in Milieuschutzgebieten und bei Schrottimmobilien entsprechend gestärkt, der preislimitierte Vorkauf für solche Immobilien vereinfacht und die Umgehung von kommunalen Vorkaufsrechten bei Share Deals verhindert...“ (Z. 713 ff.)

„...Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), das Bauplanungsrecht und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) werden weiterentwickelt, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft zu lösen...“ (Z. 725 ff.)

Einschätzung des GdW:



Eine grundlegende Überarbeitung des Baugesetzbuches, welches schnelleres und einfacheres Bauen ermöglicht, ist dringend erforderlich. Ein erster Schritt wäre die Umsetzung des sog. Bau-Turbos (§ 246 e BauGB) sowie eine Überarbeitung der TA -Lärm, sofern diese ein Heranrücken an gewerblich oder industriell genutzte Gebiete ermöglicht. Die weiteren Pläne zur Änderung des Umwandelungsschutzes (§ 250 Baugesetzbuch) und die Verlängerung der Bestimmungen der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt um fünf Jahre, mit der baurechtliche Vereinfachungen ermöglicht werden, sind dem Baurecht fremd. Insbesondere eine Verlängerung der Bestimmungen über angespannte Gebiete sichert aber Erleichterungen beim Vorkaufsrecht, Abweichungen von Festsetzungen des B-Plans zugunsten des Wohnungsbaus und städtebauliche Baugebote. Der GdW wird sich hier aber dafür einsetzen, dass die Regelungen unter Wahrung der kommunalen Planungshoheit entfristet werden.

Der vorgesehene „zweite Schritt“ einer grundlegenden Reform des Baugesetz-

buches muss insbesondere die zahlreichen Vorschläge aufnehmen, die im Rahmen des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum erarbeitet worden sind. Spätestens dann müssen alle Register für den Bau von bezahlbarem Wohnraum gezogen werden. So muss die Schaffung von Wohnraum in Mangellagen im „überragenden öffentlichen Interesse liegen“. In diesem Zusammenhang gehört auch das Überwinden von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft dazu.

2. Vereinfachung der Baustandards und Gebäudetyp -E

„...Baustandards werden vereinfacht und der Gebäudetyp E abgesichert. Die Bindungswirkung von Normsetzungen durch Selbstverwaltungsorganisationen wird überprüft und auf ein sicherheitsrelevantes Maß zurückgeführt. Um den Gebäudetyp E zivilrechtlich zu ermöglichen, wird eine gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder vorgenommen. Das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik stellt künftig keinen Mangel mehr dar. Die unabhängige Stelle zur Kostenfolgeprüfung von DIN-Normen wird eingesetzt...“ (Z. 728 ff.)



Einschätzung des GdW:

Der Gebäudetyp E muss mit Leben gefüllt werden. Vorbild kann der sog. „Hamburg-Standard“ sein. Durch die Überlegung einer gesetzlichen Verknüpfung mit den Technischen Baubestimmungen der Länder könnte eine bundesrechtliche Regelung ggf. nur flankierende Bedeutung haben. Wichtig bleibt, dass der Gebäudetyp E keinen Mangel im Mietrecht darstellt. Dies soll aktuell durch ein Gutachten abgesichert werden.

Es ist zu begrüßen, dass die Normsetzung auf ein sicherheitsrelevantes Maß zurückgeführt werden soll. Mit dem Verweis auf die Einsetzung einer unabhängigen Stelle zur Kostenfolgeprüfung von DIN-Normen wird eine Maßnahme aus dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum 2022 umgesetzt. Damit wird auf eine Forderung der Wohnungswirtschaft eingegangen.

3. Beschleunigtes Bauen

„... Durch serielles, modulares und systemisches Bauen heben wir Beschleunigungspotenziale...“ (Z. 733 f.)



Einschätzung des GdW:

Die Hervorhebung des seriellen, modularen und systemischen Bauens im Koalitionsvertrages ist zu begrüßen. Auch wir schätzen die Potenziale des systemischen Bauens für die Zukunft hoch ein. Konkret dürfte hinter der Formulierung unter anderem die Fortführung der Arbeit des Runden Tisches in der Bundesstiftung Bauakademie zu verstehen sein. Daneben ist an anderer Stelle die Überarbeitung des Vergaberechts genannt. Beides könnte dem systemischen Wohnungsbau helfen, sein Potenzial auszuschöpfen. Leider ist die serielle Sanierung nicht explizit erwähnt. Es bleibt zu hoffen, dass diese Art der energetischen Modernisierung ebenfalls weiterhin durch den Bund unterstützt wird.

4. Öffnungs- und Experimentierklauseln

„...Durch Öffnungs- und Experimentierklauseln in neuen und bestehenden Gesetzen sowie durch Reallabore und Abweichungsrechte werden wir die Innovationskraft Deutschlands fördern und unsere Gesetzgebung verbessern. Dies dient insbesondere der Stärkung der Gestaltungsmöglichkeiten von Bund, Ländern und Kommunen. Zur Vorbereitung eines „Bundesexperimentiergesetzes“ wollen wir unverzüglich nach Regierungsübernahme einen Ideenwettbewerb für Länder und Kommunen starten...“ (Z. 1879 ff.)



Einschätzung des GdW:

Ein „Bundesexperimentiergesetz“ ist hervorragend geeignet, auch für Wohnungsunternehmen abweichende, bezahlbare Lösungen für Klimaschutz zu ermöglichen. Deshalb darf der Ideenwettbewerb nicht auf Länder und Kommunen beschränkt werden.

II) Mietrechtliche Vorstellungen

1. Mietpreisbremse

Um die nachfolgenden Regelungen der Koalitionäre zum Mietrecht angemessen einordnen zu können, geben wir folgende Hinweise:

Zwischen CDU/CSU und SPD gab es in den Verhandlungen der AG 4 zu diesem Themenkomplex erhebliche Unterschiede in den Vorschlägen. So wurde von der SPD unter anderem eine Länderöffnungsklausel gefordert, die den Ländern die Einführung eines Mietendeckels ermöglicht hätte. Ferner forderte sie eine Absenkung der Kappungsgrenze von 15% auf 6% in Wohnraummangelgebieten sowie eine generelle Absenkung des Mietanpassungsrahmens von 20% auf 15%. Dies wurde in der Schlussrunde der Verhandlungen verhindert, nicht zuletzt auch infolge der sehr deutlichen Hinweise des GdW. Dafür aber wurde als Kompromiss die weitere Verlängerung der Mietpreisbremse um vier Jahre vereinbart.

„...Die Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten wird für vier Jahre verlängert...“ (Z. 779)



Einschätzung des GdW:

Im Sondierungspapier war eine Verlängerung der Mietpreisbremse von 2 Jahren vorgesehen. Die jetzige Verlängerung auf vier Jahre – also bis zum 31.12.2029 – dürfte vor dem Hintergrund zu verstehen sein, dass sowohl die während der Koalitionsverhandlungen in der Arbeitsgruppe diskutierte Absenkung der Mieten im Bestand (nur 6 % innerhalb von drei Jahren in §558 BGB) als auch eine sog. Landesöffnungsklausel zur stärkeren Begrenzung der Mieten nicht in den Koalitionsvertrag aufgenommen worden ist. Nach Bekanntwerden dieser Diskussionspunkte, die zwischen den Parteien strittig war, hat sich der GdW massiv hiergegen gewandt. Mit Erfolg: Es gibt also weder eine weitere Begrenzung der Mieterhöhung im Bestand noch einen Mietendeckel durch die Hintertür im Rahmen einer Landesöffnungsklausel.

Die nochmalige Verlängerung der Mietpreisbremse auf 4 Jahre lehnen wir nach wie vor ab. Ursprünglich sollte die im Jahr 2015 in Kraft getretene Mietpreisbremse nur 5 Jahre gelten – also bis zum 31. Dezember 2020. Diese zeitliche Begrenzung war ein Grund, warum das Bundesverfassungsgericht die Mietpreisbremse im Jahr 2019 für verfassungskonform erklärte.

Die lange Laufzeit der Mietpreisbremse über den ursprünglich geplanten Endzeitpunkt hinaus führt im Zusammenspiel mit den weiteren Regulierungen im Mietrecht, den massiven Baukostensteigerungen um rund 40 % seit 2019 und den erhöhten regulatorischen Anforderungen etwa im Energierecht, aber gerade zu einer Zementierung angespannter Wohnungsmärkte. Seit 2022 ist ein Rückgang der Baugenehmigungszahlen, um ca. 48 % festzustellen. Die nochmalige Verlängerung der Mietpreisbremse darf diesen Effekt nicht weiter verschärfen.

Deshalb muss gelten:

Die Anforderungen zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte durch die Länder müssen an strengere Voraussetzung geknüpft werden. In der Verordnung müssen konkrete Maßnahmen zur Bekämpfung angespannter Wohnungsmärkte benannt werden (Ausweisung von Bauland, mehr Personal in den Bauämtern, etc.). Weiter muss dargestellt werden, aus welchen Gründen bisher eingeleitete Maßnahmen nicht gewirkt haben.

Insgesamt bedarf die Verlängerung der Mietpreisbremse einer grundlegend anderen verfassungsrechtlichen Rechtfertigung.

2. Bildung einer mietrechtlichen Expertengruppe

„...Bis zum 31.12.2026 wird eine Expertengruppe mit Mieter- und Vermieterorganisationen die Harmonisierung von mietrechtlichen Vorschriften, eine Reform zur Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz und eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse vorbereiten...“ (Z. 779 ff.)

Einschätzung des GdW:



Die Einsetzung einer mietrechtlichen Expertengruppe zur Harmonisierung mietrechtlicher Vorschriften und der Reform der Mietwucher-Vorschrift birgt aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung Chancen und Risiken.

Es ist aber ein gutes Signal, dass weitere Regulierungen im Mietrecht, die im Vorfeld der Bundestagswahl Gegenstand politischer Debatten waren, nicht Eingang in den Koalitionsvertrag gefunden haben, sondern mit den Beteiligten besprochen werden.

Der GdW wird sich dafür einsetzen, dass diese Expertengruppe auch mit Sachverständigen besetzt wird, die über ökonomischen Sachverstand verfügen und die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen der Mietregulierung auf den Neubau darlegen können. Die Unterteilung des Mietrechts in angespannte Wohnungsmärkte und die übrigen Wohnungsmärkte muss auf den Prüfstand gestellt

werden und durch eine soziale Komponente ersetzt werden. Dies sollte unter dem Begriff der „Harmonisierung mietrechtlicher Vorschriften“ verstanden werden.

Eine Reform der Mietwucher-Vorschrift sollte dazu führen, dass tatsächlich nur die sog. „schwarzen Schafe“ betroffen sind und auch nur diejenigen, die tatsächlich, bewusst und ganz persönlich, unangemessene hohe Mieten verlangen.

3. Erweiterte Regulierung in angespannten Wohnungsmärkten

*„...In angespannten Wohnungsmärkten werden Indexmieten bei der Wohnraumvermietung, möblierte und Kurzzeitvermietungen einer erweiterten Regulierung unterworfen...“
(Z: 783 ff.)*



Einschätzung des GdW:

Insbesondere die möblierte Vermietung und die Kurzzeitvermietung sind rechtlich mit vielfältigen Schwierigkeiten und damit Unsicherheiten verbunden. Deshalb müssen etwaige Regelungen zu mehr Rechtssicherheit und einer Besserung ihrer Handhabung für Vermieter und Mieter führen.

Für die Indexmiete muss weiterhin gelten, dass sich dieser am Preisindex für die Lebenshaltung der privaten Haushalte orientiert.

4. Änderung der Modernisierungumlage

„...Über eine Änderung der Modernisierungumlage werden wir dafür Sorge tragen, dass zum einen wirtschaftliche Investitionen in die Wohnungsbestände angereizt werden und zum anderen die Bezahlbarkeit der Mieten künftig besser als jetzt gewährleistet bleiben kann. So lösen wir das Vermieter-Mieter-Dilemma auf...“ (Z. 784 ff.)



Einschätzung des GdW:

Diese Überlegungen bergen Chancen und Risiken. Der GdW wird sich für eine Anpassung der Beträge der absoluten Kappung von 2 € bzw. 3 € an die massiv gestiegenen Baukosten einsetzen sowie auch für eine künftige Indexierung.

5. Anhebung der Wertgrenze bei Kleinmodernisierungen

„... Die Wertgrenze bei Kleinmodernisierungen wird bis Ende 2025 auf 20.000 EUR angehoben...“ (Z. 788)



Einschätzung des GdW:

Die Anhebung der Wertgrenze bei Kleinmodernisierungen ist zu begrüßen. Zumeist aber sind Modernisierungsmaßnahmen teurer. Die vereinfachten Regelungen bei Kleinmodernisierung greifen daher vielfach nicht.

6. Transparentes Nebenkostenrecht

„... Die Nebenkosten für Mieterinnen und Mieter sollen transparenter und einfacher nachvollziehbar sein...“ (Z. 788 f.)



Einschätzung des GdW:

Ein transparentes Nebenkostenrecht war bereits mehrfach Gegenstand eines Koalitionsvertrages. Wichtig wären Klarstellungen im Bereich der Digitalisierung und der Abbildung neuer technischer Möglichkeiten im Betriebskostenrecht. Ziel muss es sein, das analoge Nebenkostenrecht zu verschlanken und das Nebenkostenrecht insgesamt in das digitale Zeitalter zu überführen.

7. Abänderung der mietrechtlichen Härtefallregelung

„...Um Obdachlosigkeit zu verhindern, soll die Schonfristzahlung einmalig eine ordentliche Kündigung abwenden können (Härtefallregelung)...“ (Z. 792 f.)



Einschätzung des GdW:

Die Schonfristregelung sieht vor, dass die fristlose Kündigung bei Zahlung der rückständigen Miete unwirksam wird. Die Zahlung des rückständigen Teils hat bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs zu erfolgen.

Eine Übertragung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung muss den Besonderheiten zwischen der fristlosen und der ordentlichen Kündigung Rechnung tragen. Sie hat – wie aber auch vorgesehen – nur einmalig zu erfolgen.

III) Flächen für den Wohnungsbau

1. Bundesimmobilien

„...Der Bund ist im Rahmen seiner Möglichkeiten bereit, die Länder und Kommunen auch weiterhin durch die vergünstigte Abgabe von nicht benötigten Grundstücken für Wohnungsbau und weitere öffentliche Zwecke zu unterstützen...“ (Z. 1751 ff.)



Einschätzung des GdW:

Die Bereitstellung von dringend benötigten Grundstücken für den Wohnungsbau durch den Bund wird begrüßt.

IV) Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung

Der Koalitionsvertrag formuliert vielversprechend, dass Deutschland auf dem Weg zur Planungs- und Baubeschleunigung mutige Wege gehen muss. Notwendig sei eine grundsätzliche Überarbeitung von Planungs-, Bau-, Umwelt-, Vergabe- und des (Verwaltungs-)Verfahrensrechts. (vgl. Z: 681 ff.)

1. Einheitliches Verfahrensrecht bei Infrastrukturvorhaben

„...Wir wollen ein einheitliches Verfahrensrecht („one-for-many“) für Infrastrukturvorhaben schaffen. Verfahrensbeschleunigende Potenziale nutzen wir in der Bundesraumordnung und im Baugesetzbuch. Wir stärken die Multikodierung von Flächen. Formalisierte Verfahren werden flexibilisiert, Verfahrensstufen reduziert, um Doppelprüfungen abzubauen. Erörterungstermine werden fakultativ ausgestaltet. Das Bundesraumordnungsrecht soll mit den Ländern strategischer aufgestellt und mit überragendem öffentlichem Interesse ausgestattet werden...“ (Z. 685 ff.)

„...Wir werden den Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung gemeinsam mit den Ländern in der ersten Hälfte der Legislaturperiode vollständig umsetzen und unter anderem für Investitionsvorhaben weiterentwickeln...“ (Z. 2111 ff.)

Einschätzung des GdW:



Es ist unklar, ob und inwieweit die Vereinfachungen für Infrastrukturmaßnahmen auch für den Wohnungsbau greifen. Im Rahmen der Baugesetzbuchnovelle gilt es aber, sich ebenfalls für ein einheitliches Verfahrensrecht einzusetzen.

2. Genehmigungsfiktion

„...Zudem werden wir Stichtagsregelungen erweitern, die Ausweitung von Präqualifizierungen prüfen und neue Rahmengenutzungen schaffen. In allen Fachbereichen, in denen eine frühzeitige Genehmigung ohne irreparable Schäden praktikabel erfolgen kann, wollen wir die sogenannte Genehmigungsfiktion einführen.

Wir wollen einen Vorrang öffentlicher Belange im Planungsrecht verankern (Privilegierung von Planungsvorhaben), insbesondere bei Projekten der Daseinsvorsorge. Für Einwände, die im Verwaltungsverfahren nicht rechtzeitig vorgebracht wurden, setzen wir uns für die Einführung der materiellen Präklusion sowie für eine entsprechende Klausel im EU-Recht ein...“ (Z. 2114 ff.)

Einschätzung des GdW:



Die Aufnahme einer Genehmigungsfiktion sowohl im Planungsverfahren als auch im Verwaltungsverfahren in den Koalitionsvertrag entspricht einer GdW Forderung. Die Umsetzung der Genehmigungsfiktion im Planungsverfahren könnte jedoch Bestandteil des ersten Schritts der angekündigten Baurechtsreform sein.

3. Reformierung des Verbandsklagerechts

„...Das Verbandsklagerecht vor Verwaltungsgerichten werden wir reformieren, straffen und auf die tatsächliche Betroffenheit ausrichten...“ (Z. 2124)



Einschätzung des GdW:

Das Verbandsklagerecht hat das Bauen verzögert und unkalkulierbar gemacht. Häufig wurde das Verbandsklagerecht sachfremd eingesetzt. Eine grundlegende Reform ist daher zu begrüßen.

V) Genossenschaftsrecht

“...Das genossenschaftliche Wohnen wird weiter gefördert, die Wohngemeinnützigkeit wollen wir mit Investitionszuschüssen ergänzen...” (Z. 776 ff.)

“...Wir modernisieren das Recht der Genossenschaften und wollen eine neue, eigenständige Rechtsform „Gesellschaft mit gebundenem Vermögen“ einführen. Merkmale dieser Rechtsform sind die unabänderliche Vermögensbindung und die Teilhabe nach mitglied-schaftlicher Logik ohne steuerliche Privilegierungen oder Diskriminierungen...” (Z. 2816 ff.)



Einschätzung des GdW:

In der vergangenen Legislaturperiode wurde ein Gesetzentwurf zur Reform des Genossenschaftswesens vorgelegt. Dieser wurde nicht umgesetzt. Der damalige Entwurf enthielt gute Maßnahmen zum Schutz der Rechtsform gegen unseriöse Genossenschaften. Insoweit wurden viele und teils seit Jahren vorgebrachte Vorschläge des GdW und seiner regionalen Prüfungsverbände berücksichtigt. Andere Regelungen des damaligen Entwurfs fanden nicht die Unterstützung des GdW und hätten die Rechtsform der Genossenschaft geschwächt.

Welche Vorschläge die neue Koalition konkret hat, ist offen. Hier bleibt der Koalitionsvertrag vage.

Für den GdW ist aber klar:

Wir werden uns weiterhin dafür einsetzen, dass das sehr ausgewogene und daher erfolgreiche Genossenschaftsrecht gewahrt bleibt. Daran wird der GdW jede Überlegung der neuen Koalition zum Genossenschaftsrecht messen.

Investitionszuschüsse für die Neue Wohngemeinnützigkeit würden den Wettbewerb zulasten anderer kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossenschaften verzerren. Im Sinne der Schaffung möglichst viel bezahlbaren Wohnraums wären diese Mittel nicht effizient eingesetzt. Die Mittel sollten stattdessen den Ländern für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, der dringend auch einen dritten Förderweg für *bezahlbaren Wohnraum* benötigt.

VI) Klimaschutz und Energie

„...Wir stehen zu den deutschen und europäischen Klimazielen, wohlwissend, dass die Erderwärmung ein globales Problem ist und die Weltgemeinschaft es gemeinsam lösen muss. Dafür setzen wir das Pariser Klimaabkommen um und verfolgen das Ziel der Klimaneutralität 2045 in Deutschland mit einem Ansatz, der Klimaschutz, wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit und soziale Ausgewogenheit zusammenbringt und auf Innovationen setzt. Wir wollen Industrieland bleiben und klimaneutral werden...“ (Z. 898 ff.)

„...Für die Erreichung der Klimaziele ist der Gebäudesektor zentral. Bezahlbarkeit, Technologieoffenheit, Versorgungssicherheit und Klimaschutz sind unsere Ziele für die Modernisierung der Wärmeversorgung...“ (Z. 752 ff.)

Einschätzung des GdW:



Der GdW unterstützt das Ziel der Klimaneutralität ebenso wie das Vorhaben, es in Einklang mit Wettbewerbsfähigkeit und sozialer Ausgewogenheit zu bringen. Für den Gebäudebereich ist es in diesem Sinne von herausragender Bedeutung, dass der Paradigmenwechsel angegangen werden soll, anstelle der Energieeffizienz die CO₂-Vermeidung zur zentralen Steuerungsgröße zu erklären. Hiermit wird eine grundlegende GdW-Forderung erfüllt.

1. Klimaschutz

„...Das neue GEG machen wir technologieoffener, flexibler und einfacher. Die erreichbare CO₂-Vermeidung soll zur zentralen Steuerungsgröße werden. Den Quartiersansatz werden wir stärken. Die Sanierungs- und Heizungsförderung werden wir fortsetzen. Die Kosten für energetische Sanierungen ererbter Immobilien werden künftig von der Steuer absetzbar. Die Förderfähigkeit des EH55-Standards wollen wir zeitlich befristet zur Aktivierung des Bauüberhangs wiederherstellen. Die Verzahnung von GEG und kommunaler Wärmeplanung vereinfachen wir. Die nationalen Gebäudeeffizienzklassen im GEG werden mit unseren Nachbarländern harmonisiert. Spielräume bei der Umsetzung der Europäischen Gebäude-richtlinie (EPBD) schöpfen wir aus. Für eine Verlängerung der Umsetzungsfristen setzen wir uns ein...“ (Z. 754 ff.)

Einschätzung des GdW:



Der im Koalitionsvertrag vereinbarte Wechsel auf CO₂ als zentrale Steuerungsgröße ist für die Mitgliedsunternehmen des GdW vielleicht der allerwichtigste Punkt des gesamten Koalitionsvertrages: So gut wie jedem Unternehmen wird bei entsprechender Umsetzung die Chance eröffnet, die Klimaziele auf wesentlich pragmatischere und damit kostengünstigere Weise zu erreichen.

Diese Entscheidung der Koalitionäre entspricht genau dem vom GdW seit langem geforderten Paradigmenwechsel, weg von einem reinen und sehr teuren Effizienzweg. Dies ist daher für alle Bestandhalter eine extrem wichtige neue Weichenstellung.

Begrüßenswert sind auch die geplanten Vereinfachungen, Ausschöpfung von Spielräumen und Verlängerungen von Fristen.

„...In Milieuschutzgebieten werden Vorhaben zur Herstellung von Barrierearmut und energetischer Sanierung sozialverträglich ermöglicht...“ (Z. 723 f.)



Einschätzung des GdW:

Das Vorhaben greift einen wichtigen Punkt der wohnungswirtschaftlichen Praxis auf. Entscheidend wird aber die konkrete Umsetzung sein.

2. Wärme

Der Koalitionsvertrag sieht vor, einen Fahrplan für defossilisierte Energieträger zu schaffen. Gasnetze, die für eine sichere Wärmeversorgung notwendig sind, sollen erhalten bleiben. Um den Bau von Nah- und Fernwärmenetzen zu unterstützen, soll die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) gesetzlich geregelt und aufgestockt werden. Um sichere Investitionsbedingungen zu schaffen, sollen die AVB-Fernwärme-Verordnung und die Wärmelieferverordnung zügig überarbeitet und modernisiert werden, unter ausgewogener Berücksichtigung der Interessen des Verbraucherschutzes und der Versorgungsunternehmen. Faire und transparente Preise sollen gesichert und die Transparenz verbessert werden. Dafür soll die Preisaufsicht gestärkt und eine unbürokratische Schlichtungsstelle eingerichtet werden.



Einschätzung des GdW:

Die geplante (und überfällige) zügige Überarbeitung von AVBFernwärmeV und WärmeLV ist für die weitere Energiewende mitentscheidend und wir werden uns als Wohnungswirtschaft intensiv einbringen. Es wird aber auf die konkrete Ausgestaltung ankommen. Die Stärkung von Preisaufsicht und Transparenz ist für das Vertrauen in die Fernwärme unerlässlich, wir unterstützen das ausdrücklich. Damit wird eine langjährige Forderung der Wohnungswirtschaft umgesetzt. Wir unterstützen auch die geplanten Verbesserungen bei der BEW-Förderung, da dadurch Fernwärmepreise gemindert werden können.

3. Klimaanpassung

„...Wir werden die Klimaanpassungsstrategie umsetzen und dazu die bestehenden Förderprogramme zielgerichtet und effizient nutzen und gegebenenfalls anpassen. Wir stellen daher die Finanzierung von Vorsorgemaßnahmen gemeinsam mit den Ländern auf solide Beine und unterstützen die Kommunen bei der Anpassung an den Klimawandel. Dazu rich-

ten wir einen Sonderrahmenplan Naturschutz und Klimaanpassung ein und prüfen die Einführung einer diesbezüglichen Gemeinschaftsaufgabe. Wir beschleunigen Hochwasser- und Küstenschutzmaßnahmen...“ (Z. 1188 ff.)



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen, dass Klimaanpassung explizit Eingang in den Koalitionsvertrag gefunden hat. Wesentliche Anpassungsmaßnahmen werden jedoch auch auf Ebene der Wohnungsunternehmen erfolgen, weshalb die Unterstützung der Klimaanpassung nicht bei Ländern und Kommunen stehen bleiben darf. Darüber hinaus bedarf es einer verlässlichen und ausreichenden Förderkulisse (KfW 444), die berücksichtigt, dass die Ausgaben von Wohnungsunternehmen in diesem Bereich kaum rentierlich sind.

4. Emissionshandel

„...Wir halten am System der CO₂-Bepreisung als zentralem Baustein in einem Instrumentenmix fest...“ (Z. 918 f.)

„...Wir unterstützen die Einführung es ETS 2, um europaweit gleiche Bedingungen zu schaffen. Dabei wollen wir einen fließenden Übergang des deutschen BEHG in das ab 2027 europäisch wirkende Emissionshandelssystem (ETS 2) gewährleisten. Dabei werden wir uns für Instrumente einsetzen, die CO₂-Preissprünge für Verbraucherinnen und Verbraucher und Unternehmen vermeiden. Zur Unterstützung besonders belasteter Haushalte nutzen wir hierzu auch die Mittel des Europäischen Klimasozialfonds. Die CO₂-Einnahmen geben wir an die Bürgerinnen und Bürger und Unternehmen zurück. Dazu werden wir auch unbürokratische und sozial gestaffelte Entlastungen und Förderungen beim Wohnen und bei der Mobilität auf den Weg bringen, damit niemand überfordert wird...“ (Z. 922 ff.)



Einschätzung des GdW:

Das Bekenntnis zu einer sozialen Staffelung von Entlastung und Förderung beim Wohnen ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sehr zu begrüßen. Dabei müssen insbesondere Mieterhaushalte in den Fokus rücken, in denen die meisten Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen wohnen. Entscheidend wird aber sein, dass ausreichende Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Im Zusammenhang mit dem ETS 2 muss aber auch das CO₂KostAufG überarbeitet werden, um auch die Wohnungsunternehmen nicht zu überlasten.

5. Energiepreise

Der Koalitionsvertrag sieht vor, dauerhaft niedrige, planbare und international wettbewerbsfähige Energiekosten sicherzustellen. Unternehmen und Verbraucher in Deutschland sollen durch ein umfassendes Maßnahmenpaket dauerhaft um mindestens fünf Cent pro Kilowattstunde entlastet werden. Dazu soll die Stromsteuer für alle auf das europäische Mindestmaß gesenkt sowie Umlagen und Netzentgelte reduziert werden. Um Planungssicherheit zu gewährleisten, ist es das Ziel, die Netzentgelte dauerhaft zu deckeln. Die Energiepolitik soll konsequent entlang der Leitlinien Bezahlbarkeit, Kosteneffizienz und Versorgungssicherheit

ausgerichtet werden. Darüber hinaus wird die Gasspeicherumlage für alle abgeschafft. Um eine sichere Versorgung und kostengünstigere Befüllung der Gasspeicher zu gewährleisten, sollen geeignete Instrumente eingeführt werden. Ergänzend dazu ermöglicht und unterstützt die Bundesregierung den Abschluss langfristiger, diversifizierter und günstiger Gaslieferverträge mit internationalen Gasanbietern. (vgl. Z. 956 ff.)

Einschätzung des GdW:



Die im Koalitionsvertrag formulierten Ziele zur Entlastung von Verbrauchern und Unternehmen sind in ihrer grundsätzlichen Ambition positiv zu bewerten, da sie auf eine nachhaltige Senkung der Energiekosten und eine Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit abzielen. Vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Haushaltssituation erscheint jedoch die Gegenfinanzierung der vorgesehenen Maßnahmen unklar und bedarf einer kritischen Prüfung. Insbesondere die geplante Deckelung der Netzentgelte wirft Fragen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den dringend erforderlichen Ausbau sowie die Digitalisierung der Verteil- und Übertragungsnetze auf. Insofern ist es essenziell, diese Maßnahme im engen Austausch mit den zuständigen Netzbetreibern zu entwickeln und umzusetzen, um Rückkopplungen auf andere Bereiche des Energiesystems zu vermeiden

6. Flexibilisierung und Demokratisierung des Energiesystems

Der Koalitionsvertrag sieht vor, bestehende Hemmnisse bei der Flexibilisierung des Stromsystems abzubauen, um die sektorübergreifende und flexible Nutzung erneuerbarer Energien zu verbessern. Ziel ist es, die Integration regenerativer Energiequellen effizienter zu gestalten und so zur Stabilisierung des Energiesystems beizutragen. Ein besonderer Fokus liegt auf dem verstärkten Ausbau systemdienlicher Speicherkapazitäten sowie der systemdienlichen Nutzung von Elektroauto- und Heimspeichern. Zudem sollen das bidirektionale Laden sowie das Laden am Arbeitsplatz gezielt gefördert und unterstützt werden. (vgl. Z. 1000 ff.)

Einschätzung des GdW:



Die Flexibilisierung von Erzeugung, Speicherung und Verbrauch stellt ohne Zweifel einen der zentralen Bausteine auf dem Weg zu einer klimaneutralen Energieversorgung dar. Sie kann nicht nur zur effizienteren Nutzung erneuerbarer Energien beitragen, sondern auch den Umfang des erforderlichen Netzausbaus deutlich reduzieren. Allerdings fehlen im Koalitionsvertrag konkrete Aussagen zur Flexibilisierung im Kontext von Quartierslösungen und Mehrfamilienhäusern. Bereits heute belegen Forschungsergebnisse, dass die Aggregation mehrerer Wohngebäude zu einer Erhöhung des Eigenverbrauchs sowie zur gleichzeitigen Reduktion von Last- und Einspeisespitzen führt – insbesondere durch Synergieeffekte zwischen den Gebäuden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum positiv auf das vorgelagerte Energiesystem aus. Vor diesem Hintergrund ist es entscheidend, das Rechtsmodell der Kundenanlage rechtssicher weiterzuentwickeln – insbesondere im Lichte des EuGH-Urteils vom November 2024 –, um diese Potenziale in der Praxis heben zu können.

7. Dezentralisierung und Demokratisierung der Energiewende

Wirtschaft und Verbraucher sollen durch Maßnahmen der Entbürokratisierung und Konzepte wie Mieterstrom, Bürgerenergie und Energy Sharing zu Mitgestaltern befähigt werden. Ziel ist es, private Haushalte stärker als aktive Akteure ihrer eigenen Energieversorgung einzubinden und damit einen Beitrag zur Dezentralisierung und Stabilisierung des Energiesystems zu leisten. (vgl. Z. 934 ff., 1023 ff.)

Einschätzung des GdW:



Die Stichworte Entbürokratisierung in Verbindung mit erneuerbaren Versorgungskonzepten sind zu begrüßen. Wir vermissen bei der Auflistung das neue Konzept der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung, die in ihrer Konzeption deutliche Vereinfachungen gegenüber dem Mieterstrom verspricht. Im Zusammenhang mit Versorgungslösungen für Mehrfamilienhäuser ist es entscheidend, das Rechtsmodell der Kundenanlage rechtssicher weiterzuentwickeln – insbesondere im Lichte des EuGH-Urteils vom November 2024 –, um die Umsetzung weiterer Mieterstromprojekte und der Quartierskonzepte an sich nicht zu gefährden. Zusätzlich zu privaten Akteuren wird es vor allem darauf ankommen, dezentrale und erneuerbare Energieversorgungslösungen in Mehrfamilienhaus- und Quartierskontexten zu ermöglichen. Hinsichtlich des Ausbaus und der Ermöglichung privater Haushalte zu aktiven Akteuren fehlt im Koalitionsvertrag ein konkretes Bekenntnis vor allem zu Mehrfamilienhäusern. Die Flexibilisierung im Kontext von Quartierslösungen und Mehrfamilienhäusern ist ein unabdingbarer, separat zu behandelnder Baustein der Energiewende, der mehr Beachtung benötigt.

8. Ausbau der Solarenergie

Der Koalitionsvertrag sieht vor, die Energiewende transparent, planbar und pragmatisch zum Erfolg zu führen. Dazu sollen alle Potenziale der Erneuerbaren Energien genutzt werden. Dazu gehören laut dem Koalitionsvertrag Sonnen- und Windenergie sowie Bioenergie, Geothermie, Wasserkraft sowie aus diesen hergestellte Moleküle. Die Förderung der Solarenergie in Verbindung mit Speichern ist künftig systemdienlich auszugestalten. Betreiber bestehender Photovoltaikanlagen sollen durch geeignete Anreize zu einer netz- und systemdienlichen Einspeisung motiviert werden. Darüber hinaus werden die neuen Regelungen des sogenannten Solarspitzengesetzes geprüft – insbesondere im Hinblick auf die Nullvergütung bei negativen Strompreisen sowie die Bedingungen der verpflichtenden Direktvermarktung. (vgl. Z. 934 ff., 1023 ff.)

Einschätzung des GdW:



Wir begrüßen die Überprüfung des Solarspitzengesetzes. Es ist bereits abzusehen, dass die gesenkten Pflichten zur Direktvermarktung insbesondere Wohnungsunternehmen mit Aufdach-PV-Anlagen vor ungerechtfertigte Herausforderungen stellen werden.

VII) Digitalpolitik und Digitalisierung

1. Digitalisierung der Verwaltung und der Wirtschaft

Der Koalitionsvertrag sieht vor, ein Ministerium für Digitalisierung und Staatsmodernisierung neu zu etablieren. (vgl. Z. 4564)



Einschätzung des GdW

Der GdW begrüßt ausdrücklich die Zusammenführung der Aufgaben Digitalisierung und Staatsmodernisierung. Digitalisierung ohne entsprechenden organisatorischen und prozessualen Wandel bleibt Stückwerk: Sie stellt lediglich den Einsatz neuer Technologien dar, ohne dass sich die verwaltungsinternen Strukturen und Arbeitsabläufe tatsächlich zum Positiven verändern.

Offen bleibt, wie die konkrete Umsetzung von Digitalprojekten neu aufgestellt und beschleunigt werden kann. Mit der DigitalService GmbH des Bundes existiert bereits eine Umsetzungseinheit die fachlich die notwendige Geschwindigkeit und Nutzerorientierung mitbringt. Auch fehlen Hinweise für die notwendigen Abstimmung mit den fachlich zuständigen Ministerien.

Konkretisiert werden muss dringend die horizontale Zusammenarbeit zwischen den Ministerien, die vertikale Zusammenarbeit zwischen Bund, Ländern und Kommunen sowie die konkrete Entwicklung und Umsetzung von technischen Lösungen.

„...Unser Leitbild: eine vorausschauende, vernetzte, leistungsfähige und nutzerzentrierte Verwaltung – zunehmend antragslos, lebenslagenorientiert und rein digital (digital only) mit gezielten Unterstützungsangeboten...“ (Z. 2157 ff.)

„...Verwaltungsleistungen sollen zukünftig unkompliziert digital über eine zentrale Plattform („One-Stop-Shop“) ermöglicht werden, das heißt ohne Behördengang oder Schriftform...“ (Z. 1803 ff.)

- Jeder Bürger und jede Bürgerin erhält verpflichtend ein Bürgerkonto und eine digitale Identität. Dazu gehört ein EUDI-Wallet für Bürgerinnen und Bürger und Unternehmen, mit der Identifikation, Authentifizierung und Zahlungen ermöglicht werden. (vgl. Z. 1804 ff.)
- Zusätzlich zur Registermodernisierung, soll ein digitaler Zugang zur Verwaltung über die automatisch bereitgestellte Deutschland-ID und die sichere eID/EUDI-Wallet etabliert werden. Um die EUDI-Wallet soll sich ein Ökosystem entwickeln. (vgl. Z. 2166 ff.)
- Grundsätzlich fallen soll das Schriftformerfordernisse, wo immer möglich, mithilfe einer Generalklausel. (vgl. Z. 2177 f.)
- Für Gesetze insgesamt möchte die Koalition eine digitale Umsetzung und einheitliche Begriffe forcieren. (vgl. Z. 2180 f.)



Einschätzung des GdW:

Das Leitbild einer digitalen Verwaltung sowie digitaltaugliche Gesetze werden ausdrücklich als überfällig begrüßt.

Begrüßt wird insbesondere eine gezielte Unterstützung durch Basisdienste bzw. ein Bürgerkonto, die allen Bürgern eine einfache Authentifizierung und Anmeldung für digitale Dienste öffentlicher und privater Institutionen ermöglichen.

Diese Basisdienste sind wesentliche Voraussetzung für durchgehende digitale Prozesse sowohl bei Verwaltungsservices als auch für Wirtschaft und Gesellschaft insgesamt, insbesondere auch für die digitale Kommunikation zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern.

Der GdW begrüßt zudem die generelle Abschaffung der Schriftformerfordernisse sowie die digitale Beibringung von Unterlagen und Willenserklärungen als wesentliche Hemmnisse der Digitalisierung von Services und Kommunikation. Die Einführung eines zusätzlichen Data-Only-Prinzips hätte aus Sicht des GdW die bisher noch vorherrschende A4-Digitalisierung weiter und effektiver verbessert.

„...Building Information Modeling (BIM) wird zum zentralen Instrument der Digitalisierung des Bauwesens weiterentwickelt...“ (Z. 798)



Einschätzung des GdW:

Einheitliche Datenmodelle für eine bessere Abstimmung und Kommunikation sind wichtig und hilfreich. Sie reduzieren Medienbrüche und forcieren Vernetzung. Neben der BIM-Technologie erfordert dies zudem einheitliche oder wenigstens transparente Datenmodelle, die auch eine Weiterführung in den für die Wohnungswirtschaft wichtigen Betrieb der Gebäude ermöglichen. Der GdW steht einer Stärkung von BIM positiv gegenüber. Wichtig ist dabei aber, dass die Überführung in den Betrieb von Gebäuden eine zusätzliche Hürde und Komplexität darstellt.

„...Mit einem Zukunftspakt von Bund, Ländern und Kommunen werden wir die finanzielle Handlungsfähigkeit stärken und eine umfassende Aufgaben- und Kostenkritik vornehmen. Unabhängig von dieser Initiative wird der Bund im Bereich der Digitalisierung für ausgewählte Aufgaben mit hohem Standardisierungs- und Automatisierungspotenzial Vollzugsverantwortung übernehmen. Dafür werden wir in Abstimmung mit den Ländern eine Änderung von Art. 91c GG auf den Weg bringen, damit der Bund digitale Verwaltungsverfahren und Standards regeln und IT-Systeme errichten, betreiben und zur Mitnutzung zur Verfügung stellen kann...“ (Z. 1884 ff.).



Einschätzung des GdW:

Der GdW begrüßt ausdrücklich dieses Ziel der Koalition. Wir brauchen vernetzbare digitale Fachverfahren auf kommunaler Ebene, um die Ziele einer Verwaltungsmodernisierung operativ umzusetzen. Hilfreich wäre zusätzlich noch eine Schnittstellen-Verpflichtung für alle bestehenden und neuen IT-Systeme in der Verwaltung.

2. Datenpolitik

„...Wir wollen eine Kultur der Datennutzung und des Datenteilens, die Datenökonomie etabliert, auf Innovation setzt und Grund- und Freiheitsrechte schützt. Dafür beseitigen wir Rechtsunsicherheiten, heben Datenschätze, fördern Daten-Ökosysteme und setzen auf Datensouveränität. Wir schaffen die Grundlage, um Regelwerke, für die es sachgemäß ist, in einem Datengesetzbuch zusammenzufassen...“ (Z. 2239 ff)

Die Datenschutzkonferenz (DSK) soll im Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) verankert werden, um gemeinsame Standards zu erarbeiten. Im Interesse der Wirtschaft streben sie eine Bündelung der Zuständigkeiten und Kompetenzen bei der Bundesdatenschutzbeauftragten an. Diese soll zukünftig der Bundesbeauftragte für Datennutzung, Datenschutz und Informationsfreiheit sein. (vgl. Z. 2248)



Einschätzung des GdW:

Der GdW begrüßt, wenn für die Nutzung der bei digitalen Prozessen erforderlichen Daten rechtssichere Bedingungen geschaffen werden. Der GdW fordert insbesondere, dass Nutzungs- und Energiedaten von Mietern und Wohngebäuden, die für eine digitale Erfassung und Abrechnung benötigt werden, ebenso für eine digitale Mieterkommunikation und eine energieeffiziente Gebäudesteuerung genutzt werden können.

3. Digitale Infrastruktur - Glasfaserausbau

„...Unsere digitalen Infrastrukturen bringen wir mit dem flächendeckenden Glasfaserausbau FTTH (bis in jede (Miet-)Wohnung) entscheidend voran...“ (Z. 2202 f.)

„...Wir werden schnellstmöglich ein wirksames Beschleunigungsgesetz einführen, das den Mobilfunk- und Glasfaserausbau als überragendes öffentliches Interesse definiert. Ausbauhindernisse und Bürokratie bauen wir konsequent ab. Wir streben ein Konzept für eine

*markt- und verbraucherfreundliche Migration von Kupfer- auf Glasfasernetze an...“
(Z. 2211 ff.)*



Einschätzung des GdW:

Die Wohnungswirtschaft unterstützt ausdrücklich einen beschleunigten FTTH-Ausbau. Speziell für Mehrfamilienhäuser muss weiterhin gelten, dass Ausbaupläne der Telekommunikationsunternehmen frühzeitig und mit verbindlicher Terminplanung mit Modernisierungs- und Instandsetzungsplanungen der Gebäudeeigentümer abzustimmen und vertraglich zu vereinbaren sind, um geplante Gebäudemaßnahmen nicht zu behindern und negative Auswirkungen auf die Bewohner bestmöglich zu vermeiden. Der GdW fördert den Ausbau beispielsweise mit transaktionskostensenkenden FTTH-Musterregelungen, die mit diversen Telekommunikationsunternehmen vereinbart sind.

Der GdW begrüßt, dass eine Migration von Kupfer- auf Glasfasernetze ausschließlich markt- und verbraucherfreundlich erfolgen soll. Der GdW fordert, dass die Wohnungswirtschaft als unmittelbar betroffene Gruppe an der laufenden Migrationsdiskussion beispielsweise im Gigabitforum der Bundesnetzagentur direkt beteiligt wird.

VIII) Finanzierung, Förderung, Steuern

1. Sanierungs- und Heizungsförderung

„...Die Sanierungs- und Heizungsförderung werden wir fortsetzen...“ (Z. 756 f.)

„...Die Förderfähigkeit des EH55-Standards wollen wir zeitlich befristet zur Aktivierung des Bauüberhangs wiederherstellen...“ (Z. 758 f.)



Einschätzung des GdW:

Hier wird der positive Fokus des Koalitionsvertrages auf schnelle Ausweitung des Neubaus sichtbar. Wir begrüßen diese Unterstützung des Neubaus durch zeitlich befristete Förderung des EH 55. Dabei muss aber auf Planbarkeit für die Wohnungsunternehmen geachtet werden – die Fristen für die Beantragung müssen die Planung erlauben und es darf kein vorfristiges Förderende wegen großer Nachfrage geben.

Die Fortsetzung der Sanierungs- und Heizungsförderung ist Grundlage für die Fortführung Wärmewende, entscheidend werden aber die genaue inhaltliche Ausgestaltung und die Mittelausstattung werden. Eine Anpassung an den Praxispfad würde den größten Effekt bringen. Wie die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW), sollte auch die Sanierungs- und Heizungsförderung gesetzlich geregelt werden.

2. Klima- und Transformationsfonds / CO₂-Bepreisung

„...Wir konzentrieren den Klima- und Transformationsfonds auf die zentralen Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Wir werden die Effizienz der Mittelvergabe steigern und stärker an den Kriterien der CO₂-Vermeidung und des sozialen Ausgleichs ausrichten...“ (Z. 1697 ff.)

„...Die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung geben wir an Verbraucherinnen und Verbraucher und die Wirtschaft zurück: durch eine spürbare Entlastung beim Strompreis und durch die Förderung von Investitionen in die Klimaneutralität.

Wir führen dem KTF aus dem Sondervermögen jedes Jahr Mittel in Höhe von rund zehn Milliarden Euro zu.

Alle Einnahmen stehen grundsätzlich dem Gesamthaushalt zur Verfügung. ...“ (Z. 1702 ff.)



Einschätzung des GdW:

Wir begrüßen sehr die geplante stärkere Ausrichtung der Mittelvergabe an CO₂-Vermeidung und sozialem Ausgleich, was im Einklang mit dem Praxispfad steht. Es ist jedoch noch nicht ersichtlich, ob einschließlich der Mittel aus dem Sondervermögen eine ausreichende Ausstattung des KTF für die Belange der Wohnungswirtschaft erfolgt. Der Verweis auf den Gesamthaushalt legt nahe, dass der KTF künftig kein Sondervermögen mehr darstellen wird.

3. Sozialer Wohnungsbau

„...Zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes wird der soziale Wohnungsbau als wesentlicher Bestandteil der Wohnraumversorgung ausgebaut...“ (Z. 707 f.)

„...Investitionen in den sozialen Wohnungsbau werden schrittweise deutlich erhöht, in diesem Rahmen werden die Mittel für Junges Wohnen verdoppelt und Mittel für barrierefreies, altersgerechtes Wohnen zur Verfügung gestellt. Für bewilligte Projekte werden schnell ausreichende Mittel zur Abfinanzierung zur Verfügung gestellt...“ (Z. 766 ff.)



Einschätzung des GdW:

Der weitere Ausbau des sozialen Wohnungsbaus ist dringend notwendig und wird begrüßt.

Zwischenzeitlich hat die amtierende Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sogar noch eine Anhebung des Haushaltsansatzes (3,5 Mrd. EUR) für den geförderten Wohnungsbau noch für dieses Haushaltsjahr angekündigt. Zusammen mit dem „Bauturbo“ und den weiteren Erleichterungen, die im Koalitionsvertrag fixiert sind, dürfte dies zu einer deutlichen Verbesserung der Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnungsbau führen.

Zusätzlich bedarf es verlässlicher Rahmenbedingungen, um private Investitionen in den Wohnungsbau zu lenken. Zudem ist es wichtig, ausreichend Bauland

(nicht nur im Innenbereich) zu mobilisieren und verlorengegangenes Vertrauen bei Investoren zurückzugewinnen.

4. Staatlich-private Kooperation für günstige Finanzierungsbedingungen

„...Wir wollen zudem die günstigen Finanzierungsbedingungen des Bundes und die Expertise der Wohnungswirtschaft für schnelles und effizientes Bauen zusammenbringen und werden daher zeitnah durch eine Beteiligung des Bundes, zum Beispiel durch Garantien, die Finanzierungskosten so senken, dass gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft in großer Zahl Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten für unter 15 EUR pro Quadratmeter entstehen können. Um die Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete auszubauen, kann die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) eigene Einnahmen verwenden und wird zudem zu diesem Zweck mit einer begrenzten Kreditfähigkeit ausgestattet...“ (Z. 743 ff.)



Einschätzung des GdW:

Die Einbindung der Wohnungswirtschaft für schnelles und effizientes Bauen ist zu begrüßen. Die aktuellen Rahmenbedingungen wie fehlendes Eigenkapital, hohe Baukosten und hohe Finanzierungskosten führen dazu, dass bezahlbarer Wohnungsbau in der Praxis nicht stattfindet. Die Übernahme von Garantien um die Finanzierungskosten so senken, dass gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft in großer Zahl Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten für unter 15 EUR pro Quadratmeter entstehen können, ist daher ein deutliches Signal. Es kommt nun darauf an, die Idee schnell in die Praxis umzusetzen.

5. Fördersystematik

„...Die Förderprogramme der KfW werden zu zwei zentralen Programmen zusammengeführt und vereinfacht: ein Programm für den Neubau und eines für die Modernisierung. Dabei setzen wir Anreize für einfaches, klimafreundliches und kostenreduziertes Bauen. Zur Vergabe von Eigen- und Fremdkapital soll im Zusammenspiel von öffentlichen Garantien (zum Beispiel der KfW) und privatem Kapital ein Investitionsfonds für den Wohnungsbau aufgelegt und auch kommunale Wohnungsbaugesellschaften durch eigenkapitalentlastende Maßnahmen unterstützt werden...“ (Z. 738 ff.)



Einschätzung des GdW:

Die Vereinfachung der Förderung ist dringend notwendig. So ist das aktuelle KfW-Programm KNN ein Negativbeispiel für komplizierte Förderung. Vereinfachung muss auch heißen, dass keine Maximalanforderungen gestellt werden, um allen Akteuren gerecht zu werden.

6. Wohngeld

„... Das Wohngeld wird mit den Ländern vereinfacht...“ (Z. 778)



Einschätzung des GdW:

Die am 1. Januar 2025 in Kraft getretene Wohngeldreform stellt viele Kommunen

vor Probleme. Die Folge sind überlange Bearbeitungszeiten der Anträge. Hierdurch müssen Mieter, häufig monatelang auf einen Bescheid warten. Jeder Ansatz, die Bearbeitung zu beschleunigen, ist zu unterstützen.

7. Steuerliche Vorteile für günstiges Vermieten

„... Damit Vermieten wieder attraktiver wird, gilt: Wer günstig vermietet, wird steuerlich belohnt...“ (Z. 790)



Einschätzung des GdW:

Ein solches Vorhaben ist zu begrüßen. Es dürfte zudem auch förderlich für mehr Investitionen in den Mitarbeiterwohnungsbau sein. Die konkrete Ausgestaltung ist allerdings noch zu klären.

8. Absenkung der Körperschaftsteuer

„...Wir werden die Körperschaftsteuer in fünf Schritten um jeweils einen Prozentpunkt senken, beginnend mit dem 01.01.2028...“ (Zeile 1432 ff.)



Einschätzung des GdW:

Die angekündigten steuerlichen Entlastungen für Unternehmen sind ein Schritt in die richtige Richtung. Positiv zu bewerten ist, dass keine Angleichung der gewerbesteuerlichen an die körperschaftsteuerliche Bemessungsgrundlage vorgesehen ist. Das hätte die Investitionsfähigkeit der Wohnungswirtschaft geschwächt.

9. Schaffung einer WG-Garantie

„...Um die „WG-Garantie“ für Auszubildende und Studierende zu erreichen, werden wir neben den zusätzlichen Investitionen in Junges Wohnen die Förderbestimmungen für den Belegungsankauf von Wohnraum für Auszubildende und Studierende öffnen. Der Verbraucherschutz zur Durchsetzung von Mieterrechten für junge Menschen wird gestärkt...“ (Z. 771 ff.)



Einschätzung des GdW:

Für Auszubildende und Studierende muss das Wohnen bezahlbar bleiben. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft wird diesen Prozess begleiten, damit sich junge Menschen auf ihre Zukunft konzentrieren können und nicht darauf, wie sie die Kosten für das Wohnen finanzieren sollen.

10. Wohneigentumsbildung

„...Zur Wohneigentumsbildung für Familien („Starthilfe Wohneigentum“), zur Neubauförderung und zur Sanierung bestehenden Wohnraums werden steuerliche Maßnahmen verbessert, eigenkapitaleretzende Maßnahmen geschaffen und die Übernahme von staatlichen Bürgschaften für Hypotheken geprüft...“ (Zeile 735 ff.)

Einschätzung des GdW:



Die angekündigte verbesserte steuerliche Förderung sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Bestandssanierung ist ausdrücklich zu begrüßen, wenn damit entsprechende Anreize für mehr Mietwohnungsneubau – auch Mitarbeiterwohnungsneubau – gesetzt werden und der bislang steuerlich nicht beachtete vermietete Gebäudebestand mit Blick auf die bevorstehenden Klimaschutzinvestitionen berücksichtigt wird. Solche steuerliche Maßnahmen könnten einen wichtigen Beitrag zur Bezahlbarkeit des Wohnens leisten.

IX) Europarelevante Themen

1. Taxonomie, CSRD, CSDDD, Omnibus

„...Wir wirken darauf hin, dass die von der EU-Ebene ausgehende Bürokratie umfassend und wirkungsorientiert zurückgebaut wird...“ (Z. 1995)

„...Darüber hinaus wollen wir überbordende Regulierungen für nachhaltige Investitionen (Taxonomie), Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD), die Lieferkettensorgfaltspflicht (CSDDD), den CO₂-Grenzausgleichsmechanismus (CBAM), Konfliktmineralien oder durch die unüberschaubare Menge delegierter Rechtsakte verhindern. Wir unterstützen das europäische Omnibusverfahren zur Lieferkettensorgfaltspflicht (CSDDD), zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD), Taxonomie und CO₂- Grenzausgleichsmechanismus (CBAM) und setzen uns dabei für eine bürokratiearme Lösung insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen ein. Wir schaffen dabei Rechts- und Planungssicherheit und unterstützen die Unternehmen bei einer guten Rechtsumsetzung...“ (Z. 2005 ff.)

Einschätzung des GdW:



Wir begrüßen die Absicht, dass die von der EU-Ebene ausgehende Bürokratie umfassend und wirkungsorientiert zurückgebaut wird. Das europäische Omnibusverfahren ist ein gutes Beispiel für die Reduzierung von Berichtspflichten.

2. KMU

„...Auf Grundlage der Erfahrungen mit der Wirtschaftsförderung in den östlichen Bundesländern wollen wir auf europäischer Ebene eine Anhebung der KMU-Schwelle in Europa erreichen...“ (Z. 332 ff.)

„...Kommunale Unternehmen sind das Rückgrat der öffentlichen Daseinsvorsorge. Wir setzen uns auf EU-Ebene dafür ein, dass sie unter den KMU-Begriff fallen, ...“ (Z. 3682 f.)

Einschätzung des GdW:



Die Einwände des GdW hinsichtlich der Benachteiligung öffentlicher Wohnungsunternehmen durch die EU-KMU-Definition aus 2003 haben Eingang in den Koalitionsvertrag gefunden. Sowohl die Anhebung der KMU-Schwelle als auch die Forderung, kommunale Unternehmen als KMU zu definieren, die die KMU-Kriterien erfüllen, werden seit Jahren vom GdW gefordert. Der Ausschluss kommunaler Unternehmen aus der KMU-Definition hat nicht nur weitreichende Berichtspflichten zu Folge, sondern auch den Ausschluss aus europäischer und nationaler Förderung z. B. bei der energetischen Sanierung.

3. Wohnen

„...Der Wohnungsbau soll aus den Beihilfavorschriften der EU ausgenommen werden...“ (Z. 776)

Einschätzung des GdW:



Der soziale und kommunale Wohnungsbau stellt keine grenzüberschreitende wirtschaftliche Tätigkeit dar. Im Falle der kommunalen Wohnungsunternehmen ist eine wirtschaftliche Tätigkeit außerhalb des Satzungsgebietes untersagt und im Falle der Wohnungsbaugenossenschaften ist die wirtschaftliche Tätigkeit auf die Mitglieder begrenzt. Die Forderung im Koalitionsvertrag nach einer generellen Ausnahme des Wohnungsbaus aus den EU-Beihilfavorschriften ist zu begrüßen.

4. Europäische Säule sozialer Rechte

„...Wir bekennen uns zu den Zielen, Werten und Grundsätzen der europäischen Säule sozialer Rechte. In diesem Sinne setzen wir uns für eine EU ein, die das Leben der europäischen Bürgerinnen und Bürger verbessert, faire Arbeitsbedingungen, Mitbestimmung und gute Tarifpartnerschaften gewährleistet sowie soziale Ungleichheiten und Armut bekämpft...“ (Z. 4426 ff.)

Einschätzung des GdW:



Der GdW begrüßt das Bekenntnis im Koalitionsvertrag zur Europäischen Säule sozialer Rechte und fordert darum, dass sich die künftige Bundesregierung für eine sozial gerechte Quartiersentwicklung und für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums einsetzt.

X) Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts

1. Sozialer Zusammenhalt

„...**Wir stärken den sozialen Zusammenhalt.** Dazu gehören verlässliche soziale Sicherungssysteme, mehr Chancengleichheit, Mitbestimmung und gute Löhne. Die tatsächliche Gleichstellung von Frauen und Männern in Wirtschaft, Staat und Gesellschaft und deren Durchsetzung ist zentrales Anliegen unserer gesamten Regierungsarbeit...“ (Z. 42 ff.)



Einschätzung des GdW:

Der GdW begrüßt alle Maßnahmen, die zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts in der Gesellschaft beitragen und damit ein gutes Zusammenleben in den Quartieren unterstützen. Wohnquartiere sind Abbilder des gesellschaftlichen Zusammenlebens und spiegeln ihren Zusammenhalt wider. Wenn sozialer Frieden und Zusammenhalt gestärkt werden, gedeihen auch die Wohnquartiere und wirken ihrerseits positiv auf die gesamte Gesellschaft. Dies ist auch angesichts zunehmender Polarisierung dringend erforderlich.

2. Migration und Integration

„...**Wir ordnen Migration und fördern Integration...**“ (Z. 60)

„...**Deshalb verbessern wir legale Wege der geordneten Zuwanderung in den Arbeitsmarkt und stärken die Rahmenbedingungen für gelingende Integration...**“ (Z. 62 ff.)



Einschätzung des GdW:

Die Stärkung von gelingender Integration wird vom GdW begrüßt, da dies einen wichtigen Baustein für die Stabilisierung in Wohnquartieren der Wohnungswirtschaft darstellt.

3. Integration fördern

„...**Deutschland als Einwanderungsland ist geprägt von Menschen unterschiedlicher Herkunft. Wir wollen den sozialen Zusammenhalt stärken. Dabei kommt ehrenamtlichen Organisationen und Initiativen von Menschen mit Einwanderungsgeschichte eine besondere Rolle zu, da sie Brücken bauen und den Zugang zu gesellschaftlichen Angeboten erleichtern. Integration muss weiterhin gefördert, aber intensiver als bisher eingefordert werden. Durch effiziente und zielgerichtete Angebote wollen wir bessere Startchancen für Bleibeberechtigte schaffen. Die Migrationsberatung für erwachsene Zugewanderte (MBE) wird fortgeführt und auskömmlich finanziert. Ergänzend verbessern wir die Zusammenarbeit von Bund, Ländern und Kommunen bei der Integration.**

Wir wollen mehr in Integration investieren, Integrationskurse fortsetzen, die Sprach-Kitas wieder einführen, das Startchancen-Programm fortsetzen und auf Kitas ausweiten. Damit sorgen wir für eine Integration von Anfang an. Eine verpflichtende Integrationsvereinbarung soll künftig Rechte und Pflichten definieren...“ (Z. 3051 ff)



Einschätzung des GdW:

Die Stärkung des sozialen Zusammenhalts ist ein Kernanliegen des GdW. Ein wesentlicher Baustein für eine erfolgreiche Quartiersarbeit ist die Unterstützung des Ehrenamtes und die Einbeziehung von Migranten. fördern und fordern, die Verbesserung von gesellschaftlicher Teilhabe, aber auch die Zusammenarbeit von Bund, Länder und Kommunen sind wesentliche Erfolgsfaktoren für die Integrationsarbeit in den Quartieren. Daher werden die Bildungsangebote und deren Ausweitung auf Kitas vom GdW begrüßt.

4. Ehrenamt

*„...Unsere Gesellschaft wird vom ehrenamtlichen Engagement getragen. Wir sorgen dafür, dass ehrenamtliches Engagement Freude bereitet und mehr Anerkennung erfährt...“
(Z. 3772 ff.)*

*„...Wir ernennen einen Staatsminister für Sport und Ehrenamt im Bundeskanzleramt...“
(Z. 3770)*



Einschätzung des GdW:

Für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung spielt das Ehrenamt eine große Rolle, da diese Initiativen als Träger und Vervielfältiger wichtige Funktionen übernehmen. Daher unterstützt der GdW das Anliegen, dem Ehrenamt mehr gesellschaftliche Anerkennung zukommen zu lassen sowie einen Staatsminister für Sport und Ehrenamt im Bundeskanzleramt anzusiedeln.

5. Ehrenamt und Gemeinnützigkeit

„...Wir werden die Übungsleiterpauschale auf 3.300 Euro und die Ehrenamtspauschale auf 960 Euro anheben. Wir werden die Freigrenze aus wirtschaftlichem Geschäftsbetrieb für gemeinnützige Vereine auf 50.000 Euro erhöhen...“ (Z. 1487 ff.)

„...Wir schaffen einen „Zukunftspakt Ehrenamt“...“ (Z. 3775)



Einschätzung des GdW:

Die Schaffung eines Zukunftspakts und die Erhöhung von Ehrenamtspauschalen und der Freigrenzen für Vereine begrüßt der GdW, da die ehrenamtliche Tätigkeit und die Arbeit von Vereinen als wichtige Partner in der Quartiersarbeit einen wesentlichen Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenhalt in den Wohnquartieren leisten. Viele ehrenamtliche Tätigkeiten im Quartier sind von der Regelung jedoch nicht erfasst. Der GdW fordert konkret, ehrenamtliche Tätigkeiten in Wohn- und Stadtquartieren als eigenständigen gemeinnützigen und steuerbegünstigten Zweck anzuerkennen.

6. Wohnungs- und Obdachlosigkeit

„...Der Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit wird umgesetzt. Um Obdachlosigkeit zu verhindern, soll die Schonfristzahlung einmalig eine ordentliche Kündigung abwenden können (Härtefallregelung)...“ (Z. 791 ff.)



Einschätzung des GdW:

Die Fortsetzung des Nationalen Aktionsplans gegen Wohnungslosigkeit, an dem der GdW in den letzten drei Jahren aktiv beteiligt war, wird begrüßt. Die Übertragung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung erscheint dann gangbar, soweit dies – wie vorgesehen und bei Umsetzung vom GdW gefordert – nur einmal im Rahmen des laufenden Mietverhältnisses erfolgt.

XI) Stadtentwicklung

1. Städtebauförderung

„...Die Städtebauförderung wird modernisiert und vereinfacht, Innovationen werden gefördert. Für Kommunen unter 100.000 Einwohnern können die Länder integrierte Stadtentwicklungskonzepte regeln. Das Finanzvolumen der Städtebauförderung wird schrittweise verdoppelt. Wir werden die Mittel für die Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung für die laufenden Maßnahmen verstärken und den zeitlichen Rahmen anpassen...“ (Z. 794 ff.)



Einschätzung des GdW:

Die Vereinfachung und Modernisierung der Städtebauförderung ist eine langjährige Forderung des GdW, der 2023 in einem gemeinsamen Positionspapier mit dem DIE.STADTENTWICKLER Bundesverband konkrete Vorschläge erarbeitet hat. Daher wird die Fortsetzung der Weiterentwicklung der Städtebauförderung begrüßt. Die Übertragung der Erstellung von Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten (ISEK) bei Städten unter 100.000 Einwohnern in die Verantwortung der Länder ist nachvollziehbar. Die schrittweise Verdopplung des Finanzvolumens der Städtebauförderung hat der GdW seit 2021 kontinuierlich gefordert. Daher wird dieser Schritt begrüßt. Insbesondere im Programmteil „Sozialer Zusammenhalt“ sollte die Verdopplung deutlich wirksam werden. Zudem sollte flankierend ein Kompetenzzentrum „Zusammenleben im Quartier“ beim BBSR eingerichtet werden, um den erhöhten Anforderungen in den Quartieren zum Erhalt des gesellschaftlichen Zusammenlebens durch eine erhöhte Professionalisierung, Forschung und Vernetzung zu begegnen.

2. Entwicklung der Innenstädte

„...Unsere Innenstädte haben eine hohe Lebensqualität. Deshalb gilt es die zunehmenden Leerstände in Innenstädten effektiv anzugehen. Dafür werden wir uns auf europäischer Ebene für die Fortsetzung der Fördergelder aus dem Europäischen Fonds für Regionale

Entwicklung (EFRE) analog zu den erfolgreichen Programmen „Resiliente Innenstädte“ und „Perspektive Innenstadt!“ einsetzen...“ (Z. 3668 ff.)



Einschätzung des GdW:

Die Unterstützung der Innenstädte bei der Leerstandsbewältigung ist ein wichtiges Thema. Daher sollten die Fördergelder aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) auch nach 2027 gesichert werden. Wir begrüßen, dass die städtische Dimension im EFRE verankert ist. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung und den territorialen Zusammenhalt spielt ein ausgewogenes, polyzentrisches Städtesystem mit einem dichten, im Raum verteilten Netz an Groß-, Mittel und Kleinstädten eine zentrale Rolle. Es muss sichergestellt bleiben, dass vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen Krise die Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung durch die Strukturfonds weiterhin nicht nur in Großstädten, sondern auch in Mittel- und Kleinstädten stattfinden kann.

3. Kultur- und Kreativwirtschaft

„...Es braucht „Kulturschutzgebiete“, in denen Bestandsschutz gilt und Clubs als Kulturorte durch die Baunutzungsverordnung anerkannt und in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) berücksichtigt werden...“ (Z. 3896 ff.)



Einschätzung des GdW:

Die Kultur- und Kreativwirtschaft ist ein wichtiges Element für attraktive und lebendige Städte. Daher sind im Rahmen der TA -Lärm Kulturstätten in ausreichendem Umfang zu berücksichtigen – unter Beachtung der Interessen von Wohnungsunternehmen, etwa bei Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau.

XII) Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse

1. Strukturpolitik

„...Unser Ziel ist es, mithilfe des Gesamtdeutschen Fördersystems (GFS) gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen und strukturschwache Regionen auch über die „Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)“ für mehr Wachstum und Beschäftigung zu unterstützen. Wir werden die Finanzausstattung auf einem hohen Niveau sicherstellen.

Bei der zukünftigen Ausrichtung der Struktur- und Regionalpolitik werden wir strukturschwache Regionen besonders adressieren. Die Verteilung der Mittel muss auch nach sozioökonomischen Indikatoren erfolgen. Die deutschen Kohleregionen befinden sich seit dem Beschluss des Ausstiegs aus der Kohleverstromung in einem herausfordernden Transformationsprozess. An den beschlossenen Ausstiegspfaden für die Braunkohleverstromung bis spätestens 2038 halten wir fest. Die Zusagen aus dem Strukturstärkungsgesetz und Vereinbarungen zwischen dem Bund und den betroffenen Ländern halten wir ein. Eine zeitliche Flexibilisierung verhindert den möglichen Verfall von Mitteln...“ (vgl. Z. 378 ff.)



Einschätzung des GdW:

Der GdW setzt sich seit Langem für die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse ein. Daher unterstützen wir die Sicherstellung der GRW-Finanzmittel auf hohem Niveau. Um eine stärkere regionale Steuerungswirkung zu erreichen, halten wir allerdings eine Vervielfachung der bisherigen Mittel der „Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ für erforderlich. Die Einbeziehung sozio-ökonomischer Indikatoren bei der Ausrichtung der Förderung wird von uns ebenso unterstützt wie die Einhaltung der Zusagen aus dem Strukturstärkungsgesetz.

2. Europäische Kohäsionspolitik

„...Die Kohäsionspolitik ist in Zeiten großer Herausforderungen eine wichtige Säule eines solidarischen Europas und ein zentrales Instrument zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, Innovationskraft und gleichmäßigen Entwicklung aller europäischen Regionen. Wir treten zur Stärkung der Regionen für eine Kohäsionspolitik 2028+ ein, die auf der Grundlage einer angemesseneren Mittelausstattung in einer eigenständigen Fondsstruktur auch künftig gemeinsam mit den Regionen entwickelt und primär von diesen umgesetzt wird. Wichtig ist uns der Erhalt der Förderwürdigkeit aller Regionen. Insbesondere auch strukturschwache sowie von Transformation betroffene Regionen brauchen in Zukunft eine tragfähige Mittelausstattung der Kohäsionspolitik. Wir wollen keine Region zurücklassen. Das Europäische Parlament muss seine zentrale Rolle bei der Definition der Kriterien der Mittelvergabe und bei der Kontrolle der Mittelverwendung behalten.

Die Kohäsionspolitik soll in der Zukunft noch stärker Anreize zur Umsetzung von innerstaatlichen Reformen liefern. Den Regionen muss bei Ausarbeitung und Umsetzung der Programme sowie der Auswahl der Projekte weiterhin eine zentrale Rolle zukommen. Eine zentralisierte Kohäsionspolitik ist damit nicht vereinbar...“ (Z. 4376 ff.)



Einschätzung des GdW

Der GdW unterstützt das Ziel, die Förderwürdigkeit aller Regionen zu erhalten und vor allem strukturschwache bzw. von Transformation betroffene Regionen durch eine tragfähige Mittelausstattung von EU-Förderprogrammen zu unterstützen. Insbesondere wird der Ansatz begrüßt, den Regionen eine zentrale Rolle zukommen zu lassen und damit Stadt und Umland als einen gemeinsamen Verflechtungsraum anzusehen.

3. Ländliche Regionen

„...Die Mehrheit der Menschen in Deutschland lebt in ländlichen Regionen. Innovationen in der Landwirtschaft werden in ländlichen Regionen umgesetzt. Mit unserer Politik wollen wir weitere Potenziale für regionale Wertschöpfung und eine Stärkung der Gemeinschaft erschließen und setzen dazu gezielt EU-, Bundes- und Landesmittel ein. Schon heute wird in ländlichen Räumen ein Großteil der Erneuerbaren Energie erzeugt. Wirtschaft, Mobilität, Klimawandel, Gesundheit, Verkehr, Umwelt und Vereinsleben sind weitere Beispiele für wichtige Handlungsfelder, die wir aktiv gestalten müssen, um eine lebenswerte und nachhaltige

Zukunft für alle Generationen in ländlichen Regionen zu sichern. Attraktive ländliche Räume sind wichtig für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und für die Akzeptanz unserer gelebten Demokratie. Wir wollen Dörfer der Zukunft als lebens- und liebenswerte Heimat fördern. Wir werden die dortige Wertschöpfung durch gezielte Investitionen stärken und schaffen Perspektiven für Betriebe und deren Beschäftigte. Die flächendeckende Mobilfunkversorgung ist ein wichtiger Faktor für die Attraktivität des ländlichen Raums. Die Arbeit der Mobilfunkinfrastrukturgesellschaft setzen wir deshalb fort...“ (Z. 1165 ff.)



Einschätzung des GdW:

Wir stimmen zu, dass attraktive ländliche Räume für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die Akzeptanz der Demokratie wichtig sind und begrüßen daher die Stärkung und Nutzung von Potenzialen der regionalen Wertschöpfung, die wir als Schlüsselfaktor für die Stärkung von Regionen ansehen.

4. Kultur im ländlichen Raum

“...Im ländlichen Raum ist die Einbindung kultureller Akteure essenziell. Deshalb führen wir Förderprogramme wie Aller.Land, „Kultur in ländlichen Räumen“ und BULE fort. Auch der Kulturbereich soll nachhaltig arbeiten. Beratungsangebote wie die Green Culture Anlaufstelle werden wir auf ihre Wirksamkeit überprüfen und wenn notwendig weiterentwickeln...“ (Z. 3840)



Einschätzung des GdW:

Die Förderung ländlicher Räume durch die Einbindung von kulturellen Akteuren wird vom GdW begrüßt, da diese zur Erhöhung der Attraktivität und Stabilisierung ländlicher Räume beitragen und damit die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Deutschland unterstützen

5. Strategien für den ländlichen Raum

„...Wir stärken die städtebauliche Entwicklung unseres Landes, gerade auch in den ländlichen Räumen, bekämpfen Leerstand in strukturschwachen Regionen, stärken Innenstädte und soziale Infrastrukturen und passen sie an Klimawandel sowie Barrierefreiheit an...“ (Z 709 ff.)



Einschätzung des GdW:

Die Stärkung der städtebaulichen Entwicklung wird vom GdW begrüßt, insbesondere auch die besondere Fokussierung auf die ländlichen Räume. Ebenso wichtig ist es, nicht nur den Städtebau, sondern die integrierte Stadtentwicklung und deren Weiterentwicklung im Sinne der Neuen Leipzig Charta zu fördern.

Die Bekämpfung des Leerstands in strukturschwachen Räumen wird begrüßt. Dabei ist es wichtig, auch den Abriss- bzw. Teilabriss von Wohnungsbeständen als Teil einer Leerstandsstrategie anzuerkennen und entsprechend zu fördern.

6. Gesundheitliche Versorgungsstrukturen, Telemedizin

„...Wir bekennen uns ausdrücklich zum verfassungsrechtlichen Auftrag, gleichwertige Lebensverhältnisse in ganz Deutschland zu fördern und zu erhalten. Wir stellen die auskömmliche Finanzierung und Absicherung der notwendigen gesundheitlichen Versorgungsstrukturen in der Stadt und auf dem Land sicher. Besonders wichtig ist, dass kurzfristig eine Soforthilfe für versorgungsnotwendige Krankenhäuser als Überbrückung bis zum Inkrafttreten der Krankenhausreform geschaffen wird...“ (Z. 3673)

„...Zudem schaffen wir die flächendeckende Möglichkeit einer strukturierten Ersteinschätzung über digitale Wege in Verbindung mit Telemedizin..“ (Z: 3390)

„...Rahmenbedingungen und Honorierung für Videosprechstunden, Telemonitoring und Telepharmazie verbessern wir, um die Versorgung flächendeckend sicherzustellen...“ (Z. 3524)



Einschätzung des GdW:

Die Sicherung der Daseinsvorsorge über eine auskömmliche Finanzierung der versorgungsnotwendigen Krankenhäuser als Überbrückung bis zur Krankenhausreform wird als Beitrag zum Erhalt und der Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse begrüßt.

Begrüßt wird insbesondere für die Bewohner ländlicher Regionen, dass die Rahmenbedingungen für Telemedizin, Honorierung für Videosprechstunden, Telemonitoring und Telepharmazie verbessert werden sollen.

7. Funktionierende Daseinsvorsorge

„...Die Menschen in Deutschland, in Stadt und Land, erwarten zurecht gleichwertige Lebensverhältnisse, eine funktionierende Daseinsvorsorge, gesunde Lebensmittel und eine intakte Natur und Umwelt...“ (Z. 1152 f.)



Einschätzung des GdW:

Wir stimmen zu, dass eine funktionierende Daseinsvorsorge ein wesentlicher Schlüssel zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist.

8. Deutschlandtakt

„...Durch gezielten Aus- und Neubau werden wir etappenweise und fahrplanorientiert einen integrierten stabilen Takt zwischen Nah- und Fernverkehr unter Einbeziehung des Schienengüterverkehrs (Deutschlandtakt) etablieren...“ (Z. 831)



Einschätzung des GdW:

Der Deutschlandtakt im Nah- und Fernverkehr ist für die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge essenziell und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse, trägt zur Attraktivität von strukturarmen Regionen bei und hemmt zugleich bestehende Abwanderungstendenzen.

9. Bundesstaatlicher Finanzausgleich, kommunale Altschulden und AAÜG

„...Der Bund wird die ostdeutschen Bundesländer entlasten, indem er bei dem Gesetz zur Überführung von Ansprüchen und Anwartschaften aus Zusatz- und Sonderversorgungssystemen des Beitrittsgebietes (AAÜG) in der Kostenaufteilung zwischen Bund und Ländern weitere zehn Prozentpunkte übernimmt...“ (Z. 1770 ff.)



Einschätzung des GdW:

Die zusätzliche Entlastung der ostdeutschen Bundesländer von 10% im Zusammenhang mit dem AAÜG wird grundsätzlich begrüßt. Es fehlt allerdings eine Verpflichtung der Länder, die freiwerdenden Mittel auch für eine notwendigen Entlastung der ostdeutschen Wohnungsunternehmen einzusetzen.