



Vorschläge für die 21. Wahlperiode des Deutschen Bundestags

Berlin, November 2024

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Telefon: 030 20216-0

Bauen und Wohnen in Deutschland werden immer teurer, das Vermieten zu bürokratisch und immer häufiger unrentabel. Die neue Bundesregierung und die sie tragenden Fraktionen sollten alles dafür tun, dass spürbare Entlastungen bei Eigentümern, Mietern, Vermietern und Bauherren ankommen.

Die Mietwohnungsmärkte werden sich erst beruhigen, wenn das (Miet-)Wohnungsangebot spürbar ausgeweitet wird. Mietpreisregulierungen wie die Mietpreisbremse sind gescheitert, denn sie schaffen keinen Wohnraum. Sie hebeln den Mietpreis als Knappheitsindikator aus. Die Folgen sind vor allem in den großen Städten zu beobachten: viel zu viele Interessenten für viel zu wenige Wohnungen. Keine Mietpreisbremse der Welt kann diesen Missstand beseitigen. Deshalb braucht es nicht mehr staatliche Regulierung, sondern bedarfsgerechte staatliche Unterstützung für betroffene Haushalte.

Gleiches gilt für die notwendige Energie- und Wärmewende. Die Umstellung auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung stellt für alle Bürger eine enorme finanzielle und organisatorische Herausforderung dar. Die Ampel-Koalition hat bisher keine befriedigende Antwort auf die Frage, was der Staat tun kann, damit die Bürger mit dieser Herausforderung nicht alleingelassen werden. Das Klein-Klein der vergangenen Jahre führt – trotz immenser Kosten – augenscheinlich nicht zum Ziel. Auch hier gilt es aus Sicht von Haus & Grund, den Preis als Knappheitsindikator wirken zu lassen. Dafür braucht es endlich einen echten CO₂-Zertifikatehandel, gesellschaftlich abgedeckt durch ein echtes Klimageld für alle Bürger.

Es sind vor allem private Haushalte, die vor diesen Herausforderungen stehen: als Mieter ohnehin, aber ebenso als selbstnutzende Eigentümer und als Vermieter. Deutschland ist nicht nur ein Mieterland, sondern ebenso ein Vermieterland: Fast zwei Drittel aller Mietwohnungen werden von Privatpersonen vermietet – insgesamt 5,5 Millionen Menschen sorgen dafür, dass andere ein Zuhause haben. Sie sind es, die für ein soziales Miteinander auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Sie möchten, dass ihre Mieter auch in Zukunft in einer warmen Wohnung leben können. Deshalb sollte die zukünftige Bundesregierung private Eigentümer stärker im Blick haben und als Partner zur Erreichung gemeinsamer Ziele ansehen.

Die Vorschläge von Haus & Grund im Einzelnen:

Energiewende im Gebäudebestand

1. Um die Klimaziele im Gebäudebestand bis 2045 sicher, effizient und sozialverträglich zu erreichen, ist ein deutlicher Kurswechsel erforderlich:

(a) Einführung eines sektorübergreifenden europaweiten Emissionshandel,

(b) vollständige Rückgabe der CO₂-Staatseinnahmen an die Bürgerinnen und Bürger in Form einer sozial gerechten Kopfpauschale (Klimageld),



(c) wirksamen Förderung klimaschützender Maßnahmen an Gebäuden sowie

(d) Verzicht auf konkurrierende und ineffiziente ordnungsrechtliche Vorgaben.

Ein sektorübergreifender europaweiter Emissionshandel stellt sicher, dass Emissionen dort reduziert werden, wo es am effizientesten ist, und schafft einen einheitlichen Rahmen für alle beteiligten Sektoren. Die vollständige Rückgabe der CO₂-Staatseinnahmen in Form eines Klimagelds sorgt für eine sozial gerechte Verteilung und entlastet die Bürger finanziell. Eine gezielte Förderung von klimaschützenden Maßnahmen an Gebäuden unterstützt notwendige Sanierungen und Modernisierungen, während der Verzicht auf ineffiziente ordnungsrechtliche Vorgaben die bürokratischen Hürden reduziert und die Umsetzung effektiver Maßnahmen beschleunigt.

2. Die aktuellen energetischen Standards für den Gebäudebestand reichen aus, um die nationalen und europäischen Klimaziele zu erreichen. Der klimapolitische Nutzen höherer Standards wäre im Vergleich zu ihren Kosten viel zu gering.

Höhere energetische Standards sind mit erheblichen Kosten verbunden, die weder für Vermieter noch für Mieter wirtschaftlich tragbar sind. Zudem ist eine ausreichende staatliche Förderung nicht gewährleistet, was die Umsetzung solcher Standards zusätzlich erschwert. Die Klimaziele sind dank fortgeschrittener Wärmepumpentechnologie mit den heutigen Standards zu erreichen (siehe Machbarkeitsstudie klimaneutraler Wohnungsbau in Schleswig-Holstein; Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.; Kiel 2024).

3. Für Gebäude, für die es derzeit keine kostenneutrale Alternative zur Wärmeversorgung mit 100 Prozent erneuerbarer Energie gibt, müssen bezahlbare technische Lösungen gefunden werden. Deshalb sollte die neue Bundesregierung die Forschung und Entwicklung in diesem Bereich ausbauen.

Viele Gebäude haben derzeit keine wirtschaftlich tragbaren Alternativen für eine Wärmeversorgung mit 100 Prozent erneuerbarer Energie. Die neue Bundesregierung sollte daher, die Entwicklung und Bereitstellung solcher Lösungen beschleunigen. Eigentümer dürfen weder direkt noch indirekt zu teuren Investitionen gezwungen werden, solange keine bezahlbaren technischen Alternativen oder ausreichenden Förderungen existieren. Dies würde unfaire finanzielle Belastungen für die Eigentümer vermeiden und sicherstellen, dass der Übergang zu erneuerbaren Energien für alle Beteiligten machbar und gerecht gestaltet wird.

4. Technologien, die nicht über das Jahr 2045 hinaus genutzt werden können, dürfen für Eigentümer nicht verpflichtend sein.

Die Verpflichtung zur Nutzung von Technologien, die langfristig nicht tragfähig sind, führt zu unnötigen Kosten und Fehlinvestitionen für Eigentümer. Insbesondere Hybridlösungen mit fossilen Brennstoffen und begrenzte H₂-ready-Heizungen bieten keine dauerhafte Lösung für die angestrebte Klimaneutralität bis 2045. Um wirtschaftliche Fehlentscheidungen und finanzielle Belastungen zu vermeiden, sollten Eigentümer nicht verpflichtet werden, solche Übergangstechnologien einzusetzen. Stattdessen sollten langfristig nachhaltige und zukunftssichere Lösungen gefördert werden.

5. Alle Kommunen müssen bis Ende 2026 verbindlich festlegen, in welchen Straßen zukünftig der Anschluss eines Gebäudes an ein Wärmenetz möglich ist und wo eine Versorgung mit grünen Gasen oder Wasserstoff vorgesehen ist oder ob die Wärmepumpe die alleinige Lösung sein wird.

Wärmenetze und Gasnetze sind bisher nicht auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung ausgelegt. Ebenso sind derzeit die Stromnetze nicht auf die Belastung durch viele Wärmepumpen ausgelegt. Die notwendigen



Infrastrukturen müssen vielerorts erst geschaffen werden. Dies kann in vielen Städten und Gemeinden schnell und effizient erfolgen, bedarf jedoch klarer kommunaler Planung. Ohne diese Planung würden verpflichtende Maßnahmen für Eigentümer zu unnötigen Investitionen und potenziellen Fehlentscheidungen führen. Eine klare, vorausschauende und vor allem verbindliche kommunale Infrastrukturplanung ist daher entscheidend, um die energetische Transformation sozialverträglich und technisch machbar zu gestalten.

6. Die neue Bundesregierung muss die konkrete Umsetzung des Wärmeplanungsgesetzes durch quartiersbezogene Lösungen fördern und sicherstellen, dass die Kosteneffizienz sowohl die Kommunen als auch die Bevölkerung einbezieht, um Klimaziele zu erreichen.

Das Wärmeplanungsgesetz stellt die rechtliche Grundlage für die verbindliche und systematische Einführung einer flächendeckenden Wärmeplanung in ganz Deutschland dar. Ziel dieser Planung ist es, den vor Ort besten und kosteneffizientesten Weg zu einer klimafreundlichen und fortschrittlichen Wärmeversorgung zu ermitteln. Es reicht jedoch nicht aus, bei der Planung zu verharren; entscheidend ist auch die konkrete Umsetzung quartiersbezogener Lösungen. Diese sind in der Regel kosteneffizienter als Einzellösungen für die 41 Millionen Haushalte in Deutschland. Der Schwerpunkt der Kosteneffizienz sollte dabei nicht nur auf den Kommunen oder den kommunalen Unternehmen liegen, sondern auch die Bevölkerung einbeziehen. Viele Menschen sind mit der energetischen Ertüchtigung ihrer Wohngebäude finanziell überfordert.

7. Die Förderung für den Einbau neuer Heizungen, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden, sollte sich an den finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer orientieren.

Eine Förderung, die sich an den finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer orientiert, ist entscheidend, um den Umstieg auf erneuerbare Energien zu erleichtern. Wenn neue, erneuerbare Heizungen nicht oder nicht wesentlich teurer sind als fossil betriebene Geräte, wird die finanzielle Belastung für die Eigentümer minimiert und die Akzeptanz für den Wechsel zu umweltfreundlicheren Technologien erhöht. Dies trägt zur Erreichung der Klimaziele bei, ohne die Eigentümer unverhältnismäßig zu belasten.

8. Die Stilllegung und der Rückbau eines Gasanschlusses müssen für die Eigentümer kostenlos sein.

Wenn ein Eigentümer beispielsweise eine Wärmepumpe installiert und infolgedessen seinen Gasanschluss nicht mehr nutzt, muss dieser in der Regel stillgelegt oder rückgebaut werden. In vielen Regionen müssen Eigentümer hierfür vierstellige Eurobeträge bezahlen – wenn der Anschluss nur außer Betrieb genommen wird, werden oft jährlich dreistellige Beträge fällig. Es gibt allerdings auch Netzbetreiber, die gar kein Geld in Rechnung stellen. Die Stilllegung bzw. der Rückbau eines Gasanschlusses sollten daher generell kostenlos sein, um die Energiewende im Gebäudebestand nicht noch teurer wird.

9. Die Erzeugung und Nutzung von Solarenergie in vermieteten Mehrfamilienhäusern (Mieterstrom) muss vereinfacht werden, indem der Solarstrom über die Betriebskosten abgerechnet werden kann.

Die Reform des Mieterstroms durch die Ermöglichung der Abrechnung über die Betriebskosten vereinfacht die Verwaltungsprozesse, senkt das Risiko von Fehlinvestitionen für Vermieter und reduziert die Stromkosten für Mieter. Dies fördert gleichermaßen die Investition in Solarstromanlagen und die Nutzung von lokal erzeugtem, erneuerbarem Strom in Mietobjekten und trägt damit zur Energiewende bei. Mieterstromvertrag und die separate Stromabrechnung werden durch die unkompliziert und bereits bewährte jährliche Betriebskostenabrechnung ersetzt. Durch den günstig erzeugten Solarstrom können Mieter von einem günstigen Strompreis profitieren, was die Akzeptanz und Verbreitung von Mieterstrom und damit den Ausbau von Solarstromanlagen signifikant steigert.



10. Das Effizienzziel der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), wonach ein Großteil der Energieeinsparung in Wohngebäuden durch die Sanierung der energetisch schlechtesten Gebäude erreicht werden soll, muss im Wärmeplanungsgesetz geregelt werden und nicht im Gebäudeenergiegesetz.

Eigentümer, die bisher nicht in der Lage waren, ihre Gebäude auf ein höheres Effizienzniveau zu modernisieren, werden dies auch in Zukunft nicht ohne staatliche Unterstützung leisten können. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung müssen Kommunen Gebiete mit erhöhtem Energieeinsparpotenzial darstellen und die Wohngebäude in diesen Gebieten gemäß den Kriterien der EPBD als diejenigen mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz identifizieren. Diese Gebäude sollten bei der Sanierung durch staatliche Zuschüsse, serielle Sanierung und gemeinschaftliche Wärmeversorgung gefördert werden. Dies stellt sicher, dass die Energieeffizienzziele erreicht werden, ohne die Eigentümer unverhältnismäßig zu belasten.

11. Es muss eine staatliche Förderung für die Einrichtung und den Betrieb von One-Stop-Shops im Rahmen der nationalen Umsetzung der EPBD geben, um Eigentümer und Vermieter bestmöglich bei der energetischen Sanierung ihrer Immobilien zu unterstützen.

One-Stop-Shops bieten eine zentrale Anlaufstelle für Eigentümer und Vermieter, um umfassende Beratung und Unterstützung bei der energetischen Sanierung ihrer Immobilien zu erhalten. Durch finanzielle Unterstützung für deren Einrichtung und Betrieb wird sichergestellt, dass diese Angebote flächendeckend und qualitativ hochwertig verfügbar sind. Dies erleichtert die Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahmen und trägt wesentlich zur Erreichung der Klimaziele bei, indem Eigentümer und Vermieter optimal informiert und begleitet werden.

Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung

12. Die Anwendung städtebaulicher Instrumente, die einen Eingriff ins Eigentum bedeuten, muss verpflichtend an verbindliche Konzepte mit übergeordneten Zielbildern zur Zukunft der Stadt und an kooperative Verfahren geknüpft werden.

Verbindliche Konzepte und übergeordnete Zielbilder sind notwendig, um eine klare und transparente Planung zur Zukunft der Stadt sicherzustellen und Eigentumseingriffe zu rechtfertigen. Kooperative Verfahren vor der Anwendung städtebaulicher Instrumente fördern die Einbindung aller Beteiligten und sorgen für Akzeptanz und Transparenz im Planungsprozess. Dies verhindert willkürliche Eingriffe und schafft eine verlässliche Grundlage für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklung.

13. Das Verbot, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln, muss wieder abgeschafft werden.

Das Umwandlungsverbot verhindert die Finanzierung energetischer Gebäudesanierungen und erschwert die Eigentumsbildung, ohne dabei einen wirksamen Schutz für Mieter zu bieten. Durch die Abschaffung des Verbots wird die Investitionsbereitschaft der Eigentümer erhöht, was dringend notwendige energetische Sanierungen fördert. Gleichzeitig wird die Möglichkeit zur Eigentumsbildung für breite Bevölkerungsschichten gestärkt, was zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes beiträgt.

14. Milieuschutzsatzungen müssen reformiert werden:

(a) Selbstgenutztes Wohneigentum und Klimaschutzmaßnahmen dürfen nicht länger unter die Beschränkungen einer Milieuschutzsatzung fallen.



(b) Es müssen klare gesetzliche Standards für Gutachten zur Begründung von Milieuschutzgebieten auf wissenschaftlicher Basis etabliert werden.

Selbstgenutztes Wohneigentum und notwendige Klimaschutzmaßnahmen dürfen nicht durch Milieuschutzsatzungen behindert werden, da dies notwendige Investitionen und Sanierungen blockiert. Klare gesetzliche Standards für Gutachten sorgen für Transparenz und wissenschaftliche Fundierung bei der Begründung von Milieuschutzgebieten. Mieterschutz sollte für alle Mieter gleichrangig im BGB und nicht selektiv im BauGB normiert sein.

15. Die städtebaulichen Sanierungsverfahren gemäß BauGB müssen reformiert werden. Schon vor Beginn einer solchen Maßnahme sollten klare und messbare Sanierungsziele definiert werden und die zukünftige Belastung der Eigentümer transparent errechnet werden. Investitionen der öffentlichen Hand müssen in einem wirtschaftlichen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen.

Klare und messbare Sanierungsziele sowie kontinuierliche Kosteninformationen ab Beginn des Verfahrens verbessern die Planbarkeit und Transparenz für Eigentümer. Ein wirtschaftliches Kosten-Nutzen-Verhältnis bei Investitionen der öffentlichen Hand gewährleistet die effiziente Verwendung öffentlicher Mittel. Eine jährliche Information der Eigentümer über Kosten und Maßnahmen sowie die sachgerechte und ausgewogene Bewertung der Wertentwicklung schaffen Vertrauen und Akzeptanz für die Sanierungsverfahren. Die Sanierungsausgleichsabgabe sollte fair gestaltet sein, indem sie auf tatsächlich genutzten Flächen basiert und nachträglich bei Flächenerweiterungen angepasst werden kann. Eine spezifische Beratung für Eigentümer, ähnlich der Mieterberatung, unterstützt diese zusätzlich bei der Umsetzung der Maßnahmen.

16. Für Kommunen sollte eine gesetzliche Planungspflicht zur Aktivierung von ungenutztem oder untergenutztem Bauland eingeführt werden.

Um den Wohnraumangel in Deutschland zu bekämpfen, müssen Kommunen verpflichtet werden, regelmäßig Flächenpotenziale zu prüfen und entsprechende Bauleitplanungen vorzunehmen. Durch die Aktivierung von ungenutztem oder untergenutztem Bauland kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Eine gesetzliche Planungspflicht stellt sicher, dass Kommunen proaktiv handeln und vorhandene Ressourcen effizient nutzen. Dies trägt zur Entlastung des Wohnungsmarktes bei und fördert eine nachhaltige Stadtentwicklung. Die Verpflichtung zur Baulandentwicklung gewährleistet, dass das Baulandpotenzial vollständig ausgeschöpft wird, was zu einer besseren Versorgung mit Wohnraum und zur Stärkung der kommunalen Infrastruktur führt.

17. Es sollte ein Förderbonus bei der Städtebauförderung für jene Städte und Gemeinden eingeführt werden, die Projekte in Fördergebieten mit kleinteiliger Eigentümerstruktur durchführen oder das Ziel verfolgen, eine solche Struktur zu schaffen.

Die kleinteilige Eigentümerstruktur erfordert von den Kommunen einen erhöhten kommunikativen, finanziellen und personellen Aufwand, da die Kooperation und Kommunikation mit vielen privaten Eigentümern komplexer sind. Dieser zusätzliche Aufwand sollte durch die Städtebauförderung ausgeglichen werden, um die Motivation und Beteiligung privater Eigentümer an Stadtentwicklungsprojekten zu fördern und so eine nachhaltige Stadtentwicklung zu unterstützen. Ein Förderbonus kann dazu beitragen, die notwendigen Ressourcen bereitzustellen und den Mehrwert kleinteiliger Eigentümerstrukturen in städtischen Gebieten zu realisieren.



18. Es sollte ein Bundesfonds zur Förderung kleinteiliger Stadtentwicklung geschaffen werden, um Großimmobilien in kleinere Einheiten umzuwandeln und eine diversifizierte Eigentümerstruktur sowie lebendige, multifunktionale städtische Räume zu fördern.

Ein Bundesfonds zur kleinteiligen Stadtentwicklung würde Städte und Gemeinden in die Lage versetzen, Großimmobilien zu erwerben, umzubauen oder abzureißen und so städtebauliche Missstände zu verhindern. Durch die Aufteilung großer Immobilien in kleinere Einheiten kann eine vielfältige Nutzung und eine breitere Eigentümerverschmelzung erreicht werden, was zur Schaffung lebendiger, multifunktionaler städtischer Räume beiträgt. Der Fonds ermöglicht es den Kommunen, flexibel und schnell auf Marktentwicklungen zu reagieren, während die wiederveräußerten Immobilien durch faire Vergabeverfahren an lokale Akteure gehen, um die lokale Wirtschaft und Gemeinschaft zu stärken.

19. Partizipative Planungsprozesse im Rahmen der Städtebauförderung, bei denen Eigentümer und Eigentümervereine aktiv in die Planungsprozesse eingebunden werden, um kleinteilige und bedarfsgerechte Stadtentwicklungsprojekte zu unterstützen, sollten gefördert werden.

Die Beteiligung von Eigentümern und lokalen Akteuren an Planungsprozessen ist entscheidend, um sicherzustellen, dass Stadtentwicklungsprojekte den tatsächlichen Bedürfnissen der Gemeinschaft entsprechen. Partizipative Planungsprozesse fördern eine kleinteilige und nachhaltige Stadtentwicklung, da sie das Wissen und die Interessen der lokalen Bevölkerung berücksichtigen und ein hohes Maß an Akzeptanz und Engagement erzeugen. Durch die Einbindung von Eigentümervereinen und anderen lokalen Akteuren wird die Planung transparenter und demokratischer, was zu besseren und nachhaltigeren Ergebnissen führt. Diese Beteiligung stärkt die lokale Identität und fördert eine verantwortungsbewusste und gemeinschaftsorientierte Stadtentwicklung.

20. Reduzierung der Bürokratie sowie von Abgaben und Steuern beim Bau von Wohngebäuden.

Ein hoher bürokratischer Aufwand sowie hohe staatlich verursachte Kosten, bedingt durch umfangreiche Vorschriften, Genehmigungsverfahren und Abgaben, führen zu erheblichen Mehrkosten und Verzögerungen bei Bauprojekten. Eine Reduzierung dieser Belastungen würde den Bau von Wohnungen und Häusern beschleunigen und kostengünstiger machen. Dies ist besonders wichtig, um den aktuellen Wohnraummangel zu bekämpfen und die Schaffung von neuem Wohnraum zu fördern. Durch die Senkung der staatlichen Kostenanteile und die Vereinfachung bürokratischer Prozesse würden Bauprojekte effizienter umgesetzt, was sowohl privaten Bauherren als auch der Bauwirtschaft insgesamt zugutekäme.

21. Abschaffung nicht notwendiger technischer Standards und DIN-Normen im Bauwesen.

Die aktuellen technischen Standards und DIN-Normen im Bauwesen sind oftmals sehr hoch und führen zu erheblichen Baukostensteigerungen und einer Verlängerung der Bauzeiten. Eine Senkung dieser Standards und Normen würde den Bauprozess vereinfachen und kostengünstiger machen, ohne dabei die grundlegende Sicherheit und Qualität der Gebäude zu beeinträchtigen. Dies würde insbesondere den Wohnungsbau fördern und dazu beitragen, den bestehenden Wohnraummangel effektiver zu bekämpfen.

22. Einführung einer Regelung im Sozialgesetzbuch (SGB), die Vermietern im Falle eines Zahlungsausfalls ermöglicht, sich an öffentliche Stellen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit zu wenden und die dafür notwendige Datenübermittlung im konkreten Fall vorsieht.

Bei Zahlungsausfällen von Mietern stehen Vermieter oft vor großen finanziellen Herausforderungen und die Gefahr von Obdachlosigkeit für die betroffenen Mieter steigt. Um präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit ergreifen zu können, müssen Vermieter in der Lage sein, sich rechtzeitig an öffentliche



Stellen zu wenden. Derzeit könnten datenschutzrechtliche Bestimmungen eine solche Zusammenarbeit erschweren. Daher ist eine klare gesetzliche Regelung im Sozialgesetzbuch erforderlich, die die notwendige Datenübermittlung im konkreten Fall ermöglicht und somit sowohl den Schutz der Mieter als auch die Interessen der Vermieter berücksichtigt. Eine solche Regelung würde die Zusammenarbeit zwischen Vermietern und öffentlichen Stellen stärken und helfen, soziale Härtefälle zu vermeiden.

Miet- und Wohnungseigentumsrecht

23. Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz muss abgeschafft werden.

Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz verfehlt durch seine rein verbrauchsbezogene Ausrichtung den Zweck, Vermieter zu energetischen Sanierungsmaßnahmen anzureizen und kann sogar das Gegenteil bewirken. Für Mieter bietet es kaum Entlastung, während es für Vermieter einen hohen bürokratischen Aufwand und mit steigendem CO₂-Preis zunehmende finanzielle Belastung bedeutet. Eine effektive Entlastung kann durch die vollständige Rückgabe der CO₂-Staatseinnahmen an die Bürgerinnen und Bürger erreicht werden, was zudem sozial gerechter ist. Eine Kopfpauschale (Klimageld) würde direkte finanzielle Unterstützung bieten und die Akzeptanz klimapolitischer Maßnahmen erhöhen.

24. Die ausdrückliche Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung sollte nicht mehr erforderlich sein. Stattdessen sollte der Mieter ausdrücklich widersprechen, wenn er mit der Mieterhöhung nicht einverstanden ist.

Die Einführung einer Zustimmungsfiktion bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB würde das Verfahren vereinfachen und beschleunigen, wodurch Verwaltungsaufwand und Unsicherheiten sowohl für Vermieter als auch für Mieter reduziert werden. Aktuell müssen Vermieter auf die ausdrückliche Zustimmung des Mieters warten, was den Prozess unnötig verzögern kann. Durch die Umkehrung der Zustimmungspflicht wird ein klares und effizientes Verfahren etabliert, das sowohl die Rechtssicherheit erhöht als auch die Durchsetzung von berechtigten Mieterhöhungen erleichtert.

25. Die Kappungsgrenzen für Modernisierungsmieterhöhungen sollten regelmäßig entsprechend der Baukostenentwicklung angepasst werden.

Eine regelmäßige Anpassung der Kappungsgrenzen an die Baukostenentwicklung stellt sicher, dass Vermieter die tatsächlichen Kosten für Modernisierungen adäquat decken können.

26. Die Modernisierungsmieterhöhung sollte elf Prozent betragen.

Diese Anpassung berücksichtigt die finanzielle Belastung der Vermieter und sorgt für eine ausgewogene Verteilung der Kosten zwischen Mietern und Vermietern. Sie fördert notwendige Investitionen in den Wohnungsbestand und trägt zur Erhaltung und Modernisierung der Immobilien bei, was letztlich auch den Mietern zugutekommt.

27. Die Mietpreisbremse darf nicht verlängert werden.

Die Mietpreisbremse existiert seit 2015. Die von ihren Befürwortern erwarteten Erfolge sind nicht eingetreten. Im Gegenteil: Der Mietwohnungsmarkt droht zu erstarren und der Wohnungsneubau rutscht in eine immer tiefere Krise. Wohnungssuchende haben es schwerer denn je. Die Mietpreisbremse darf daher über das Jahr 2025 hinaus nicht verlängert werden. Eine Verlängerung wäre zudem verfassungsrechtlich höchst bedenklich, wie der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom August 2019 zeigt.



28. Bei der Umstellung auf Fernwärme sind transparente Regelungen zur Preisanpassung und Preisüberwachung für alle Verbraucher erforderlich. Die Anforderungen an die Kostenneutralität müssen insbesondere im Hinblick auf einen möglichen Anschluss- und Benutzungszwang der Gebäude an die Fernwärme angepasst werden.

Der Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz ist derzeit für vermietende Eigentümer häufig keine Option. Der Grund dafür sind mietrechtlichen Regelungen (§ 556c Abs. 1 Nr. 2 BGB) und Regelungen der Wärmelieferverordnung, wonach Kostenneutralität zur vorherigen Heizung hergestellt werden muss. Transparente Regelungen zur Preisanpassung und Kontrolle der Preise sind entscheidend, um die finanzielle Belastung für Haus- und Wohnungseigentümer sowie Mieter überschaubar zu halten und sicherzustellen, dass die Wärmelieferung effizient und zu fairen Preisen erfolgt. Darüber hinaus ist es wichtig, dass vermietende Eigentümer, in den Fällen, in denen ein Anschluss- und Benutzungszwang an ein Fernwärmenetz besteht, die Kosten für die Wärmeversorgung als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen können, selbst wenn diese im Einzelfall höher sind. Die wirtschaftliche Last darf nicht bei den Vermietern verbleiben. Dann erhöht sich die Akzeptanz für Fernwärmelösungen.

29. Es darf keine Pflichtversicherung für Elementarschäden geben.

Eine Pflichtversicherung für Elementarschäden würde die Wohnkosten weiter erhöhen und die finanzielle Belastung für Mieter und Vermieter unzumutbar steigern. Stattdessen sollten Gemeinden aktiv in die Prävention von Elementarschäden investieren, um das Risiko zu minimieren. Die Aufnahme der Elementarschadenversicherung in den Betriebskostenkatalog ist sinnvoll, da sie im Schadensfall eine schnelle und effiziente Regulierung ermöglicht, wovon die Bewohner unmittelbar profitieren.

30. Für Eigentümergemeinschaften sollte gesetzlich klargestellt werden, dass die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, die allen Wohnungseigentümern zugutekommen und deren Nutzung nicht auf einzelne Eigentümer beschränkt werden kann, von allen Eigentümern zu tragen sind.

Die derzeitige vage Formulierung des § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG führt zu großen Auslegungsspielräumen und fördert Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern, was die Entscheidungsprozesse unnötig in die Länge zieht. Insbesondere für Maßnahmen, die einer Modernisierung entsprechen, ist eine klare Regelung notwendig, um sicherzustellen, dass die Kosten gerecht verteilt werden. Der § 21 Abs. 3 WEG ist in der Praxis problematisch, da die Höhe der Kosten für einzelne Wohnungseigentümer vor Beschlussfassung nicht klar einschätzbar ist und taktisches Stimmen gefördert wird. Eine klare Regelung, dass alle Eigentümer für die Kosten von Maßnahmen aufkommen müssen, deren Nutzung nicht auf einzelne Eigentümer beschränkt werden kann, würde die Entscheidungsprozesse vereinfachen und die Transparenz erhöhen.

Steuern

31. Die Begrenzung der sofort abziehbaren Sanierungskosten auf 15 Prozent in den ersten drei Jahren nach Erwerb einer Immobilie sollte abgeschafft werden.

Die derzeitige Begrenzung der sofort abziehbaren Sanierungskosten auf 15 Prozent in den ersten drei Jahren nach Erwerb als anschaffungsnahe Herstellungskosten stellt eine erhebliche Einschränkung für Immobilieneigentümer dar, die notwendige Sanierungsmaßnahmen durchführen möchten. Besonders bei energetischen Sanierungen, die zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen beitragen, sollte diese Begrenzung nicht gelten. Eine Abschaffung dieser Regelung würde Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien fördern, die Energieeffizienz steigern und somit langfristig sowohl ökonomische als auch ökologische Vorteile bieten.



32. Die Vermietung deutlich unterhalb der ortsüblichen Miete sollte nicht mehr durch den Ausschluss des Werbungskostenabzugs bestraft werden.

Derzeit führt die Vermietung deutlich unterhalb der ortsüblichen Miete zu einer Bestrafung durch den Ausschluss des Werbungskostenabzugs. Diese Regelung sollte abgeschafft werden, damit besonders soziale Vermieter steuerlich nicht mehr bestraft werden.

33. Die erbschaft- und schenkungsteuerlichen Freibeträge sollten an die Immobilienwertentwicklung der letzten 15 Jahre angepasst werden.

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer im Familienbereich bedarf einer kritischen Überprüfung hinsichtlich ihrer volkswirtschaftlichen Sinnhaftigkeit. Die derzeitigen Freibeträge sind zudem nicht mehr zeitgemäß und berücksichtigen nicht die stark gestiegenen Immobilienwerte der letzten 15 Jahre. Eine Anpassung der Freibeträge an die aktuelle Immobilienwertentwicklung würde Familien entlasten und die Übertragung von Immobilien innerhalb der Familie erleichtern. Dies ist notwendig, um die finanzielle Belastung für Erben zu reduzieren und den Fortbestand von Familienvermögen zu sichern.

34. Ausgaben für die Sanierung und Modernisierung geerbter Immobilien sollten auf die Erbschaftsteuer angerechnet werden können.

Die Möglichkeit, Sanierungsausgaben auf die Erbschaftsteuer anzurechnen, würde Erben finanziell entlasten und Anreize für die Instandhaltung und Modernisierung geerbter Immobilien schaffen. Dies ist besonders wichtig, um den Wert und die Qualität des Immobilienbestands zu erhalten. Durch die Anerkennung dieser Ausgaben würde nicht nur die finanzielle Belastung der Erben reduziert, sondern auch ein Beitrag zur Nachhaltigkeit und Werterhaltung von Immobilien geleistet werden.

35. Das derzeitige Bundesmodell bei der reformierten Grundsteuer sollte durch ein wertneutrales Flächenmodell ersetzt werden.

Die derzeitige wertbezogene Besteuerung mit Bodenrichtwerten macht die Grundsteuer zu einer de facto Sondervermögensteuer auf Immobilien. Ein wertneutrales Flächenmodell würde zu einer gerechteren und transparenteren Besteuerung führen.

36. Der Grunderwerbsteuersatz sollte bundesweit einheitlich sein und deutlich gesenkt werden.

Hohe Steuersätze stellen eine erhebliche finanzielle Hürde beim Erwerb von Wohneigentum dar. Eine Senkung der Steuersätze würde den Zugang zu Wohneigentum erleichtern und somit mehr Bürgerinnen und Bürgern ermöglichen, Eigentum zu erwerben. Dies fördert die Eigentumsbildung und trägt zur Stabilität und sozialen Durchmischung der Wohngebiete bei.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 936.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.



Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 34,2 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.