



WAS BEDEUTET DER KOALITIONSVERTRAG DER ZUKÜNFTIGEN BUNDESREGIERUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT –

DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Prof. Dr. Hanspeter
Gondring FRICS



ÜBER DEN AUTOR

Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS ist ein deutscher Wirtschaftswissenschaftler und Hochschullehrer für Betriebswirtschaftslehre mit der Vertiefung Immobilienwirtschaft. Er verbindet tiefe, analytische Wissenschaft mit unternehmerischem Mut und Vision. Von ihm zu lernen, verhilft sowohl zu persönlichem Erfolg im Beruf, als auch im Leben.

Gondring gehörte zum Topmanagement der Sparkassen und beriet bis heute hunderte Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Er verfasste die Standardwerke der Immobilienbranche für Studium und Praxis. Zudem ist er Initiator und Mitherausgeber der Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP).

Noch immer doziert und lehrt er auf höchstem Niveau. Sein Antrieb ist es, auf die großen Karrieren seiner Absolventen stolz zu sein.

Für seinen Verdienst um die akademische Ausbildung in der Immobilienwirtschaft verlieh der britische Immobilienverband RICS ihm bereits 2000 den Titel Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyor.

WAS BEDEUTET DER KOALITIONSVERTRAG DER ZUKÜNFTIGEN BUNDESREGIERUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Der Koalitionsvertrag mit 177 Seiten regelt auf den Seiten 88 – 93 den Bereich Bauen und Wohnen. Ein Pflichtenheft für das zukünftige, SPD-geführte Bundesministerium für Bauen. Im Einzelnen:

A) Bauen und Wohnen

1.) Jährlich sollen 400.000 Wohnen neu gebaut werden, wovon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen sind.

2.) „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ mit allen wichtigen Akteuren. Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung.

3.) Eingliederung der nicht bahnnotwendigen Immobilien des Bundeseisenbahnvermögens in die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Die BImA soll künftig selbst investieren und bauen sowie weiterhin kommunales Bauen unterstützen können (Stärkung der Kompetenzen der BImA).

B) Digitalisierung und Senkung der Baukosten durch Vereinfachung

4.) Durch mehr serielles und modulares Bauen, Digitalisierung (BIM), Entbürokratisierung und Standardisierung sollen die Kosten für den Wohnungsneubau gesenkt werden.

5.) Beschleunigung des modularen und seriellen Bauens sowie des Sanierens durch Typengenehmigungen und Vereinheitlichung.

6.) Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) mit dem Ziel, Klimaschutz und -anpassung, Gemeinwohlorientierung und die Innenentwicklung zu stärken sowie zusätzliche Bauflächen zu mobilisieren und weitere Beschleunigungen der Planungs- und Genehmigungsverfahren vorzunehmen.

7.) Entsprechenden Regelungen im Baulandmobilisierungsgesetz werden entfristet und es sollen die rechtlichen Grundlagen für eine vollständige Digitalisierung der Bauleitplanverfahren geschaffen werden.

WAS BEDEUTET DER KOALITIONSVERTRAG DER ZUKÜNFTIGEN BUNDESREGIERUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

8.) Rechtliche Prüfung, inwieweit sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 zum gemeindlichen Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) einen gesetzgeberischen Handlungsbedarf ergibt.

C) Klimaschutz im Gebäudebereich

9.) Einführung eines Förderprogramms für den Wohnungsbau im Rahmen des Klimaschutzs Sofortprogramms nach dem Auslaufen der Neubauförderung für den KfW-Effizienzhausstandard 55 (EH 55).

10.) Zum 01. Januar 2025 soll jede neu eingebaute Heizung mit 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden; zum 01. Januar 2024 werden für wesentliche Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden im GEG die Standards so angepasst, dass die auszutauschenden Teile dem EH 70 entsprechen; im GEG werden die Neubau-Standards zum 01. Januar 2025 an den KfW-EH 40 angeglichen (*konkret: Neubau darf gem. Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) nur 40 % des Primärenergieverbrauchs und nur 55 % der Transmissionswärmeverluste des Effizienzhaus 100 Referenzgebäudes entsprechen*).

11.) Einführung eines digitalen Gebäuderessourcenpasses zur Dokumentation grauer Energie und der Lebenszykluskosten (Ziel: Kreislaufwirtschaft).

12.) Um das Vermieter-Mieter-Dilemma zu überwinden, soll sehr schnell auf die Teilwärmiete umgestiegen werden.

13.) Zum 01. Juni 2022 wird ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen eingeführt, dass die Umlage des CO₂-Preises nach BEHG regeln wird. Sollte dies zeitlich nicht gelingen, werden die erhöhten Kosten durch den CO₂-Preis ab dem 01. Juni 2022 hälftig zwischen Vermieter und Mieter geteilt.

WAS BEDEUTET DER KOALITIONSVERTRAG DER ZUKÜNFTIGEN BUNDESREGIERUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

14.) Im Wohngeld wird eine Klimakomponente eingeführt und kurzfristig wird ein einmalig erhöhter Heizkostenzuschuss gezahlt.

D) Schutz von Mieterinnen und Mietern

15.) In angespannten Märkten wird die Kappungsgrenze auf elf Prozent in drei Jahren abgesenkt. Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum Jahre 2029.

16.) Zur Berechnung von Mietverträgen sollen die qualifizierten Mietspiegel der letzten sieben Jahre herangezogen werden.

17.) Für Gemeinden über 100.000 Einwohnern werden qualifizierte Mietspiegel verpflichtend.

E) Wohnungseigentum

18.) 1.Förderung des selbst genutzten Wohneigentums. Dazu werden die Hürden beim Eigentumserwerb durch eigenkapitalersetzende Darlehen gesenkt werden und Schwellenhaushalte langfristig z.B. mit Tilgungszuschüssen und Zinsverbilligungen beim Eigentumserwerb unterstützt werden.

19.) Flexibilisierung der Grunderwerbsteuer z.B. durch Einführung eines Freibetrags.

20.) Schließen von steuerlichen Schlupflöchern beim Immobilienerwerb von Konzernen (Share Deals).

F) Städtebau

21.) Orientierung des Städtebaus an der "Neue Leipzig-Charta.

22.) Weiterentwicklung des Smart-City-Stufenplans mit dem Ziel einer nutzungsgemischten Stadt.

WAS BEDEUTET DER KOALITIONSVERTRAG DER ZUKÜNFTIGEN BUNDESREGIERUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT



KONTAKTDATEN

ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH

Zuckerrübenweg 17

70599 Stuttgart

Telefon: +49 (0) 711 - 30 00 506

E-Mail: info@adi-akademie.de

Homepage: www.adi-akademie.de