

Koa-Vereinbarung CDU/CSU/SPD 7.2.2018		Bewertung Berliner Mieterverein (BMV)	Note
1. Wohnraumoffensive			
1.1	Wir wollen erreichen, dass 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime frei finanziert und öffentlich gefördert gebaut werden. Hierzu gehört auch, dass der Bestand an bezahlbarem Wohnraum gesichert wird.	Der Wille, pro Jahr der Legislatur 375.000 neue Wohnungen zu verzeichnen, ehrt die GroKo. Aber eine wirkliche Hilfe stellt die Zielzahl nur dar, wenn man nach Segmenten differenziert. Der BMV geht davon aus, dass im hochpreisigen Segment und bei Eigentumswohnungen die Nachfrage bald nachlässt. Es geht daher nicht nur um „Neubau, Neubau und nochmals Neubau“, sondern darum, dass zielgruppen genau neue Wohnungen errichtet werden. Nimmt man das Fördervolumen für die soziale Wohnraumförderung (s.u.) als Maßstab, dann würden aber nur rund 40.000 Sozialwohnungen pro Jahr bundesweit bei einer Fördersumme von 50.000 € pro WE entstehen. Mit anderen Worten: Der Bund kalkuliert mehr oder weniger mit nur einem Zehntel Sozialwohnungen am gesamten Neubau. Das ist keine Antwort auf die Wohnungsmarktprobleme vor Ort. Fazit: Der Schwerpunkt ist falsch.	4 - 5
1.2	Wir werden im Rahmen eines „Wohngipfels 2018“ mit Ländern, Kommunen, Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Mieter- und Vermieterverbände und der Gewerkschaften Eckpunkte eines Gesetzespaketes „Wohnraumoffensive“ vereinbaren.	Wenn der „Wohngipfel“ eine andere Art der Beteiligung der Körperschaften und Verbände darstellt, so ist das zu begrüßen. Allerdings ist kaum vorstellbar, dass es zwischen Mieter- und Vermieterverbänden zu gemeinsamen Eckpunkten kommen kann.	3

1.3	Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ und die im Rahmen dessen begründete Innovationspartnerschaft werden fortgesetzt. Beide werden bis 2021 die Umsetzung der Vereinbarungen begleiten und gegebenenfalls weitere Initiativen zur Zielerreichung beim Wohnungsneubau anstoßen. Für eine „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ werden wir eine Enquête-Kommission einsetzen.	Das „Bündnis“ ist zu „investorenlastig“. Zudem wurden in der letzten Legislatur stärker steuernde Eingriffsvorschläge kaum aufgenommen und umgesetzt gar nicht. Wenn das „Bündnis“ erfolgreicher werden soll, sind hier Änderungen vorzunehmen. Dass das Thema „Boden und Grundstücke“ nun auch bei der GroKo angekommen ist, ist zu begrüßen. Die Einrichtung einer Enquête-Kommission lässt darauf schließen, dass das Thema ernst genommen wird. Allerdings kann dies auch so interpretiert werden, dass z.B. hinsichtlich Beeinflussung von Bodenpreisen in dieser Legislatur nicht passieren wird. Das wären vier verschenkte Jahre und weniger Chancen für den sozialen Wohnungsbau.	3 - 4
1.4	Wir wollen die Gewinnung von Wohnbauland von Landwirten durch steuerlich wirksame Reinvestitionsmöglichkeiten in den Mietwohnungsbau nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung verbessern	Die aktuelle Nachfrage nach Wohnraum ist in erster Linie zuwanderungsbedingt und kann daher auch in wenigen Jahren wieder absinken. Im Sinne einer klimapolitischen Nachhaltigkeit sollte daher der Fokus auf der Innenentwicklung liegen. Die Ausweitung der Städte wie zu Beginn der Industrialisierung und nach dem zweiten Weltkrieg ist und darf kein Modell mehr für die Zukunft sein. Insoweit kann die Ausweisung neuen Wohnbaulands auf landwirtschaftlichen Flächen keine Option sein und sollte auch nicht gefördert werden.	5
1.5	Wir werden nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung den Kommunen durch Schaffung der rechtlichen Grundlagen die Möglichkeit einräumen, die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern. Durch die Einführung einer Grundsteuer C ermöglichen wir den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, die Verfügbarmachung von Grundstücken für Wohnzwecke zu verbessern	Grundsätzlich ist dem Vorschlag zuzustimmen, dass zur Baulandmobilisierung auch steuerliche Maßnahmen sinnvoll sind. Die Grundsteuer C ist parallel zur Grundsteuer B jedoch wenig zweckmäßig, wie die Vergangenheit zeigt. Eine solche Besteuerung gab es bereits 1961. Sie wurde jedoch nach zwei Jahren wieder aufgegeben. Sie würde auch untergenutzte Grundstücke nicht erfassen. Eine verfassungsrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich, sie wäre nur Zeitverschwendung.	3 - 4

		<p>Grundsätzlich muss angezweifelt werden, dass mit einer Steuer der Bodenspekulation in innerstädtischen Bereichen begegnet werden kann, da im Verhältnis zum Bodenpreisanstieg von bis zwei Drittel per anno eine Besteuerung eine Marginalie darstellt.</p> <p>Zudem stellt sich die Frage, ob die Grundsteuer C im Rahmen der Betriebskosten auf die Miete abgewälzt wird. Der BMV ist allerdings der Auffassung, dass dies nicht möglich ist.</p>	
1.6	<p>Wir wollen ermöglichen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) den Ländern und Kommunen zu Zwecken der sozialen Wohnraumförderung bundeseigene Grundstücke rechtssicher und im beschleunigten Verfahren zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung stellen kann. Die bestehende Erstzugriffsoption für Kommunen soll im Haushaltsgesetz des Bundes auf alle entbehrlichen Liegenschaften des Bundes ausgeweitet werden.</p>	<p>Hier fehlt die Präzisierung von „rechtssicher“. Solange das BImA-Gesetz nicht geändert wird, scheinen alle Bestrebungen nach mehr Sozialem Wohnungsbau der Willkür zu unterliegen. Die Formulierungen werfen weiter Fragen auf. Was sind „vergünstigte Konditionen“? Was „entbehrliche Liegenschaften“? Ohne Klarstellung, dass das Vorkaufsrecht den Erwerb deutlich unterhalb des Verkehrswerts ermöglicht, wird es nicht zu einer Stärkung der sozialen Wohnraumversorgung mittels Bundesgrundstücken kommen.</p>	4 - 5
1.7	<p>Wir werden die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützen und streben dazu weitere Verbesserungen im Bauplanungsrecht an</p>	<p>Ein guter Anspruch, aber ohne klare Maßgaben, wie dies erfolgen soll. Dabei liegen in der roadmap Bodenpolitik von difu und vhw zahlreiche Vorschläge vor. Das Problem: Mit 1.8 werden die Eingriffsmöglichkeiten der Politik schon im Vorwege unnötig eingeschränkt.</p>	3
1.8	<p>Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt.</p>	<p>Das Planungsrecht stellt weitgehend eine Angebotsplanung dar. Eigentümer könnten zwar unter bestimmten Bedingungen (B-Plan, Baugebot, etc.) zu Maßnahmen für den Neubau angehalten werden. Faktisch wird dies aber in der Regel nur über städtebauliche Verträge gemacht. Ohne neue Eingriffe in die Verfügungsgewalt von Eigentümern wird es keine Fortschritte bei der Wohnraumversorgung und der</p>	6

		Stadtentwicklung geben	
1.9	Wir wollen das Bauplanungsrecht und die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften besser aufeinander abstimmen, um die Kommunen in die Lage zu versetzen, mit Nutzungskonflikten vor Ort umzugehen und eine bessere Nutzungsmischung zu er möglichen.	Hier müssen die konkreten Gesetzesvorschläge abgewartet werden, um einzuschätzen, ob sich daraus nicht hinnehmbare Verschlechterungen der Lebensqualität von Bewohnern ergeben.	-
1.10	Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren für den Wohnungsbau werden wir evaluieren und gegebenenfalls weiterentwickeln. Ferner gehört dazu ein vielseitiger Mix qualitativ hochwertiger Ausgleichsmaßnahmen, damit Genehmigungsbehörden flexible Instrumente erhalten, auch bei der Schaffung von Wohnraum die Flächeninanspruchnahme gering zu halten	Die Maßnahmen sind dringend geboten.	2
1.11	Der soziale Wohnungsbau muss mindestens auf heutigem Niveau und langfristig verstetigt werden. Dafür ist es erforderlich, dass der Bund auch in Zukunft gemeinsam mit den Ländern Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung übernehmen kann. Falls erforderlich wird dazu eine Grundgesetzänderung vorgenommen. Ungeachtet dessen werden wir in den Jahren 2020/2021 mindestens zwei Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zweckgebunden bereitstellen	Positiv ist, dass der Bund nun entgegen den Regelungen aus der Föderalismusreform in 2006 die soziale Wohnraumversorgung weiter mittragen will. Positiv deshalb, weil die Länder trotz mehr Nähe zu den Kommunen die Wohnraumförderung zumeist stiefmütterlich behandelt haben. Allerdings ist eine Grundgesetzänderung eher unwahrscheinlich. Dann stellt sich die Frage nach der Rechtsgrundlage der Förderung, auf die es noch keine Antwort gibt. Im Übrigen ist das Fördervolumen weiterhin nicht ausreichend. Bei 50.000 € Förderung aus Bundesmitteln pro Wohnung könnten nur 40.000 Sozialwohnungen pro Jahr entstehen, bei 35,000 €/WE rund 57.000 Wohnungen, was auch noch erheblich unter der aktuellen Nachfrage liegt. Anzumerken bleibt jedoch, dass mehr Geld für die Soziale Wohnraumförderung nur dann sinnvoll ist, wenn auch bei der Grundstücksfrage Lösungen herbeigeführt werden, was nicht absehbar ist.	3
1.12	Wir schaffen insbesondere für den freifinanzierten Wohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment steuerliche Anreize. Dazu werden wir eine bis Ende des Jahres 2021 befristete Sonderabschreibung einführen. Sie beträgt zusätzlich zur linearen Abschreibung über vier Jahre fünf Prozent pro Jahr	Eine milliardenschwere Maßnahme, die sozialpolitisch unvertretbar ist. Die Sonderabschreibung führt zu Steuermindereinnahmen. Doch im Gegenzug gibt es keine Mietverbilligungen, da im Steuerrecht keine	5

		Bindungen installiert werden können. Selbst wenn, blieben sie vollkommen ohne Kontrolle. Steuerliche Förderung ist daher immer auch eine Gießkannenförderung. Das knappe öffentliche Geld ist dafür zu schade!	
1.13	Wir werden die Eigentumsbildung für Familien finanziell unterstützen. Dafür führen wir für den Ersterwerb von Neubau oder Bestand ein Baukindergeld als Zuschuss aus dem Bundeshaushalt in Höhe von 1200 Euro je Kind und pro Jahr ein, das über einen Zeitraum von zehn Jahren gezahlt wird. Das Baukindergeld wird flächendeckend bis zu einer Einkommensgrenze von 75.000 Euro zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr und zusätzlich 15.000 Euro pro Kind gewährt.	Der Sinn dieser Maßnahme ist nicht erkennbar, für den Bestand ist sie sogar gefährlich, weil sie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit Eigenbedarfskündigungen und Mieterverdrängung unterstützt. Für den Neubau in Ballungsgebieten und Großstädten bringt sie nichts, weil man sich in diesen Gebieten mit einem Einkommen von 75.000 € p.a. keinen Neubau leisten kann. Falls doch, weil z.B. Vermögen da ist, spielt ein Baukindergeld von 1.200 €/a keine Rolle. Außer Mitnahmeeffekten also nichts gewonnen.	5
1.14	Wir wollen ein Bürgschaftsprogramm der KfW einführen, mit dem ein Anteil des Kaufpreises bzw. der Baukosten selbstgenutzten Wohneigentums abgesichert wird. Dadurch kann das beim Erwerb notwendige Eigenkapital gesenkt werden. Die Bürgschaft soll für 20 Jahre gelten.	Das ist eine Maßnahme zur Vermögensbildung, hat aber nichts mit problemorientierter Wohnungspolitik zu tun.	5
1.15	Wir prüfen einen Freibetrag bei der Grunderwerbssteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien ohne Rückwirkung beim Länderfinanzausgleich.	Diese Idee setzt an der falschen Annahme an, über die Eigentumsförderung die Wohnungsmarktprobleme lösen zu wollen. Dies wird nicht gelingen (siehe 1.13).	4
1.16	Nach Abschluss der Prüfarbeiten durch Bund und Länder werden wir eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung umsetzen, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu beenden. Die gewonnenen Mehreinnahmen können von den Ländern zur Senkung der Steuersätze verwendet werden.	Das Ansinnen ist gut und richtig, allein die Formulierung lässt erwarten, dass es nicht um eine grundsätzliche Besteuerung geht sondern nur um eine Besteuerung bei missbräuchlicher Umgehung. Am Ende steht zu befürchten, dass es umfassende Ausnahmen geben wird, denn der Druck der Lobby ist schon heute immens.	3
1.17	Die Wohnungsbauprämie behalten wir als Anreizinstrument insbesondere für junge Menschen, frühzeitig mit der Ansparphase zu beginnen, bei. Wir wollen sie attraktiver gestalten. Dazu wollen wir die Einkommensgrenzen an die	Diese Idee setzt wie 1.13 an der falschen Annahme an, über die Eigentumsförderung die Wohnungsmarktprobleme lösen zu wollen. Dies wird mit	4

	allgemeine Einkommens- und Preisentwicklung anpassen und den Prämiensatz erhöhen.	der Anpassung der Wohnungsbauprämie bei Bausparverträgen nicht gelingen.	
1.18	Der Bund nimmt für seine Beschäftigten insbesondere in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Wohnungsfürsorge verstärkt wahr.	Diese Fürsorge kann im Konflikt mit 1.6 stehen. Die BImA hat z.B. die Gespräche mit dem Land Berlin über eine Veräußerung von rund 4.000 Geschosswohnungen mit dem Hinweis abgebrochen, sie benötige die Wohnungen für Bundesbedienstete. Dieser Hinweis erscheint jedoch vorgeschoben, denn inzwischen will die BImA offenbar mit ihren eigenen Beständen am Wohnungsmarkthype teilnehmen.	fragwürdig
1.19	Ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen benötigen barrierefreie und barrierearme Wohnungen und ein Wohnumfeld, in dem sie möglichst lange selbstbestimmt leben können. Deshalb wollen wir das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ verstetigen. Zugleich wollen wir die Wiedereinführung der Kreditvariante des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ mit Bundesmitteln ebenso prüfen wie eine finanzielle Unterstützung des KfW-Programms „Barrierearme Stadt“.	Das ist eine sinnvolle Maßnahme, da ohne öffentliche Fördermittel die Schaffung barrierearmen oder barrierefreien Standards kaum umgesetzt wird.	2
1.20	Das erfolgreiche KfW-Förderprogramm „Prävention durch Einbruchsicherung“ wollen wir ebenfalls verstetigen. Von der Förderung sollen Eigentümer, Mieter und private Kleinvermieter auch von Mehrfamilienhäusern, profitieren. Zudem wollen wir die Förderung von Maßnahmen zur Kriminalprävention auf den Neubau ausweiten.	Das ist eine sinnvolle Maßnahme, da ohne öffentliche Fördermittel zumindest im vermieteten Wohnraum die Einbruchsicherung als Baumaßnahme selten durchgeführt wird.	2
1.21	Wir werden die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts reformieren und mit dem Mietrecht harmonisieren, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchschutz zu erleichtern.	Es bleibt abzuwarten, ob damit mietrechtliche Standards abgebaut werden sollen. Das Risiko besteht!	-
1.22	Wir wollen das Engagement von Genossenschaften, kommunalen und kirchlichen Wohnungsunternehmen, nicht gewinnorientierten Initiativen und Stiftungen für den Neubau und eine sozialverträgliche Sanierung im Sinne einer Gemeinwohlorientierung unterstützen. Wir wollen dazu gezielt langfristige Finanzierungen und Bürgschaften über 20 Jahre durch die KfW zur Verfügung	Diese Unterstützung ist zwar nur grob skizziert, aber ein erster Schritt. Der BMV sieht allerdings eine umfassende steuerliche Förderung für gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung im Sinne einer neuen „Wohnungsgemeinnützigkeit“ für sinnvoller an.	2 - 3

	stellen. Mit Beratung, weiteren innovativen Finanzierungsmodellen und einem Austausch guter Beispiele wollen wir auch Neugründungen in diesem Feld unterstützen.		
1.23	Wir wollen eine Anpassung des Wohngeldes an die jeweiligen allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen vornehmen. Die Veränderung der maßgeblichen Kriterien wollen wir regelmäßig prüfen.	Dieser Satz steht in nahezu jeder Koalitionsvereinbarung. Ohne den Zusatz „regelmäßige Anpassung“ kann dies in Anbetracht der Mietenentwicklung gleichwohl einen Sozialabbau darstellen.	4 - 5
1.24	Die Einführung einer Klimakomponente beim Wohngeld erfolgt nach Vorlage eines mit den Ländern inhaltlich und finanziell abgestimmten Modells.	Diese Forderung hat der BMV schon seit mehreren Jahren aufgestellt. Es wird Zeit, dass sie endlich umgesetzt wird.	2
2. Mieten			
2.1	Wir werden durch gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel sichern. Unser Ziel ist es, eine repräsentative und differenzierte Qualität dieses Instruments zur rechtssicheren und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmiete zu gewährleisten. Wir wollen erreichen, dass die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden.	Diese Maßnahme hätte die Bundesregierung längst ausführen können, denn die Ermächtigung zu einer Rechtsverordnung besteht schon lange. Einen Entwurf von Justizminister Maas in der letzten Legislatur hat die CDU in der Schublade des Kanzleramts verschwinden lassen. Allerdings darf auch eine solche Rechtsverordnung nicht darüber hinwegtäuschen, dass es immer wieder Vermieter geben wird, die den Mietspiegel angreifen wollen, um höhere Mieten durchzusetzen. Es wird daher nicht den einen rechtssicheren Mietspiegel geben. Schon heute reicht vor manchen Landgerichten eine einfache Kritik des Vermieters am Mietspiegel, um gerichtliche Gutachten in die Wege zu leiten, aus denen in der Regel sich dann eine Bestätigung der Vermieterforderung ergibt, obwohl die Qualität der Gutachten hinsichtlich wissenschaftlich-empirischer Methoden niemals an einen qualifizierten Mietspiegel heranreichen kann. Diese Maßnahme ist nicht falsch, aber zielt auf eine Politik ab, die wenig	3

		erfolgsversprechend hinsichtlich des Problems steigender Mieten ist. Rechtssicherheit und Absicherung von Rechtsansprüchen in zivilrechtlichen Verhältnissen sind zweifelsohne wichtig, aber nur eine Seite der Medaille. Denn nur wenige Mieter sind in der Lage, ihre Ansprüche am Ende auch umzusetzen. Effizienter zur Mietendämpfung wäre ergänzend eine Senkung der Kappungsgrenze auf 6% in drei Jahren. Warum soll den Vermietern mehr als der Anstieg des Lebenshaltungskostenindex zugestanden werden?	
2.2	Die Ausgestaltung der neuen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel erfolgt so, dass die für die Erstellung und Fortschreibung anfallenden Kosten für die Gemeinden möglichst gering bleiben.	Dies kann als ein Widerspruch zu 2.1 verstanden werden, denn derzeit wird eine massive Auseinandersetzung darüber geführt, welche Art von Mietspiegel die Anforderungen an die Qualifiziertheit erfüllt. Setzt sich in der Rechtsprechung der Regressionsmietspiegel durch, würde das zu einem deutlichen Kostenanstieg bei den Kommunen führen.	3
2.3	Dazu werden wir den Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre verlängern. Dadurch wird zugleich der Mietenanstieg gedämpft.	Diese Maßnahme wird die erhoffte Wirkung nicht entfalten. Richtig ist, dass mit jeder Mietspiegelveröffentlichung auch ein neuer Mietpreisanstieg ausgelöst wird. Insofern würde ein Geltungszeitraum von drei statt zwei Jahren tatsächlich zu einer verzögerten Mietsteigerung führen. Allerdings hat der BGH (VIII 295/15) den Vermietern einen Stichtagszuschlag zugestanden, der die vorgeschlagene Maßnahme wirkungslos werden lässt.	4 - 5
2.4	Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums wird geprüft.	Solange hier keine konkrete Jahreszahl angegeben ist, hat die Maßnahme keine Bedeutung	-
2.5	Der einfache Mietspiegel soll insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden als Instrument der Orientierung und des Rechtsfriedens stärker zu Anwendung kommen.	Wie dies geschehen soll, bleibt unklar.	(2)
2.6	Wir wollen mit einer gesetzlichen Auskunftspflicht des Vermieters bezüglich der	Die konkrete Maßnahme selbst ist richtig, aber sie führt	3- 5

	Vormiete – wenn sich der Vermieter bei der Begründung des Mietverhältnisses auf diese beruft – mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse erreichen.	nicht zur Schärfung der Mietpreisbremse. Auch eine umfassende Transparenz ist nicht gegeben, denn selbst wenn der Mieter im Mietvertrag die Vormiete mitgeteilt bekommt, kann eine höhere Miete über der Mietpreisbremse auch wegen Modernisierung möglich sein. Eine vollständige Transparenz ist also nicht erreicht. Zudem hat der Mieter bereits heute einen Auskunftsanspruch gegen den Vermieter. Qualitativ ändert sich also wenig. Noch wichtiger aber ist, dass mit mehr Transparenz – die sich gegen die nicht gesetzestreu Vermieten richtet - nur sehr begrenzt eine Mietendämpfung erzielbar ist. Wirkungsvoller wäre hier die Androhung von Bußgeldern. Denn im Moment verliert der nicht gesetzestreue Vermieter nichts, wenn er die Preisbremse missachtet. Die unzureichende Wirkung ist aber darüber hinaus auch auf die vielen „Ausnahmen“ und die Schlupflöcher zurückzuführen. Daran will die GroKo nichts ändern, sodass die Mietpreisbremse weitgehend wirkungslos bleiben wird.	
2.7	Die Mietpreisbremse wird frühzeitig bis Ende 2018 auf Geeignetheit und Wirksamkeit bewertet. Dabei werden die praktische Bedeutung und die Erkenntnisse aus der Rechtsprechung berücksichtigt.	Hier wird von dem Ergebnis der Sondierung abgewichen. Bei einer Prüfung in 2018 bliebe theoretisch dann noch die Möglichkeit, die Mietpreisbremse zu verlängern, denn sie wird nach der derzeitigen Rechtslage ab Juni 2020 in diversen Bundesländern auslaufen. Im Prinzip ist eine Evaluation aber überflüssig, denn das BMJV hat selbst eine Untersuchung bereits durchgeführt und diverse andere Studien liegen zur (Un-)Wirksamkeit der Mietpreisbremse vor.	überflüssig
2.8	Wir werden die Anforderungen an eine qualifizierte Rüge des Mieters bezüglich der Miethöhe erleichtern. Künftig soll eine einfache Rüge der Miethöhe ausreichen.	Der Sinn dieser Maßnahme erschließt sich nicht. Die so genannte qualifizierte Rüge verlangt vom Mieter nur, dass dieser gegenüber dem Vermieter mitteilt, dass die aus dem Mietspiegel ermittelte ortsübliche	überflüssig

		Vergleichsmiete mit der Vermieterforderung um mehr als 10% überschritten wird. Hinter diesen Anspruch sollte man schon deshalb nicht zurückfallen, weil diese Grundinformation auch für das weiter handeln des Mieters wichtig ist. Einer „einfachen“ Rüge bedarf es daher nicht, denn sie würde das Mieter-/Vermieter-Verhältnis nur unnötig belasten.	
2.9	Wir wollen Mieter besser vor bewusstem Missbrauch bei der Ankündigung und der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen schützen. Das gezielte Herausmodernisieren wird künftig den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen und für Mieter Schadensersatzansprüche begründen.	Wie das gehen soll und mietrechtlich umgesetzt wird, ist vollkommen unklar.	(2)
2.10	In Gebieten geltender Kappungsgrenze für Mieterhöhungen wird die Modernisierungsumlage auf acht Prozent abgesenkt. Diese Regelung wird auf fünf Jahre befristet und zum Laufzeitende überprüft.	Die Absenkung der Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung von 11% auf 8% der Modernisierungsinvestition jährlich ist nicht ausreichend. Wird teuer modernisiert, kann im Zweifel für den Mieter die gleiche Mieterhöhung drohen wie nach der 11%-Regel. Schon seit geraumer Zeit stellt der BMV fest, dass die Modernisierungskosten massiv in die Höhe getrieben werden. Auch die 8%-Regel ist in Anbetracht des Zinsniveaus für Baukredite durch nichts mehr zu rechtfertigen. Der BMV ist grundsätzlich für die Abschaffung der kostenorientierten Mieterhöhung und verlangt eine Integration in das System der ortsüblichen Vergleichsmiete, höchstens aber eine Mieterhöhung von maximal 4% der Modernisierungsinvestition. Die regionale Einschränkung auf Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf gibt keinen Sinn, außerhalb dieser Gebiete sind die Mieter genauso überzogen belastet. Auch die Befristung auf 5 Jahre ist kontraproduktiv, sie fördert Attentismus.	5
2.11	Wir wollen verhindern, dass Mieter durch Modernisierungsmaßnahmen unverhältnismäßig belastet werden. Die monatliche Miete darf künftig nach	Eine Mieterhöhung von 3,- €/qm mtl. Ist eine unverhältnismäßige Belastung. Eine Studie des BMV aus	5

	einer Modernisierung nicht um mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden (Kappungsgrenze).	2017 über 200 Modernisierungsfälle hat gezeigt, dass die Ausgangsmieten vor Modernisierung in Berlin unterhalb der ortsüblichen Durchschnittsmiete lagen. Eine Mieterhöhung von drei €/qm im Monat würde für die Bestandsmieter eine Mietsteigerung von 60-70% bedeuten. Da man davon ausgehen muss, dass insbesondere Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen gerade noch leistbare Wohnkostenbelastungen haben, bedeutet eine Kappungsgrenze von 3,- €/qm im Monat) faktisch das Inkaufnehmen von Verdrängung. Die Kappungsgrenze von 3,- fängt die Spitzen (ca. gut ein Fünftel der Modernisierungen) ab, hilft aber bei der durchschnittlichen (2,44 €/qm /mtl. gemäß BMV-Studie) und etwas überdurchschnittlichen Mieterhöhungen nicht weiter. Der BMV schlägt als Kappungsgrenze 1,50 €/qm/mtl. vor.	
2.12	Für kleinere Modernisierungen werden wir ein optionales, vereinfachtes Mieterhö-hungsverfahren einführen, bei dem die formellen Anforderungen an die Ankündigung abgesenkt werden und ein maximaler Betrag von 10.000 Euro unter Berücksichtigung eines Instandhaltungsanteils von 30 Prozent umgelegt werden kann.	Die formellen Anforderungen an die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß BGH-Rechtsprechung schon heute extrem gering, obwohl Modernisierungsmaßnahmen wegen der massiven Veränderung des Mietverhältnisses im Hinblick auf das Zivilrecht eigentlich gar nicht durchgeführt werden dürften, insoweit der Mieter nicht ausdrücklich dieser vertraglichen Änderung freiwillig zustimmt. Eine Absenkung der Anforderungen an die Ankündigung darf daher nicht in Betracht kommen. Im Übrigen ist eine Mieterhöhung von knapp 560,- € im Jahr bei einem Modernisierungsvolumen von 7.000,- € aus Sicht des Mieters keine kleine Maßnahme.	5
2.13	Wir werden die neuen mietrechtlichen Regelungen innerhalb des Gesetzespaketes zur Wohnraumoffensive auf den Weg bringen	Einziges Ziel dieser Maßnahme: Verzögerung. Koppelt man die Mietrechtsänderung an die „Offensive“, dauert	5

		alles länger.	
3. Stadtentwicklung und Baukultur			
3.1	Die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern und Unternehmen an den Prozessen der Stadtentwicklung wollen wir stärken und eine bessere Beteiligung von Privaten an der Städtebauförderung erreichen.	Die Stärkung der Bürgerbeteiligung ist zu begrüßen. Was unter der verstärkten Beteiligung von Unternehmen zu verstehen ist, bleibt unklar. Viele Unternehmen steuern schon heute maßgeblich die Stadtentwicklung. Unklar ist auch, was unter der besseren Beteiligung von privaten zu verstehen ist.	(3)
3.2	Dazu unterstützen wir seit Jahrzehnten die Kommunen mit der Städtebauförderung. Mit Blick auf die sich örtlich und inhaltlich stetig verändernden Aufgaben der Stadtentwicklung ist diese Förderung auch zukünftig unverzichtbar. Wir wollen die Städtebauförderung daher als ein eigenständiges, eng an lokalen Problemlagen orientiertes Förderinstrument neben den Gemeinschaftsaufgaben beibehalten. Wir wollen die Städtebauförderung inklusive des Investitionspaktes „Soziale Integration im Quartier“ mindestens auf dem derzeitigen Niveau fortführen. Wir werden die Programme flexibilisieren, entbürokratisieren und weiterentwickeln.	Das Bekenntnis zur Städtebauförderung und zur weiteren finanziellen Absicherung durch den Bund ist befriedigend. Wünschenswert wäre allerdings, die Fördermittel zu erhöhen. Wie die Flexibilisierung und Entbürokratisierung der Programme bewertet werden kann, bleibt abzuwarten.	3
3.3	Wir werden mit den Ländern die der Städtebauförderung zu Grunde liegende Grundvereinbarung neu verhandeln und wollen dabei den Verfügungsrahmen für gewährte Mittel der Städtebauförderung verlängern	Es ist davon auszugehen, dass dies auch Interesse der Länder ist.	2
3.4	Zur Vorbereitung einer Weiterentwicklung der Städtebauförderung wollen wir Modellprojekte gemeinsam mit einzelnen, unterschiedlich großen Kommunen realisieren, die beispielhaft Modernisierungs- und Anpassungsstrategien für den klimagerechten Umbau, Infrastruktur für neue Mobilitätsformen, für Nachverdichtung und Nebeneinander von Sport, Wohnen, Freizeit und Gewerbe und den sozialen Zusammenhalt entwickeln.	Begrüßenswert	2
3.5.	Vor allem zur Unterstützung von Wohnungsbau prüfen wir die Sanierung und Herrichtung von Industriebrachen als eigenen Förderschwerpunkt. Unabhängig davon werden wir zur Förderung der Revitalisierung von Industrie- und Konversionsbrachflächen das Bundesimmissionsschutzgesetz und damit in Verbindung stehende Technische Anleitungen auf Anpassungsbedarfe in Bezug	Begrüßenswert	2

	auf bestehende Hindernisse bei der Brachflächenaktivierung überprüfen und bis 2021 bestehende Hemmnisse beseitigen.		
4. Innovation und Wirtschaftlichkeit beim Bauen			
4.1	Wir wollen für die Erreichung der Klimaziele und zur Beschleunigung der Energiewende im Wärmesektor die Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudebereich weiter voranbringen. Dabei gelten für uns weiterhin die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, der Technologieoffenheit, der Vereinfachung sowie der Freiwilligkeit. Die anzustrebenden CO ₂ -Einsparungen können auch auf Quartiersebene bilanziert werden.	Die formulierten Ziele sind loblich, aber die Dramatik der Wirklichkeit wird offenbar verkannt. Deutschland wird die Klimaschutzziele im Gebäudebereich verfehlen, wenn nicht andere Konzepte umgesetzt werden. Mit „weiterhin“ so verfahren wie bisher, wird es keine Änderungen geben. Der Klimaschutz darf nicht als Geschäftsmodell für Immobilien „business“ betrachtet werden. Für eine sozialverträgliche Energiewende im Gebäudebereich bedarf es daher einer deutlich langsameren Refinanzierung des eingesetzten Kapitals (Senkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten) bei gleichzeitig verschärftem Ordnungsrecht für die „Dreckschleudern“ unter den Wohn- und Gewerbebauten.	5
4.2	Wir werden das Ordnungsrecht entbürokratisieren und vereinfachen und die Vorschriften der EnEV, des EnergieeinsparG und des EEWärmeG in einem modernen Gebäudeenergiegesetz zusammenführen und damit die Anforderungen des EU-Rechts zum 1. Januar 2019 für öffentliche Gebäude und zum 1. Januar 2021 für alle Gebäude umsetzen. Dabei gelten die aktuellen energetischen Anforderungen für Bestand und Neubau fort. Wir wollen dadurch insbesondere den weiteren Kostenauftrieb für die Mietpreise vermeiden. Zusätzlich werden wir den Quartiersansatz einführen. Mögliche Vorteile einer Umstellung künftiger gesetzlicher Anforderungen auf die CO ₂ -Emissionen werden wir prüfen. Die mögliche Umstellung soll spätestens bis zum 1. Januar 2023 eingeführt werden.	Die Zusammenführung von EnergieeinsparG und EEWärmeG zum einem Gebäudeenergiegesetz ist richtig. Nicht ausreichend ist, dass vor allem die Anforderungen im Bestand fortgelten sollen. Es besteht kein zwingender Zusammenhang mit den energetischen Anforderungen und dem Kostenauftrieb bei den Mieten. Baugeld ist derzeit extrem billig. Da braucht es für die Wirtschaftlichkeit einer Investition keiner umfassenden Beteiligung des Mieters (s.o.). Eine Ausrichtung der Anforderungen ausschließlich auf die Reduktion von CO₂-Emissionen ist falsch, denn es geht auch um Energieeffizienz und Energieverbrauch. Anderenfalls besteht auch das Risiko, dass große	3 - 5

		Wohnungsunternehmen mit einem Fernwärmeanschluss plötzlich ohne Einsparung einer kWh zu „Saubermännern“ werden.	
4.3	Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung wollen wir fortführen und die bestehenden Programme überarbeiten und besser aufeinander abstimmen. Dabei wollen wir erreichen, dass jeder eingesetzte öffentliche Euro dazu beiträgt, möglichst viel CO2 einzusparen.	Begrüßenswert, unter Beachtung von 4.4	2
4.4	Wir wollen das CO2-Gebäudesanierungsprogramm fortsetzen. Der Austausch von alten, ineffizienten Heizungsanlagen gegen moderne, hocheffiziente Heizungen (auch Brennwertkessel) wird weiterhin zur Erreichung unserer Klimaziele gefördert.	Die Förderung über die KfW ist eine Gießkannenförderung und sollte abgelöst werden zugunsten einer verstärkten Bund-/Länder-Förderung. Eine solche Bund-/Länder-Förderung kann viel zielgenauer dort eingesetzt werden, wo zum Beispiel Gebäudeeigentümer und Nutzer/Mieter ohne staatliche Unterstützung die Klimaschutzanforderungen nicht erfüllen können.	4
4.5	Wir wollen die energetische Gebäudesanierung steuerlich fördern. Dabei werden wir für die Antragsteller ein Wahlrecht zwischen einer Zuschussförderung und einer Reduzierung des zu versteuernden Einkommens vorsehen.	Überflüssig, weil ungesteuert. Das Geld sollte besser in die Programme gesteckt werden.	5
4.6	Die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand im Gebäudebereich nehmen wir ernst. Wir wollen einen Gebäudeeffizienzerlass sowie einen energetischen Sanierungsfahrplan Bundesliegenschaften beschließen und im Rahmen der Finanzplanung konsequent umsetzen. Dabei sind die Klimaschutzziele unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots und der Kosteneffizienz zu erreichen.	Begrüßenswert	3
4.7	Die Arbeit der im Rahmen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ eingesetzten Baukostensenkungskommission wird fortgesetzt. An den zur Umsetzung ihrer Empfehlungen eingeleiteten Maßnahmen für die Begrenzung der Baukosten wird weitergearbeitet. Wir werden Maßnahmen vermeiden, die die Schaffung von Wohnraum verteuern. Normen müssen auf ihren Nutzen überprüft und auf ihren erforderlichen Umfang reduziert werden. Durch Abschaffung überflüssiger Vorschriften auf allen Ebenen wollen wir Kostensenkungspotenziale erschließen. Wir setzen uns dafür ein, dass für jede	Es ist sicher richtig, über Kostensenkungspotenziale nachzudenken. Aber das Grundproblem bleibt: Immer wenn auf der eine Seite Kosten eingespart werden, verteuern sich die Kosten auf der anderen Seite, weil die Nachfrage bei Bauleistungen immer noch erheblich höher ist als das Angebot. Unter marktwirtschaftlichen Bedingungen Einschränkungen beim Ordnungsrecht vorzunehmen, gibt also keinen Sinn. Im Übrigen spielen	3

	<p>neue Normung im Bereich des Bauens eine Folgeabschätzung für die Kosten des Bauens und Wohnens vorgenommen wird, die zur Entscheidungsgrundlage über die Einführung einer Normung gemacht und öffentlich zugänglich (Internetportal) dokumentiert wird. Wir streben eine stärkere Harmonisierung des Bauordnungsrechts im Einklang mit den Ländern an, insbesondere beim Brandschutz. Das serielle und modulare Bauen soll im Rahmen des Forschungsprogramms „Zukunft Bau“ weiterentwickelt und in Modellprojekten erprobt werden. Wir wollen die Länder dabei unterstützen, referenzielle Baugenehmigungen einzuführen.</p>	<p>die ordnungsrechtlichen Anforderungen beim Preisauftrieb eher eine untergeordnete Rolle, zum Beispiel im Vergleich zum Anstieg der Boden-, Grundstücks und Immobilienpreise.</p>	