ZIA
Die Immobilienwirtschaft

Bewertung des Koalitionsvertrags von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP

aus immobilienwirtschaftlicher Sicht

PRÄAMBEL

Der Koalitionsvertrag steht und damit das bundespolitische Programm für die nächsten Jahre. Die Ziele sind ambitioniert: Unter anderem 400.000 neue Wohnungen pro Jahr, das bezahlbare Bauen und Wohnen und der Ausbau der Digitalisierung. Über allem stehen natürlich die Klimaschutzziele, bei deren Erreichung der Gebäudesektor eine entscheidende Rolle spielt.

Die Instrumente und Maßnahmen der Ampelkoalition – bestehend aus SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP – sind durchaus grundsätzlich zu begrüßen. Allein die Schaffung eines eigenen Bauministeriums zeigt: Die Baupolitik der Zukunft soll kein bloßes Anhängsel mehr sein, sondern ist der Hebel zur Bewältigung aktueller Herausforderungen. Hierdurch werden alle Kräfte gebündelt, um fokussiert und schnell wichtige immobilienwirtschaftliche Impulse und Entscheidungen herbeiführen und das bezahlbare Bauen und Wohnen vorantreiben zu können.

Viele Vorhaben sind daher zu begrüßen: Darunter die Standardisierung von BIM-Verfahren, die beabsichtigte Entbürokratisierung, die Fortsetzung des Projektförderprogramms zur Zukunft der Innenstädte und seine Integration in die Städtebauförderung sowie das serielle Bauen, das laut Koalitionsvertrag vorangetrieben werden soll.

Doch auf der anderen Seite muss die Losung der Parteien „Mehr Fortschritt wagen“ mit Abstrichen versehen werden. Nicht alle Pläne sind geeignet, um die übergeordneten Ziele zu erreichen. Ganz im Gegenteil: Die Verlängerung der Mietpreisbremse, die Senkung der Kappungsgrenze, der Siebenjahres-Mietspiegel und die Erhöhung der Neubaustandards ab 1.1.2025 auf EH40-Niveau – all das ist nicht förderlich im Sinne einer wirtschafts- und sozialverträglichen Mieten-, Bau- und Klimaschutzpolitik.

Die Immobilienwirtschaft und der ZIA werden die weitere konkrete politische Ausgestaltung sehr eng begleiten. Wir haben dazu den Koalitionsvertrag, den die Parteien am 24. November 2021 vorgestellt haben,[1] aus einer immobilienwirtschaftlichen Perspektive analysiert und bewertet. In bewährter Ampel-Optik können Sie mit einem Blick erkennen, welche Vorhaben wir als „Richtig“ (grüne Ampel), „Besser wäre ...“ (gelbe Ampel) oder „Geht nicht“ (rote Ampel) bewerten. Dabei haben wir folgende Themenblöcke analysiert:

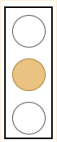
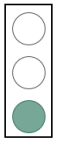
- Digitalisierung
- Energie und Klima
- Europa
- Finanzierung und Kapitalanlage
- Recht
- Stadtentwicklung
- Steuern
- Wirtschaftsimmobilien (Handel, Logistik, Büro, Gesundheit und Hotel)
- Wohnen

Mit dieser Übersicht werden wir in den konstruktiven Dialog mit den politischen Vertretern der Parteien gehen.

Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit und einen intensiven Austausch mit allen relevanten Akteuren.

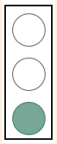
[1] Seitenbezüge in der Bewertung beziehen sich auf: https://cms.gruene.de/uploads/documents/Koalitionsvertrag-SPD-GRUENE-FDP-2021-2025.pdf

Digitalisierung

Punkte des Koalitionsvertrags		Bewertung durch den ZIA
(S. 15) Digitale Innovationen und digitale Infrastruktur Deutschland braucht einen umfassenden digitalen Aufbruch. Wir wollen das Potenzial der Digitalisierung für die Entfaltungsmöglichkeiten der Menschen, für Wohlstand, Freiheit, soziale Teilhabe und Nachhaltigkeit nutzen. Dafür werden wir uns ambitionierte und überprüfbare Ziele setzen sowie realistische und schnell spürbare Maßnahmen ergreifen. Kompetenzen in der Bundesregierung werden neu geordnet und gebündelt, ein zentrales zusätzliches Digitalbudget eingeführt und Gesetze einem Digitalisierungscheck unterzogen. Die Verwaltung wird digitaler und konsequent bürgerorientiert. Wir fördern digitale Innovationen sowie unternehmerische und gesellschaftliche Initiative und setzen auf offene Standards und Diversität. Wir stärken die Digitalkompetenz, Grundrechte, Selbstbestimmung und den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Wir sorgen für Sicherheit und Respekt auch in Zeiten des Wandels. Wir machen aus technologischem auch gesellschaftlichen Fortschritt. Dabei ist uns bewusst: Ein digitaler Aufbruch, der unsere Werte, die digitale Souveränität und einen starken Technologiestandort sichert, gelingt nur in einem fortschrittlichen europäischen Rahmen.		Die Digitalisierung Deutschlands muss vorangebracht werden. Die Neuordnung und Bündelung der Kompetenzen in der Bundesregierung sind wichtig und notwendig. **Besser wäre aber ein eigenständiges Digitalministerium.** Zwar ist Digitalisierung nun zusammen mit Verkehr in einem Ministerium zusammengefasst (unter Leitung der FDP), jedoch ist es fraglich, ob damit alle Kernvorhaben der Digitalisierung gebündelt werden können. Themen wie BIM werden voraussichtlich weiterhin in der Hoheit mehrerer Institutionen verortet sein, so dass es – entgegen unserer Forderungen – keine klaren Ansprechpartner für die Immobilienwirtschaft gibt.
(S. 15) Digitaler Staat und digitale Verwaltung Die Menschen erwarten vom Staat einfach handhabbare und zeitgemäße digitale Leistungen, nutzerorientiert, medienbruchfrei und flächendeckend. Lösungen durch Automation – wie die automatisierte Auszahlung der Kindergrundsicherung – setzen wir prioritär um. Die Weiterentwicklung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) geht mit einer ausreichenden Folgefinanzierung einher, mit der eine klare Standardisierung und Vereinheitlichung von IT-Verfahren nach dem Einer-für-alle-Prinzip (EfA) unterstützt wird. Im Rahmen der IT-Konsolidierung schaffen wir klare Verantwortlichkeiten und führen die IT-Budgets des Bundes zentral zusammen. Aus der Föderalen IT-Kooperation (FITKO) machen wir eine agile, flexible Einheit mit einem mehrjährigen Globalbudget. Kommunen müssen von Bundesmitteln profitieren und im Rahmen des EfA-Prinzips entwickelte Lösungen übernehmen können. Digitalisierungshemmnisse (Schriftform u. a.) bauen wir mittels Generalklausel ab und vereinheitlichen Begriffe (z. B. „Einkommen“). Ein vertrauenswürdiges, allgemein anwendbares Identitätsmanagement sowie die verfassungsfeste Registermodernisierung haben Priorität. Für öffentliche IT-Projekte schreiben wir offene Standards fest. Entwicklungsaufträge werden in der Regel als Open Source beauftragt, die entsprechende Software wird grundsätzlich öffentlich gemacht. Auf Basis einer Multi-Cloud Strategie und offener Schnittstellen sowie strenger Sicherheits- und Transparenzvorgaben bauen wir eine Cloud der öffentlichen Verwaltung auf. (S. 129) Wir wollen die Chancen der Digitalisierung für Stadt und Land besser erschließen. Der Bund schafft die Voraussetzungen, dass das OZG in den Kommunen erfolgreich und praktikabel umgesetzt werden kann.		**Der ZIA begrüßt das Vorhaben die umfassende Digitalisierung der Verwaltung voranzubringen und die Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen zu priorisieren.** Angesichts der Forderungen des ZIA, dass der Bund in Zukunft deutlich engagierter vorangehen und die Probleme der unterschiedlichen IT-Landschaften und föderalen IT-Architektur schnell lösen muss, unterstützen wir, dass die neue Bundesregierung Behörden mit notwendiger Technik ausstatten, IT-Schnittstellen zwischen Bund und Ländern standardisieren, die finanziellen Mittel für die Kommunen bereitstellen möchte, um diese Aufgabe zu bewältigen. **Der ZIA begrüßt die konsequente Weiterentwicklung des Onlinezugangsgesetzes (OZG), das bis 2022 umgesetzt sein soll.** Angesichts der Herausforderung, dass alle 575 Verwaltungsdienstleistungen digital zur Verfügung stehen, ist es erfreulich, dass eine ausreichende Folgefinanzierung des OZG gewährleistet ist und eine klare Standardisierung und Vereinheitlichung von IT-Verfahren nach dem Einer-für-alle-Prinzip (EfA) vorangetrieben wird.

(S. 16) Digitale Infrastruktur

Unser Ziel ist die flächendeckende Versorgung mit Glasfaser (fiber-to-the-home, FTTH) und dem neuesten Mobilfunkstandard. Der eigenwirtschaftliche Ausbau hat Vorrang. Insbesondere dort, wo der Nachholbedarf am größten ist, allen voran weiße Flecken, investieren wir. Unter Wahrung des Investitionsschutzes ermöglichen wir Open Access zu fairen Bedingungen, wo nötig regulatorisch. Wir sorgen für Tempo beim Infrastrukturausbau durch schlanke digitale Antrags- und Genehmigungsverfahren, Normierung alternativer Verlegetechniken und Aufbau eines bundesweiten Gigabit-Grundbuchs. Wir stärken den Verbraucherschutz bei zugesicherten Bandbreiten, nötigenfalls durch pauschalierte Schadensersatzansprüche. Auf Basis von Potenzialanalysen treiben wir die Glasfaserausbauförderung auch ohne Aufgreifschwelle voran. Bei öffentlicher Vollfinanzierung hat das Betreibermodell Vorrang. Wir rücken die Förderung ganzer Cluster in den Fokus und machen Markterkundungsverfahren schneller und verbindlicher. Wir stoßen als Ergänzung zu FTTH und Inhouse-Glasfaserverkabelung, wo nötig, eine Förderung mittels Voucher an. Wir bündeln Kompetenzen und Aufgaben für Festnetz und Mobilfunk. Wir richten die Frequenzvergabe auf Vorgaben für Flächenversorgung aus, auch negative Auktionen sollen zum Einsatz kommen. Wir beschleunigen die Maßnahmen für besseren Mobilfunk- und WLAN-Empfang bei der Bahn. Wir prüfen Wege hin zu einer besseren digitalen Teilhabe für alle, z. B. durch Barrierefreiheit. Wir sichern die Netzneutralität.



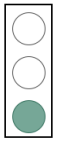
Der ZIA begrüßt die grundlegende Fokussierung der neuen Bundesregierung auf die flächendeckende Versorgung mit Glasfaser und dem neuesten Mobilfunkstandard.

Dies entspricht der ZIA-Forderung eines zügigen Ausbaus des Glasfasernetzes für eine moderne, digitale Gebäudeinfrastruktur. Zur Gebäudeinfrastruktur gehört u.a. auch die IoT-Infrastruktur wie Sensorik, Aktorik und Gateways. Dabei ist Glasfaser die Voraussetzung für die Digitalisierung in Deutschland und Konnektivität ein ausschlaggebender Faktor für eine international wettbewerbsfähige Volkswirtschaft. Gerade für Immobilienbetreiber ist ein leistungsfähiges Glasfaser-Internet die Basis für weiteres Wachstum in der digitalen Zukunft. Denn für Privatpersonen wie auch für Unternehmen ist eine schnelle, sichere und zuverlässige Internetanbindung ein entscheidender Faktor bei der Auswahl der geeigneten Immobilie.

Da die Beschleunigung der glasfaserbasierten, gigabitfähigen Netze und deren An- und Einbindung in Gebäude (Wohnungen, Büros, Betriebe, öffentliche Einrichtungen) bauliche Freigaben durch die Kommunen erfordern, begrüßt der ZIA das Vorhaben, dass die Genehmigungsverfahren schneller, transparenter und einfacher gestaltet werden sollen.

(S. 16) Digitale Bürgerrechte und IT-Sicherheit

Wir stärken digitale Bürgerrechte und IT-Sicherheit. Sie zu gewährleisten ist staatliche Pflicht. Wir führen ein Recht auf Verschlüsselung, ein wirksames Schwachstellenmanagement, mit dem Ziel Sicherheitslücken zu schließen, und die Vorgaben „security-by-design/default“ ein. Auch der Staat muss verpflichtend die Möglichkeit echter verschlüsselter Kommunikation anbieten. Hersteller haften für Schäden, die fahrlässig durch IT-Sicherheitslücken in ihren Produkten verursacht werden. Die Cybersicherheitsstrategie und das IT-Sicherheitsrecht werden weiterentwickelt. Darüber hinaus sichern wir die digitale Souveränität, u. a. durch das Recht auf Interoperabilität und Portabilität sowie das Setzen auf offene Standards, Open Source und europäische Ökosysteme, etwa bei 5G oder KI. Wir leiten einen strukturellen Umbau der IT-Sicherheitsarchitektur ein, stellen das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) unabhängiger auf und bauen es als zentrale Stelle im Bereich IT-Sicherheit aus. Wir verpflichten alle staatlichen Stellen, ihnen bekannte Sicherheitslücken beim BSI zu melden und sich regelmäßig einer externen Überprüfung ihrer IT-Systeme zu unterziehen. Das Identifizieren, Melden und Schließen von Sicherheitslücken in einem verantwortlichen Verfahren, z. B. in der IT-Sicherheitsforschung, soll legal durchführbar sein. Hackbacks lehnen wir als Mittel der Cyberabwehr grundsätzlich ab. Nicht-vertrauenswürdige Unternehmen werden beim Ausbau kritischer Infrastrukturen nicht beteiligt.

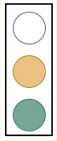


Der ZIA unterstützt die Bemühungen der neuen Bundesregierung um Cyber Security und eine neue IT-Sicherheitsinfrastruktur.

Der ZIA unterstützt das Vorhaben der neuen Bundesregierung, Rahmenbedingungen zu definieren, innerhalb derer Unternehmen IT-Sicherheit bei der Produktentwicklung beachten, ihre Produkte hinreichend auf Sicherheitslücken überprüfen und Sicherheitsupdates für gemeldete Sicherheitslücken bereitstellen müssen. Ebenfalls muss der Gesetzgeber sicherstellen, dass sich Regulierungen gegenseitig ergänzen. Zur besseren Koordinierung sollten zentrale Beratungsstellen eingerichtet werden, die Unternehmen dabei unterstützen, ihre IT-Sicherheit ausreichend zu gewährleisten. Zusätzlich können unter den neuen Regelungen spezialisierte staatliche „Hacker-Teams“ mit ständigen Pen-Tests beauftragt werden, um den betroffenen Unternehmen ggf. frühzeitig Hinweise auf Angriffe zu geben.

(S. 17) Nutzung von Daten und Datenrecht

Die Potenziale von Daten für alle heben wir, indem wir den Aufbau von Dateninfrastrukturen unterstützen und Instrumente wie Datentreuhänder, Datendrehscheiben und Datenspenden gemeinsam mit Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft auf den Weg bringen. Wir streben einen besseren Zugang zu Daten an, insbesondere um Start-ups sowie KMU neue innovative Geschäftsmodelle und soziale Innovationen in der Digitalisierung zu ermöglichen. Ein Dateninstitut soll



Der ZIA befürwortet ausdrücklich, dass die neue Bundesregierung die Potenziale von Daten stärker als bisher heben will, weist aber auch darauf hin, dass die bisherigen datenschutzrechtlichen Bestimmungen besser an die unternehmerische Wirklichkeit angepasst werden müssen.

Ob „Smart Metering“, intelligente Lichtsysteme, vernetzte Videokameras oder Bewegungsmelder – in all diesen technischen Neuerungen, aber auch im Rahmen der klassischen Datenverarbeitungen in der

Datenverfügbarkeit und -standardisierung vorantreiben, Datentreuhändermodelle und Lizenzen etablieren. Für Gebietskörperschaften schaffen wir zu fairen und wettbewerbskonformen Bedingungen Zugang zu Daten von Unternehmen, insofern dies zur Erbringung ihrer Aufgaben der Daseinsvorsorge erforderlich ist. Für alle, die an der Entstehung von Daten mitgewirkt haben, stärken wir den standardisierten und maschinenlesbaren Zugang zu selbsterzeugten Daten. Mit einem Datengesetz schaffen wir für diese Maßnahmen die notwendigen rechtlichen Grundlagen. Wir fördern Anonymisierungstechniken, schaffen Rechtssicherheit durch Standards und führen die Strafbarkeit rechtswidriger De-anonymisierung ein. Wir führen einen Rechtsanspruch auf Open Data ein und verbessern die Datenexpertise öffentlicher Stellen. Die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist eine gute internationale Standardsetzung. Zur besseren Durchsetzung und Kohärenz des Datenschutzes verstärken wir die europäische Zusammenarbeit, institutionalisieren die Datenschutzkonferenz im Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) und wollen ihr rechtlich, wo möglich, verbindliche Beschlüsse ermöglichen. Wir schaffen Regelungen zum Beschäftigtendatenschutz, um Rechtsklarheit für Arbeitgeber sowie Beschäftigte zu erreichen und die Persönlichkeitsrechte effektiv zu schützen. Wir setzen uns für eine schnelle Verabschiedung einer ambitionierten E-Privacy-Verordnung ein.

Immobilienbranche, müssen einerseits die strengen datenschutzrechtlichen Anforderungen beachtet werden, andererseits verwaltet die Immobilienwirtschaft große Mengen an personenbezogenen Daten.

Da die verschiedenen Ausführungsbestimmungen zum Datenschutz in den Ländern eine verantwortungsvolle und rechtssichere Handhabung von Daten bisher erschweren und Behörden gleiche Sachverhalte, wie beispielsweise den datenschutzkonformen Einsatz von digitalen Lösungen unterschiedlich beurteilen, fordert der ZIA, dass Rechtsunsicherheiten beim Umgang mit personenbezogenen und nicht-personenbezogenen Daten im Gebäudesektor abgebaut werden und dass der Gesetzgeber die notwendigen **Rahmenbedingungen und Verpflichtungen schaffen soll, dass der Gebäudeeigentümer die benötigten Daten erhalten kann**.

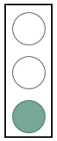
Die Schaffung gemeinsamer europäischer Datenräume, in denen Unternehmen vorwettbewerblich und anonymisiert Daten teilen können, ist ebenfalls ein wichtiger und begrüßenswerter Schritt. Dies befruchtet und befördert die Entstehung von Plattform-Ökonomien, über welche Innovationen gezielt vorangetrieben werden können.

Das Vorhaben der Bundesregierung, insbesondere KMU und Start-ups einen besseren Zugang zu Daten zu schaffen, ist ein wichtiger Schritt. Die Schaffung eines Dateninstituts, welches Datenverfügbarkeit und -standardisierung vorantreiben soll, hält der ZIA angesichts privatwirtschaftlicher Vorreiter wie der Dateninitiative IBPDI für sinnvoll.

Die Frage der Nutzung von Big Data bei gleichzeitigem Schutz legitimer datenschutzrechtlicher Ansprüche ist eine Schlüsselfrage moderner Wirtschaften demokratischer Grundordnung. In der Praxis erfordert der Komplex Big Data aber noch erhebliche Anstrengungen auf europarechtlicher Ebene, um zugleich Innovationen und Klimaschutz zu ermöglichen und zu befördern. Die Bundesregierung wird hier im intensiven Dialog mit den europäischen Institutionen prüfen müssen, wie regulatorische Lücken geschlossen und bürokratische Hürden beseitigt werden können.

(S. 18) Digitale Schlüsseltechnologien

Wir werden Treiber eines starken Technologiestandorts, der auf europäischen Werten basiert, Talente anzieht sowie Zukunftsfähigkeit und Wohlstand unseres Landes sichert. Investitionen in Künstliche Intelligenz (KI), Quantentechnologien, Cybersicherheit, Distributed-Ledger-Technologie (DLT), Robotik und weitere Zukunftstechnologien stärken wir messbar und setzen Schwerpunkte. Wir stärken strategische Technologiefelder z. B. durch Important Projects of Common European Interest (IPCEIs) und treiben den angekündigten EU Chips Act voran. Mit europäischen Partnerländern fördern wir die Zusammenarbeit starker europäischer Forschungsstandorte, insbesondere bei KI, und ermöglichen institutionelle Freiräume. Im Sinne eines lernenden, technologiefördernden Staates setzen wir digitale Innovationen in der Verwaltung ein, schaffen notwendige Rechtsgrundlagen und Transparenz. Wir unterstützen den europäischen AI Act. Wir setzen auf einen mehrstufigen risikobasierten Ansatz, wahren digitale Bürgerrechte, insbesondere die Diskriminierungsfreiheit, definieren Haftungsregeln und vermeiden innovationshemmende ex-ante-Regulierung. Biometrische Erkennung im öffentlichen Raum sowie automatisierte staatliche Scoring Systeme durch KI sind europarechtlich auszuschließen.



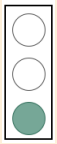
Der ZIA begrüßt grundsätzlich das Vorhaben der Bundesregierung, zu einem Treiber eines starken Technologiestandorts zu werden, der auf europäischen Werten basiert.

Die anvisierten Investitionen in Künstliche Intelligenz (KI), Cybersicherheit, IoT, Robotik und weitere Zukunftstechnologien stärken auch die Immobilienbranche. Es braucht einen langfristig ausgerichteten nationalen regulatorischen Rahmen für die digitale Geräte- und Dateninfrastruktur von Verbrauchsmessungen im Gebäude unter Einbeziehung des CLS-Kanals beim Smart Meter Gateway, interoperabler Technologieoffenheit für neue Lösungen, schneller Erarbeitung von technischen Richtlinien und klaren Regeln zum Datenschutz, die die Digitalisierung der Gebäude nicht ausbremsen.

Die Unterstützung europäischer Ansätze der Förderung digitaler Schlüsseltechnologien wie etwa KI ist erforderlich, da Digitalpolitik nicht national, sondern nur europäisch und global gedacht werden kann. Einer deutlich intensivierten Mitgestaltung der europäischen Digitalpolitik durch den Bund in Brüssel kommt daher erhebliche Bedeutung zu. Besonderes Gewicht hat dabei die Balance zwischen einem europäischen wertebasierten Ansatz und der erforderlichen massiven Förderung der europäischen digitalen Wettbewerbsfähigkeit.

(S. 18) Nachhaltigkeit in der Digitalisierung

Wir wollen die Potentiale der Digitalisierung für mehr Nachhaltigkeit nutzen. Durch die Förderung digitaler Zwillinge (z. B. die Arbeit an einem virtuellen Modell eines analogen Produktes) helfen wir den Verbrauch an Ressourcen zu reduzieren. Wir werden Rechenzentren in Deutschland auf ökologische Nachhaltigkeit und Klimaschutz ausrichten, u. a. durch Nutzung der Abwärme. Neue Rechenzentren sind ab 2027 klimaneutral zu betreiben. Öffentliche Rechenzentren führen bis 2025 ein Umweltmanagementsystem nach EMAS (Eco Management and Audit Scheme) ein. Für IT-Beschaffungen des Bundes werden Zertifizierungen wie z. B. der Blaue Engel Standard. Ersatzteile und Softwareupdates für IT-Geräte müssen für die übliche Nutzungsdauer verpflichtend verfügbar sein. Dies ist den Nutzerinnen und Nutzern transparent zu machen.



Der ZIA unterstützt das Vorhaben, die Potenziale der Digitalisierung für mehr Nachhaltigkeit nutzen zu wollen

Da die öffentliche Hand bei der umfassenden Einführung digitaler Gebäudeinfrastruktur für Verbrauchsmessungen mit gutem Beispiel vorangehen will, sowohl im Bereich der kommunalen Liegenschaften als auch bei kommunalen Wohnungsgesellschaften, ist es wichtig, dass zur Reduzierung von CO2-Emissionen und um Vertrauen bei Verbrauchern herzustellen, diese umfassend über die **Vorteile digital verfügbarer Verbrauchsinformationen** informiert werden, d.h. in Bezug auf Datenschutz, -hoheit und -sicherheit sowie Verbrauchstransparenz und Kosten.

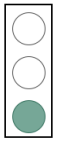
Bei Gebäudesanierungen müssen geringinvestive Maßnahmen, wie z.B. der Einbau digitaler Gebäudeinfrastruktur für Verbrauchsmessungen als Priorität anerkannt und ein auf Basis von realen Verbrauchsdaten erstellter objektiver Sanierungsfahrplan für Objekte/Quartiere als Grundlage für energetische Gebäudesanierungen eingeführt werden.

Die Förderung von digitalen Lösungen im Kontext von Klima- und Umweltschutz im Kontext des Gebäudesektors bzw. der Smart City braucht mehr Klarheit bezüglich der Nutzung von Smart Meter Gateways. Der Gesetzgeber sollte zwar klare und einheitliche Anforderungen und Rahmenbedingungen vorgeben, jedoch nicht bestimmte Lösungen vorschreiben.

Ganz allgemein sind viele Optionen in der Gebäudeautomation heute schon technisch möglich, werden aufgrund von fehlenden Standards und Schnittstellen jedoch verhindert. Diese müssen geschaffen werden, damit die nachhaltige Nutzung von Gebäuden und Ressourcen möglich wird. Der ZIA beteiligt sich mit seiner Expertise aus den Mitgliedsunternehmen am Entwicklungsprozess solcher Standards und Schnittstellen.

(S. 19) Digitale Wirtschaft

Wir unterstützen ein Level Playing Field im Wettbewerb und setzen uns für ambitionierte Regelungen des Digital Markets Act (DMA) ein, die nicht hinter bestehende nationale Regeln zurückfallen dürfen. Dazu gehören auch europäisch einheitliche Interoperabilitätsverpflichtungen und Regelungen zur Fusionskontrolle. Das Bundeskartellamt stärken wir im Umgang mit Plattformen. Wir fördern digitale Startups in der Spätphasenfinanzierung und stärken den Venture-Capital-Standort. Wir wollen den Anteil von Gründerinnen im Digitalsektor erhöhen. Dafür schaffen wir ein Gründerinnen-Stipendium und reservieren einen Teil des Zukunftsfonds. Öffentliche Ausschreibungen und Beschaffungsprozesse gestalten wir z. B. für Gov- und EduTech-Start-ups einfacher. Wir werden die Mitarbeiterkapitalbeteiligung für Start-ups attraktiver gestalten. Wir stärken den Games-Standort Deutschland und verstetigen die Förderung. Wir stärken KMU bei der Digitalisierung durch unkomplizierte Förderung und bauen die Unterstützung für IT-Sicherheit, DSGVO-konforme Datenverarbeitung und den Einsatz digitaler Technologien aus.



Der ZIA begrüßt den Fokus der Digitalförderung in der Wirtschaft.

PropTechs (technologieintensive Immobilien-Startups) sind Innovationsträger in der Immobilienbranche. Entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette bringen PropTechs wichtige Lösungen und Zukunftstechnologien ein, um beispielsweise mit KI, Big Data oder Blockchain die Immobilien- und Bauwirtschaft über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zu digitalisieren und innovieren. Die PropTech-Szene in Deutschland ist im internationalen Vergleich gut aufgestellt, jedoch noch am Anfang ihrer Entwicklung. Auch im Bereich Nachhaltigkeit können diese Unternehmen einen wichtigen Beitrag leisten, um den energieintensiven Gebäudebestand klimafreundlicher zu machen.

Der ZIA befürwortet daher die anvisierte **Schaffung von digitalen Schnittstellen zwischen privatwirtschaftlichen Unternehmen und den Daten der öffentlichen** Hand. Davon profitieren nicht nur PropTechs, sondern alle Unternehmen in der Immobilienbranche, die auf digitale Geschäftsmodelle setzen.

Bzgl. der Einrichtung eines Bundesförderprogramms für den Einsatz von nachhaltigen Technologien im Einklang mit den Kriterien der EU-Taxonomie sollen Unternehmen mit Beratungsangeboten und finanziellen Anreizen dabei unterstützt werden, im Gebäudesektor nachhaltiger und digitaler zu werden.

Gerade Start-Ups sind darauf angewiesen, fachlich hoch qualifizierte Mitarbeiter zu finden, können aber mit den Gehältern etablierter Konzerne oftmals nicht konkurrieren. Mitarbeiterbeteiligungsprogramme sind hier eine Möglichkeit, attraktive Konditionen für Fachkräfte anzubieten.

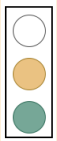
Des Weiteren empfiehlt der ZIA, dass insbesondere in Smart-City-Modellkommunen PropTech- bzw. GreenTech-Hubs in Kooperation mit Forschungsteams etabliert werden. In realen Pilotprojekten sollen die jungen Unternehmen die Möglichkeit bekommen, ihre Beiträge zur Wertschöpfungskette kooperativ umzusetzen.

Der ZIA begrüßt die Vorhaben, **digitale Startups in der Spätphasenfinanzierung zu unterstützen** und den Venture-Capital-Standort zu stärken. Auch das Vorhaben die anvisierte Mitarbeiterkapitalbeteiligung

für Start-ups attraktiver zu gestalten und KMU bei der Digitalisierung durch unkomplizierte Förderung zu stärken sowie die Unterstützung für IT-Sicherheit, DSGVO-konforme Datenverarbeitung und den Einsatz digitaler Technologien auszubauen, sind wichtige Schritte.

(S. 89) Digitalisierung und Vereinfachung

Wir werden die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie alle Ebenen der Verwaltung unterstützen die Digitalisierung zu meistern, **Open-BIM und einheitliche Schnittstellen/Standards umzusetzen**. Der Bundesbau ist Vorbild bei der Digitalisierung und unseren bau-, wohnungs- und klimapolitischen Zielen.



Der ZIA begrüßt das Vorhaben, die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie alle Ebenen der Verwaltung bei der Digitalisierung zu unterstützen.

Der ZIA forderte eine Bündelung des digitalen Planen und Bauens und aller Initiativen und Programme rund um BIM im Bauministerium. In Anbetracht der hohen Relevanz von BIM für eine nachhaltige Immobilienwirtschaft, muss der Bund hier eine Vorbildrolle einnehmen und die BIM-Anwendung analog zum BIM-Stufenplan im Tiefbau auf öffentliche Hochbautätigkeiten verpflichtend machen. Dabei ist es wichtig, dass **BIM entlang der gesamten Wertschöpfungskette**, in der Planung aber auch viel stärker im Facility/Property/Asset Management, zum Einsatz kommt.

Die Einrichtung einer Plattform mit öffentlichen BIM-Projekten (Open-BIM) ist in diesem Kontext sehr begrüßenswert. So können die positiven wie auch negativen Erfahrungswerte geteilt werden. So wird eine Diffusion des BIM befördert.

Die Verbreitung von BIM in der Praxis muss auch hinsichtlich der Vergütung geregelt sein. BIM-Leistungen sind zurzeit als besondere Leistungen bezeichnet und die Vergütung ist verhandelbar. Wenn BIM ein Standard wird, muss auch ein zentraler Gebührenrahmen vorgegeben werden, d.h. z.B. Verfügung muss in der HOAI definiert werden.

Wünschenswert wäre zudem ein **digitaler Bauantrag und die daraus abgeleitete digitale Bauakte**, die eine bessere Zusammenarbeit zwischen allen am Bauprozess beteiligten Akteuren ermöglichen – von der Planung bis zur Bauabnahme.

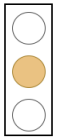
Der ZIA empfiehlt hier, dass den Bauverwaltungen digitale Standardinstrumente und Standard-Schnittstellen für ein digitales Bauantragswesen zur Verfügung gestellt werden, um dessen effektive, einheitliche und schnelle Umsetzung voranzutreiben. Ein bundeseinheitlicher Referenzprozess muss insbesondere den Bundesländern eine Orientierung bieten und vermeiden, dass sich unterschiedliche landesspezifische oder sogar kommunale Insellösungen herausbilden, was zu einer heterogenen und unübersichtlichen Struktur des digitalen Bauantragswesens führen würde.

Wünschenswert wäre zudem die Erforschung und Erprobung der Kapazitäten und Grenzen des Einsatzes von künstlicher Intelligenz (KI) bei der Entlastung und Effektivierung der Bauleitplanung und Bauverwaltung.

(S. 92) Städtebau

Wir entwickeln den Smart-City-Stufenplan weiter, stärken BIM Deutschland und richten ein Smart-City-Kompetenzzentrum ein.

(S.129) Das **Bundesprogramm Smart Cities wird fortgeschrieben** und erweitert auf Smart Regions, dabei soll es agiler gestaltet und mit städtebaulichen Fragen verknüpft werden.



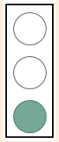
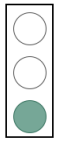
Der ZIA begrüßt es, dass das Bundesprogramm Smart Cities fortgeschrieben und auf Smart Regions erweitert wird.

Der Zusatz, dass das Programm agiler gestaltet und mit städtebaulichen Fragen verknüpft werden soll, liefert zumindest Indizien dafür, dass der Forderung des ZIA, die **Immobilienwirtschaft bei allen bestehenden und zukünftigen Smart City-Vorhaben als Bereitsteller des smarten Gebäudes einzubinden**, berücksichtigt wurde. In der Vergangenheit hat der Bund verschiedene Modellprojekte in der Dialogplattform Smart Cities initiiert, wo die Immobilienwirtschaft als wesentlicher Akteur nicht beteiligt wurde.

Angesichts des Umstandes, dass die digitale und infrastrukturelle Vernetzung von Städten und ländlichen Regionen immer wichtiger für zukunftsgerichtete Büroimmobilien und Arbeitswelten wird, sind die anvisierten Strukturprogramme in Stadt und Land wichtig für eine leistungsstarke und nachhaltige Wertschöpfung sowie eine höhere Standortattraktivität. Der ZIA begrüßt die diesbezüglichen Vorhaben der neuen Bundesregierung.

Der ZIA empfiehlt darüber hinaus die **Berücksichtigung des Gebäudesektors** bei der Förderung und Formulierung einer klaren Roadmap bei der Gesetzgebung **rund um Smart Regions**. Weiterhin sollte der Bund darauf hinwirken, dass jede Großstadt einen „Product Owner Smart City“ einsetzt, über den Anbieter und Politik verbunden werden. Bei der Förderung von IoT-Anwendungen auf Basis von Cloud-Computing, insbesondere im Gebäudesektor und in den Kommunen, sollen die Standards von GAIA-X Berücksichtigung finden. Der ZIA setzt sich zudem für eine Erarbeitung und Umsetzung von smarten, digitalen Konzepten ein, die den wachsenden Bedarf an Wohn- und Arbeitsflächen mit der Veränderung der klimatischen Bedingungen harmonisiert. Es gilt insbesondere gebäudliche Klimaschutzmaßnahmen integrativ in die Städteplanung einfließen zu lassen (natürliche Kühlungssysteme, Wasserleitsysteme etc.). Ziel muss es sein, die Lebensqualität in den Städten zu erhalten. Diese Maßnahmen dürfen nicht zu Lasten des wachsenden Flächenbedarfs – und damit der Bewohner und Unternehmen der Städte – gehen.

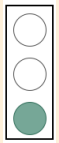
Energie und Klima

Punkte des Koalitionsvertrags		Bewertung durch den ZIA
(S. 25) Nach der Corona-Pandemie braucht Deutschlands Wirtschaft einen neuen Aufbruch. Dafür muss die öffentliche Hand Impulse setzen und faire Rahmenbedingungen national und im europäischen Binnenmarkt schaffen. Wir wollen mehr Innovation, mehr Wettbewerbsfähigkeit, mehr Effizienz, gute Arbeit und klimaneutralen Wohlstand. Dafür brauchen wir ein Jahrzehnt der Zukunftsinvestitionen und mehr Tempo. **Unser Ziel ist eine sozial-ökologische Marktwirtschaft**.		Aufbruch und Beschleunigung sind aus Sicht des ZIAs notwendig. Zukunftsinvestitionen in neue Technologien wie Wasserstoff-Elektrolyse, in erneuerbare Energien sowie in Energie- und Verkehrsnetze werden unserem Land wichtige Impulse geben, wenn sie in dem avisierten Maßstab kommen. Dass dazu „Hürden beim Ausbau der Erneuerbaren Energien aus dem Weg geräumt werden sollen”, ist ein richtiges und wichtiges Signal. Ob daraus „klimaneutraler Wohlstand” tatsächlich entsteht, wird der Umsetzungsgeschwindigkeit der Maßnahmen abhängen. Die Akzeptanz bei der Bevölkerung und der Wirtschaft hängt auch maßgeblich von den daraus resultierenden Kosten ab, die es genau im Auge zu behalten gilt.
(S. 26) Wir setzen uns für die Gründung einer Europäischen Union für grünen Wasserstoff ein. Dazu wollen wir das IPCEI Wasserstoff schnell umsetzen und Investitionen in den Aufbau einer Wasserstoffnetzinfrastruktur finanziell fördern. So wollen wir bis 2030 Leitmarkt für Wasserstofftechnologien werden und dafür ein ambitioniertes Update der **nationalen Wasserstoffstrategie** erarbeiten. (…) Neben dem Ausbau der Infrastruktur werden wir die Ziele zur Elektrolyseleistung deutlich erhöhen, europäische und internationale Klima- und Energiepartnerschaften für klimaneutralen Wasserstoff und seine Derivate auf Augenhöhe vorantreiben und Quoten für grünen Wasserstoff in der öffentlichen Beschaffung einführen, um Leitmärkte zu schaffen. Wir fördern in Deutschland die Produktion von grünem Wasserstoff. Im Interesse eines zügigen Markthochlaufs fördern wir zukunftsfähige Technologien auch dann, wenn die Verfügbarkeit von grünem Wasserstoff noch nicht ausreichend sichergestellt ist. Wir wollen den Einsatz von Wasserstoff nicht auf bestimmte Anwendungsfelder begrenzen. Grüner Wasserstoff sollte vorrangig in den Wirtschaftssektoren genutzt werden, in denen es nicht möglich ist, Verfahren und Prozesse durch eine direkte Elektrifizierung auf Treibhausgasneutralität umzustellen. (S. 59) Die Wasserstoffstrategie wird 2022 fortgeschrieben. Ziel ist ein schneller Markthochlauf. Erste Priorität hat die einheimische Erzeugung auf Basis Erneuerbarer Energien. Für einen schnellen Hochlauf und bis zu einer günstigen Versorgung mit		Es ist richtig, das Thema Wasserstoff europäisch und besser noch mit internationalen Allianzen anzugehen, denn die benötigten Mengen an grünem Wasserstoff werden nicht allein im deutschen Markt entstehen können. Wir begrüßen, dass der Einsatz von Wasserstoff nicht auf bestimmte Anwendungsfelder politisch festgelegt wird, denn die Einsatzfelder sollten sich nach marktlichen Mechanismen herausbilden. Oftmals wurde eine Exklusivität für andere Sektoren, wie den Verkehrs- und den Industriesektor, diskutiert, welche nicht den Gedanken einer technologieoffenen und wirtschaftlichen Erreichung der Klimaziele Rechnung trug. Wasserstoff bietet ein vielfältiges und sich schnell steigerndes Potenzial für den Gebäudesektor. Viele Leuchtturmprojekte und Pilotanlagen wurden bereits umgesetzt und legen den Grundstein für die breite Verwendung im Gebäudesektor, z.B. bei der Umrüstung von Gasheizungen zu klimaneutralen wasserstoffbetriebenen Heizgeräten. Die aufgekommene und sich schnell entwickelnde Dynamik in der politischen Debatte muss die Potentiale für den Klimaschutz in den Fokus stellen. Dem Gebäudesektor muss aus unserer Sicht eine sinnvolle technische Option geboten werden, um Wasserstoff zum Erreichen der Klimaziele nutzen zu können. Die Umwandlung des Überschusses an elektrischer Energie über das Power-to-X Prinzip (PtX) in gasförmige und flüssige Folgeprodukte kann Abhilfe leisten. PtX könnte somit zu einer Schlüsseltechnologie der Energiewende werden. Lokale, elektrolytische Wasserstoffproduktion unter Nutzung der damit einhergehenden Abwärme z.B. in Quartieren erhöht die Effizienz des Gesamtsystems bedeutend auf bis zu 90%. Die Umsetzung von dezentralen H2-Wasserstoffproduktionsanlagen im urbanen und suburbanen Raum ist im Kontext der Nutzung- und Verteilungs- Infrastruktur eine interessante Option, die es zu untersuchen gilt.

grünem Wasserstoff setzen wir auf eine technologieoffene Ausgestaltung der Wasserstoffregulatorik.

(S. 28) Mittelstand, Handwerk und Freie Berufe

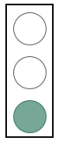
Zur Fachkräftesicherung im Handwerk werden wir das Duale System der beruflichen Ausbildung stärken und den Übergang von der Schule in die berufliche Bildung verbessern und im Rahmen eines Ausbildungspakts Ausbildungsbotschafterinnen und -botschafter fördern. Zudem wollen wir die Durchlässigkeit von beruflicher und akademischer Bildung verbessern. Die Ausbildung im Handwerk werden wir gezielt fördern. Zusätzlich wollen wir eine Begabtenförderung in der beruflichen Bildung einführen.



Wir begrüßen die Bemühungen der neuen Bundesregierung die Fachkräftesicherung zu stärken. Der Fachkräftemangel kann die Steigerung der Sanierungsrate verzögern, Allein für die Verdoppelung der Sanierungsrate von 1 Prozent auf 2 Prozent werden Schätzungsweise 350.000 zusätzliche Fachkräfte benötigt. Dies zeigt deutlich, dass bei diesem Themenfeld enorme Anstrengungen von Nöten sind.

(S. 40) Klimaanpassung

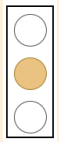
Wir schaffen bundeseinheitliche Standards für die Bewertung von Hochwasser- und Starkregenrisiken und die Erstellung und Veröffentlichung von Gefahren- und Risikokarten.



Wir begrüßen bundeseinheitliche Standards für die Bewertung von Hochwasser- und Starkregenrisiken und die Erstellung und Veröffentlichung von Gefahren- und Risikokarten. Das gibt Investoren und Bauherren zusätzliche Informationen und vergleichbare Transparenz.

(S. 51) Autoverkehr

Der **Ausbau der Ladeinfrastruktur** muss dem Bedarf vorausgehen. Wir werden deshalb den vorauslaufenden Ausbau der Ladesäuleninfrastruktur mit dem Ziel von einer Million öffentlich und diskriminierungsfrei zugänglichen Ladepunkten bis 2030 mit Schwerpunkt auf Schnellladeinfrastruktur ressortübergreifend beschleunigen, auf Effizienz überprüfen und entbürokratisieren. Wir setzen auf die Mobilisierung privater Investitionen. Wo wettbewerbliche Lösungen nicht greifen, werden wir mit Versorgungsauflagen, wo baulich möglich, die verlässliche Erreichbarkeit von Ladepunkten herstellen. Wir werden die Förderung für den Ausbau der Ladeinfrastruktur effektiver und effizienter ausgestalten. Wir werden Hemmnisse in Genehmigungsprozessen, bei der Netzinfrastruktur und den Netzanschlussbedingungen abbauen und die Kommunen bei einer vorausschauenden Planung der Ladeinfrastruktur unterstützen. Wir werden bidirektionales Laden ermöglichen, wir sorgen für transparente Strompreise und einen öffentlich einsehbaren Belegungsstatus. Wir werden den Aufbau eines flächendeckenden Netzes an Schnellade-Hubs beschleunigen und die Anzahl der ausgeschriebenen Hubs erhöhen. Wir werden den Masterplan Ladeinfrastruktur zügig überarbeiten und darin notwendige Maßnahmen aus den Bereichen Bau, Energie und Verkehr bündeln sowie einen Schwerpunkt auf kommunale Vernetzung der Lösungen legen. Wir setzen uns für ambitionierte Ausbauziele auf europäischer Ebene ein.



In Bezug auf die Förderung nachhaltiger Mobilität unterstützt der ZIA die Bemühungen, gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität weiter voranzutreiben. Die Schaffung der Voraussetzung für das Laden von Elektrofahrzeugen zu Hause, am Arbeitsplatz und im öffentlichen Raum kann einen wichtigen Beitrag für die Nutzung von Elektrofahrzeugen und der Reduzierung von CO2-Emissionen leisten.

Der ZIA nimmt die Ankündigung zur Kenntnis, den Ausbau der Ladesäuleninfrastruktur massiv voranzutreiben. Die Ankündigung, dass der Ausbau der Ladeinfrastruktur dem Bedarf vorangehen muss, ist jedoch kritisch zu sehen, denn er birgt Risiken für Immobilienbesitzer: Ladeinfrastruktur insbesondere an und in Gebäuden ist sehr teuer und mit vielfältigen Auflagen behaftet (z.B. Brandschutz, Mess- und Eichwesen). Der ZIA plädiert daher für einen bedarfsgerechten Ausbau sowie den Erhalt des GEIG-Kompromisses aus der abgelaufenen Legislatur, um die Kosten verträglich zu halten. Sollte es Änderungen am GEIG-Kompromiss geben, ist ein Bestandsschutz für Unternehmen wichtig, die bereits entsprechend investiert haben. Der angekündigte Ausbau von Schnelllade-Hubs sollte von Akteuren des Energiemarkts mit marktfähigen Geschäftsmodellen vorangetrieben werden.

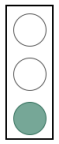
In der Praxis muss der Aufbau einer Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich wirtschaftlich, technologieoffen und bedarfsgerecht erfolgen. Hierfür regt der ZIA ein intelligentes Förderprogramm für gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur in Form einer finanziellen Förderung an. Zusätzlich sollten attraktive Abschreibungsmöglichkeiten im Rahmen der „Superabschreibung“ eingeführt und die Beseitigung – trotz begrüßenswerter erster Anpassungen im Gewerbesteuerrecht – weiterhin noch bestehender steuerlicher Hemmnisse im Bereich der Gewerbe-, Einkommen- und Investmentsteuer auf nationaler Ebene erreicht werden. Bei der Förderung gilt es, alle Komponenten der privaten Infrastruktur adäquat zu adressieren.

Anstatt weiterer Ausbauverschärfung plädiert der ZIA für:

- Stärkere Förderung der Ladeinfrastruktur
- Betrachtung der Wirtschaftlichkeit jedes einzelnen Ladepunktes (u.a. stark abhängig von örtlichen Bedingungen der Ladeinfrastruktur)
- Entbürokratisierung des Betriebs von Ladepunkten
- Zusätzlichen Netzausbau
- Erhalt von KMU-Ausnahmen

(S. 54) Klima, Energie, Transformation

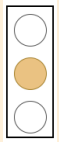
Wir werden national, in Europa und international unsere Klima-, Energie- und Wirtschaftspolitik auf den 1,5-Grad-Pfad ausrichten und die Potenziale auf allen staatlichen Ebenen aktivieren. Um dies zu erreichen, werden wir unsere Ziele ambitioniert aus dem gemeinsamen Beitrag ableiten, zu dem sich die Europäische Union im Rahmen des Pariser Abkommens verpflichtet hat.



Die Immobilienwirtschaft begrüßt das Bekenntnis der Ampel-Koalition zu den Klimazielen von Paris und ist bereit, ihren Anteil zur Reduktion der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor zu leisten. Da hierzu enorme Investitionen erforderlich sind, ist es essenziell, dass die Maßnahmen wirtschaftlich sind, ansonsten werden sie nicht umgesetzt. Aus unserer Sicht ist es richtig, den Fokus auf substanzielle, tatsächliche Einsparungen von Treibhausgasemissionen zu richten. Hierzu sollte sich das Energieeinsparrecht mittel- bis langfristig am CO2-Ausstoß der Gebäude orientieren.

Wichtig wird dabei auch der intensive Dialog zwischen Politik und Branche zur technologie-offenen Ausgestaltung dieses Pfades und der dazu unerlässlichen Förderlandschaften.

(S. 55) In den Verhandlungen über das **EU-Programm „Fit for 55“** unterstützen wir die Vorschläge der EU-Kommission und wollen in den einzelnen Sektoren die Instrumente möglichst technologieneutral ausgestalten.



Der ZIA unterstützt die Ziele des Green Deal und seiner Umsetzung durch das „Fit for 55“-Paket, die Renovierungswelle und das Projekt des Neuen Europäischen Bauhauses, die wir aktiv mitgestalten. Bei der Ausgestaltung der Verordnungen und Richtlinien sowie bei der nationalen Umsetzung muss darauf geachtet werden, dass die Vorgaben praxistauglich, wirtschaftlich und technologieoffen sind. Die höheren klimapolitischen Ziele für 2030 stellen eine große Herausforderung für den Gebäudesektor dar. Aufgrund der großen Auswirkungen auf unseren Wirtschaftssektor und damit auch auf das Leben von Millionen von Menschen, die in unseren Gebäuden wohnen und arbeiten, braucht es Lösungen, die gemeinsam mit der Wirtschaft entwickelt werden. Die Immobilienwirtschaft steht mit ihrer Expertise bereit, um praxistaugliche Lösungen für mehr Klimaschutz zu finden.

Insbesondere in Hinblick auf den sehr heterogenen Gebäudebestand bedarf es einen Fokus auf Anreize sowie auf wirtschaftliche und technologieoffene Maßnahmen, die möglichst viel CO2 einzusparen.

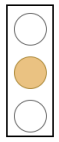
(S. 55) Klimaschutzgesetz

Wir werden das Klimaschutzgesetz noch im Jahr 2022 konsequent weiterentwickeln und ein Klimaschutz-Sofortprogramm mit allen notwendigen Gesetzen, Verordnungen und Maßnahmen auf den Weg bringen. Wir werden Klimaschutz zu einer Querschnittsaufgabe machen, indem das jeweils federführende Ressort seine Gesetzentwürfe auf ihre Klimawirkung und die Vereinbarkeit mit den nationalen Klimaschutzzielen hin prüft und mit einer entsprechenden Begründung versieht (Klimacheck).

(…)

Auf dem Weg zur Klimaneutralität müssen alle Sektoren ihren Beitrag zum Erreichen der Klimaziele leisten. Wir wollen mit aller Kraft vermeiden, dass Deutschland aufgrund einer Nichterreichung seiner Klimaziele EU-Emissionshandels-Zertifikate im Rahmen der EU-Lastenteilung kaufen muss, die den Bundeshaushalt belasten.

Wir werden ein Klimaschutzsofortprogramm mit allen notwendigen Gesetzen und Vorhaben bis Ende 2022 auf den Weg bringen und abschließen.



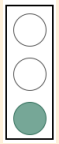
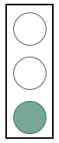
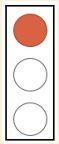
Bei der Weiterentwicklung des Klimaschutzgesetzes sollten alle betroffenen Branchen über ihre Verbände aktiv einbezogen werden. Klimaschutz kann nur im Gesamtsystem und im Zusammenspiel aller Sektoren gelingen, denn gewisse Technologien sind noch nicht in ausreichendem Maße verfügbar oder es bestehen sektorspezifische Engpässe (Arbeitskräftemangel in der Bauwirtschaft). Bei der Ausgestaltung des Klimachecks sollte darauf geachtet werden, dass die politischen Prozesse nicht verlangsamt werden.

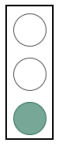
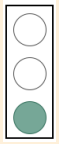
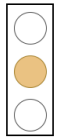
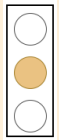
Eine sektorübergreifende Betrachtung zur Einhaltung der Ziele ist der richtige Weg, um die Klimaziele zu erreichen. Dabei müssen die spezifischen Vermeidungskosten der Sektoren berücksichtigt werden. Dies sollte auch bei der Ausgestaltung des Klimaschutzsofortprogrammes sowie beim Design des ETS 2.0 berücksichtigt werden.

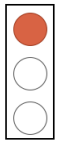
Der ZIA begrüßt die Ankündigung eines Klimaschutz-Sofortprogramms bis Ende 2022. Als Verband haben wir umfangreiche Maßnahmenvorschläge vorgelegt, die kurzfristig wirken und zur Einhaltung der 2030er Klimaziele deutlich beitragen können. Diese beinhalten u.a. die Themenkomplexe:

- Betriebsoptimierung
- Förderlandschaft (BEG und BEW) verstetigen, monitoren und stärken
- Solarisierung
- Ausbau einer dekarbonisierten (Fern-)Wärmeversorgung
- Einrichtung einer nationalen Gebäudedatenbank
- Fachkräftemangel begegnen

Einer Verschärfung der Vorgaben für energetische Gebäudestandards bedarf es hingegen nicht.

(S. 56) Erneuerbare Energien Wir machen es zu unserer gemeinsamen Mission, den Ausbau der Erneuerbaren Energien drastisch zu beschleunigen und alle Hürden und Hemmnisse aus dem Weg zu räumen. Wir richten unser Erneuerbaren-Ziel auf einen höheren Bruttostrombedarf von 680-750 TWh im Jahr 2030 aus. Davon sollen 80 Prozent aus Erneuerbaren Energien stammen. Entsprechend beschleunigen wir den Netzausbau. Die jährlichen Ausschreibungsmengen passen wir dynamisch an. Wir benötigen einen Instrumentenmix, um den massiven Ausbau zu erreichen: Neben dem EEG werden wir Instrumente für den förderfreien Zubau, wie z. B. langfristige Stromlieferverträge (PPA) und den europaweiten Handel mit Herkunftsnachweisen im Sinne des Klimaschutzes stärken.		Ein forcierter Ausbau der erneuerbaren Energien ist absolut notwendig, denn nur so können die steigenden Strommengen in den Sektoren Gebäude, Verkehr und Industrie gedeckt und ein erfolgreicher Klimaschutz möglich werden. Die notwendigen Strommengen müssen jährlich evaluiert und die Ausbauziele entsprechend angepasst werden. Die Bedeutung von langfristigen grünen Stromlieferverträgen (PPA - Power Purchase Agreements) kann für die Immobilienwirtschaft von großer Bedeutung, um ihre Klimaschutzziele zu erreichen. Denn Unternehmen brauchen genauso wie Mieter grünen Strom, der aus regenerativen Quellen stammt und nicht über CO2-Kompensationszertifikate nur hilfsweise als “grün” deklariert wird. PPA-Märkte sind in anderen Ländern Europas bereits deutlich fortgeschrittener, daher sollte der PPA-Markt in Deutschland in seinem Wachstum unterstützt werden. Die PPA-Verträge bilden in diesen Ländern für viele regenerative Erzeugungsprojekte die Grundlage für die Projektfinanzierung und fördern insofern den marktbasierten und bedarfsorientierten Ausbau der erneuerbaren Energien. Zudem bieten PPA-Verträge Unternehmen der Immobilienwirtschaft überzeugende und langfristige Instrumente, um ihren eigenen Klimaneutralitätspfad überzeugend zu beschreiten.
(S. 56) Den **dezentralen Ausbau der Erneuerbaren Energien** wollen wir stärken. Erneuerbarer Strom, insbesondere aus ausgeförderten Anlagen und Anlagen außerhalb der EEG-Förderung soll stärker in der Erzeugerregion genutzt werden können. Dafür werden wir alle notwendigen Regelungen überprüfen. Grün erzeugter Strom muss in der Erzeugerregion auch als grüner Strom genutzt werden dürfen.		Der ZIA begrüßt das Ansinnen, grünen Strom aus dezentraler Produktion (Wind, Solar) stärker zu unterstützen und in der Erzeugungsregion einzusetzen. Hiervon kann auch der Gebäudesektor bei entsprechenden Bilanzierungsregelungen profitieren. Grünstrom, der nicht direkt gebäudenah erzeugt, aber nachweislich im Gebäude eingesetzt wird und damit Treibhausgasemissionen senkt, muss auf die Gebäudesektor-Ziele anrechenbar sein.
(S. 56) **Alle geeigneten Dachflächen sollen künftig für die Solarenergie** genutzt werden. Bei gewerblichen Neubauten soll dies verpflichtend, bei privaten Neubauten soll es die Regel werden. Bürokratische Hürden werden wir abbauen und Wege eröffnen, um private Bauherren finanziell und administrativ nicht zu überfordern. Wir sehen darin auch ein Konjunkturprogramm für Mittelstand und Handwerk. Unser Ziel für den Ausbau der Photovoltaik (PV) sind ca. 200 GW bis 2030. Dazu beseitigen wir alle Hemmnisse, u. a. werden wir Netzanschlüsse und die Zertifizierung beschleunigen, Vergütungssätze anpassen, die Ausschreibungspflicht für große Dachanlagen und die Deckel prüfen. Auch innovative Solarenergie wie Agri- und Floating-PV werden wir stärken und die Ko-Nutzung ermöglichen.		Eine Solarpflicht für gewerbliche Neubauten halten wir nicht für zielführend. Die spezifische Lage der Immobilie vor Ort muss entscheidend dafür sein, welche Arten von erneuerbaren Energien im Gebäude eingesetzt werden. Für eine allgemeine PV-Pflicht ist der gewerbliche und private Gebäudebestand viel zu heterogen. Anstatt einer PV-Pflicht sollte stärker auf marktwirtschaftliche und technologieoffene Maßnahmen in Verbindung mit Anreizen gesetzt werden, um die Nutzung grüner Energien im Gebäudesektor anzukurbeln. Der Ausbau grüner Fernwärme ist hier besonders wichtig und kommunale Akteure sind hier aufgerufen, die Voraussetzungen für einen klimaneutralen Wärmebezug insbesondere dort zu schaffen, wo dezentrale elektrische Wärmesysteme keine Option sind. Der Ausbau der Photovoltaik sollte nicht als Zwang in Form einer gesetzlichen Verpflichtung erfolgen. Der bessere Weg sind wirtschaftliche Anreize: Attraktive Renditen für Solaranlagen auf Gebäuden sind der Schlüssel zum Erfolg. Um dies in die Breite der Immobilienstruktur zu bringen, sollten die vorhandene Wirtschaftlichkeit und die kurze Amortisationszeit von PV-Anlagen stärker publiziert werden. Die bestehenden regulatorischen Hürden bei der Solarisierung der Gebäude sollten bis spätestens Ende 2022 beseitigt werden. Die Abschaffung des EEG bietet hier Spielraum, um diese Probleme praxisnah zu lösen. Der richtige Weg für die Solarisierung der Dächer ist es, wie im Koalitionsvertrag dargestellt, bürokratische Hürden abzubauen und Wege eröffnen, um Bauherren finanziell und administrativ nicht zu überfordern.

(S. 58) Wir werden im Rahmen der Novellierung des Steuer-, Abgaben- und Umlagensystems die Förderung von **Mieterstrom- und Quartierskonzepten** vereinfachen und stärken.		Wir begrüßen sehr, dass Mieterstrommodelle am Gebäude und im Quartier weiter vereinfacht und gestärkt werden sollen. Mit dem Abbau von steuerlichen Hemmnissen, dem Ausbau der Mieterstromförderung, der Erleichterung des Einsatzes von Stromspeichern und gezielter Förderung von Sektorkopplung sowie der Ausweitung des räumlichen Zusammenhangs im Quartierskontext zu einem Portfolio-Ansatz können positive Anreize gesetzt werden, das vorhandene Dachpotenzial, gerade auch in den Städten, für regenerative Stromerzeugung zu nutzen. Trotz erster begrüßenswerter Anpassungen im Gewerbesteuerrecht müssen Einnahmen durch die Erzeugung elektrischen Stroms aus regenerativen Energien und Blockheizkraftwerken in Gebäuden sowie die Bereitstellung von Energie an Mieter für Zwecke der E-Mobilität im Rahmen der „erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung“, der „aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung“ und der Einkommensteuer **noch weitergehend als unschädliche Nebengeschäfte qualifiziert** werden. Wichtig ist auch der Abbau von weiteren rechtlichen Hürden wie auch bei der baurechtlichen Genehmigung, im Denkmalschutz sowie bei der Genehmigung und den Anschluss durch den Verteilnetzbetreiber.
(S. 58) Wir werden uns für eine flächendeckende kommunale Wärmeplanung und den **Ausbau der Wärmenetze** einsetzen. Wir streben einen sehr hohen Anteil Erneuerbarer Energien bei der Wärme an und wollen bis 2030 50 Prozent der Wärme klimaneutral erzeugen.		Wir begrüßen, dass die Wärmewende mit der neuen Bundesregierung Fahrt aufnehmen soll. Eine kommunale Wärmeplanung und der Ausbau der Erneuerbarer Energien bei den Wärmenetzen um bis zu 50 Prozent sind die richtigen Wege dafür. Jedoch muss dabei auch immer die warmen Betriebskosten, die effiziente Anschlussleistung, die Transparenz der Kostenstruktur sowie die Transparenz der eingesetzten Energieträger im Blick behalten werden.
(S. 62) Sozial gerechte Energiepreise Um – auch angesichts höherer CO_2-Preiskomponenten – für sozial gerechte und für die Wirtschaft wettbewerbsfähige Energiepreise zu sorgen, werden wir die **Finanzierung der EEG-Umlage über den Strompreis beenden**. Wir werden sie daher zum 1. Januar 2023 in den Haushalt übernehmen. Die Finanzierung übernimmt der EKF, der aus den Einnahmen der Emissionshandelssysteme (BEHG und ETS) und einem Zuschuss aus dem Bundeshaushalt gespeist wird. Der EKF wird in der Lage sein, die Finanzierung der nötigen Klimaschutzmaßnahmen und der EEG-Umlage zu stemmen. Mit der Vollendung des Kohleausstieges werden wir die Förderung der Erneuerbaren Energien auslaufen lassen. Im Rahmen dieser Änderungen werden alle Ausnahmen von EEG-Umlage und Energiesteuern sowie die Kompensationsregelungen überprüft und angepasst. Ziel ist es, Steuerbegünstigungen abzubauen, die sich auf die wirtschaftliche Nutzung von Strom beziehen und dabei die Entlastung durch den Wegfall der EEG-Umlage zu berücksichtigen. Die Unternehmen sollen dadurch insgesamt nicht mehr belastet werden.		Wir begrüßen, dass die Bundesregierung für wettbewerbsfähige Strompreise Sorge tragen will. Wettbewerbsfähige Strompreise sollten jedoch für alle Sektoren das politische Ziel sein, nicht nur für die Industrie. Denn mit der steigenden Gebäudeelektrifizierung bergen hohe Strompreise ein wirtschaftliches Risiko für gewerbliche Immobiliennutzer genauso wie soziale Risiken für Millionen von Mietern. Die Immobilienwirtschaft unterstützt im Grundsatz, die EEG-Umlage bis 2023 abzuschaffen, wodurch die Strompreise sinken werden. Die Abschaffung der EEG-Umlage wird mit den Einnahmen aus dem nationalen Brennstoffemissionshandelssystem als Gegenfinanzierung in Verbindung gesetzt. Aus Sicht des ZIA muss sichergestellt werden, dass ein erheblicher Teil der Einnahmen aus dem nationalen Emissionshandel wieder in den Gebäudesektor zurückgeführt werden. Zudem ist für die Immobilienwirtschaft wichtig, dass im zukünftig veränderten Post-EEG-System die steuerlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Eigenerzeugung von erneuerbarem Strom so ausgestaltet sind, dass wirtschaftliche Anreize für den Ausbau dieser grünen Energien bestehen.
(S. 62) Daher unterstützen wir die Pläne der Europäischen Kommission zur **Stärkung des bestehenden Emissionshandels** und setzen uns für eine ambitionierte Reform ein. Wir setzen uns insbesondere auf europäischer Ebene für einen ETS-Mindestpreis sowie für die Schaffung eines zweiten Emissionshandels für die Bereiche Wärme und Mobilität (ETS 2) ein. Dabei ist vorzusehen, dass in den jeweiligen EU-Mitgliedstaaten ein sozialer Ausgleich stattfindet. In den 2030er Jahren soll es ein einheitliches EU-Emissionshandelssystem über alle Sektoren geben, das Belastungen nicht einseitig zulasten der Verbraucherinnen und Verbraucher verschiebt.		Wir begrüßen, dass die neue Bundesregierung eine Überführung der Sektoren Gebäude & Verkehr in ein separates EU-ETS unterstützt. Hier ist es aber aufgrund der massiv unterschiedlichen CO2-Vermeidungskosten in den Sektoren wichtig, dass die Sektoren getrennt werden, es also künftig drei EU-ETS gibt: 1. Strom/Industrie, 2. Gebäude, 3. Verkehr. Ein Einbeziehen des Gebäudesektors in ein gemeinsames Emissionshandelssystem mit anderen Marktbereichen, insbesondere dem Verkehrssektor – erachten wir als kritisch. So drohte ein „Aufkaufen“ von Zertifikaten durch einen Sektor zum Nachteil des anderen. Dies gilt insbesondere dann, wenn in einem Sektor die CO2-Vermeidungskosten höher sind, als im anderen. Ein Beispiel: Die CO2-Vermeidungskosten sind im Verkehrs- höher als im Gebäudesektor. Mithin ist eine den jeweiligen

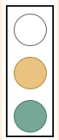
Der Preis im ETS liegt derzeit bei um die 60 Euro/Tonne. Nach allen Prognosen wird er strukturell nicht unter dieses Niveau fallen, sondern eher steigen. Sollte die Entwicklung der nächsten Jahre anders verlaufen und die Europäische Union sich nicht auf einen ETS-Mindestpreis verständigt haben, werden wir über die entsprechenden nationalen Maßnahmen entscheiden (wie z. B. Zertifikatlöschung oder Mindestpreis etc.), damit der **CO_2-Preis langfristig nicht unter 60 Euro/Tonne fällt**.		Sektoren gerecht werdende Konzeptionierung des ETS in Form einer getrennten Behandlung der Sektoren in einem erweiterten europäischen Emissionshandel erforderlich. Sollte der Gebäudesektor in das ETS integriert werden, muss aus Sicht des ZIA ein erheblicher Teil der damit verbundenen zusätzlichen Einnahmen zur Förderung energetischer Maßnahmen wieder in den Gebäudesektor zurückgeführt werden. Dabei gilt es insbesondere im Gebäudebestand, möglichst viel CO2 mit wirtschaftlich sinnvollen und technologieoffenen Maßnahmen einzusparen, sowie auf Anreize und einen ausgewogenen Instrumentenmix zu setzen. Die Rückführung der zusätzlichen Einnahmen aus der CO2-Bepreisung in den Gebäudesektor unterstützt insbesondere auch das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands im Jahr 2045. So plädiert die Kommission im Rahmen ihrer im Oktober veröffentlichen Kommunikation zur Renovierungswelle (COM (2020) 662 final) für eine Verdopplung der Sanierungsrate von Wohn- und Nicht-Wohngebäuden und für die Renovierung von mindestens 35 Millionen Gebäuden in der EU bis 2030. Angesichts des alleine für das Erreichen des 55%-Klimaziels im Gebäudesektor bis 2030 bezifferten jährlichen zusätzlichen Investitionsbedarfs von 275 Mrd. Euro müssen ETS-Einnahmen aus dem Gebäudesektor zur Unterstützung dieser Ziele wieder in Gebäudemaßnahmen reinvestiert werden. Die BDI-Klimapfade 2.0-Studie beziffert die notwendigen Mehrinvestitionen bis 2030 für den deutschen Gebäudesektor auf 175 Mrd. Euro. Der BEHG-CO2-Preispfad wurde in langwierigen Debatten mit Blick auf Bezahlbarkeit, Wirtschaftlichkeit und sozialer Verträglichkeit im gesamtgesellschaftlichen Konsens gefunden. Berechenbare CO2- Preise sind insbesondere für die Immobilienwirtschaft wichtig, da der Planungshorizont der Immobilienwirtschaft bzw. des Gebäudesektors langfristig ausgelegt ist. Eine kurzfristige Erhöhung der CO2-Preise ist nicht dazu geeignet, das Vertrauen in die Politik zu stärken. Die bloße Ankündigung, auf steigende Preise im EU-Emissionshandel und der Etablierung einer Preisuntergrenze von 60 Euro/t zu setzen, halten wir für zu kurz gegriffen. Hier sollte stärker die marktwirtschaftliche Preisbildung über Angebot und Nachfrage eine Rolle spielen, als staatliche Vorgaben. Nationale Alleingänge sind vor dem Hintergrund der europäischen Ausrichtung der Immobilienwirtschaft der falsche Weg. Solche Alleingänge sind kontraproduktiv und schaffen parallele Strukturen, die sich negativ auf die Investitionssicherheit und Planbarkeit auswirken. Wir begrüßen, dass die zukünftige Bundesregierung an dem Preispfad des BEHG festhält und einen sozialen Kompensationsmechanismus schaffen möchte.
(S. 90) Klimaschutz im Gebäudebereich Im Rahmen des Klimaschutzsofortprogramms führen wir 2022 nach dem Auslaufen der Neubauförderung für den KfW-Effizienzhausstandard 55 (EH 55) ein Förderprogramm für den Wohnungsneubau ein, das insbesondere die Treibhausgas-Emissionen (THG-Emissionen) pro m² Wohnfläche fokussiert und ändern das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wie folgt: Zum 1. Januar 2025 soll jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden; zum 1. 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 1. Januar 2025 an den KfW-EH 40 angeglichen. Daneben können im Rahmen der Innovationsklausel gleichwertige, dem Ziel der THG-Emissionsreduzierung folgende Maßnahmen eingesetzt werden.		Der ZIA lehnt die Erhöhung der Neubaustandards ab 1.1.2025 auf EH40-Niveau ab. Überregulierende Instrumente sind nicht sinnvoll, sondern treiben nur die Baukosten in die Höhe und sind auch klimapolitisch nicht zielführend. Eine Verschärfung der energetischen Gebäudestandards (GEG 2020) für Neubauten wirkt sich nur unwesentlich auf die Klimaziele im Gebäudesektor (2030, 2045) aus. Unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots und der Technologieoffenheit sind die jetzigen Anforderungen im GEG 2020 an neue Nichtwohngebäude gerade noch erfüllbar. Die CO2-Emissionen von Nichtwohngebäuden sind im Betrieb hauptsächlich durch den Strombedarf (Lüftung, Kühlung, Beleuchtung, Nutzer) verursacht. Die Reduzierung des Heizwärmebedarfs durch verschärfte energetische Anforderungen an die Gebäudehülle, sind bei Nichtwohngebäuden im Kontext der Erreichung der Klimaziele, nicht zielführend. Mit alternativen Maßnahmen lassen sich die Klimaschutzziele kostengünstiger erreichen: • Reduzierung des Strombedarfs durch Effizienzmaßnahmen • Solarisierung (PV) der Dachfläche unter Beachtung des jeweiligen PV-Potentials der spezifischen Immobilie • Stromspeicher

- Steigerung der Eigenstromnutzung (netzdienlich)
- Wärme- und Kältebereitstellung durch reversible Wärmepumpen
- Betriebsoptimierung durch gering investive Maßnahmen

Ebenso ist eine Verschärfung der Standards bei den auszutauschenden Komponenten bei Bestandsgebäuden auf EH 70 nicht zielführend. Dies wird unweigerlich die Modernisierungskosten in die Höhe treiben und keine weitere zählbare CO2-Reduktuion nach sich ziehen, im Vergleich zu anderen Standards. (siehe dazu Anhörung Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. im Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen am 3. März 2021) Auch wird es bei der Heterogenität des Bestandes (denkmalgeschützte Wohngebäude, Milieuschutzgebiete, etc.) eher die Erhöhung der Sanierungsrate in der Breite verhindern, weil die technische Umsetzung erheblichen Aufwand bedeutet und nicht refinanzierbar ist.

Die Nutzung von erneuerbarer Energie ist bei der Wärme- und Warmwasserversorgung von Gebäude essentiell, um das Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 zu erreichen. Jedoch ist eine Steigerung des Anteiles zur Nutzung von erneuerbaren Energien auf 65 Prozent, schon allein durch die dazu notwendigen gebäudetechnischen Maßnahmen zur Nutzung von knappen Ressourcen (Biogas oder Holzpellets) sowie Wärmepumpen oder Solarthermie, nicht abzubilden. In den bisherigen EWärmeG auf Landesebene (zum Beispiel in Baden-Württemberg) werden unterschiedliche Erfüllungsoptionen bei den einzusetzenden Techniken ermöglicht, um den sozialen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und der Verfügbarkeit von erneuerbaren Energien Rechnung zu tragen. Dies muss auch bei der Novellierung des Gebäudeenergiegesetz (GEG) das Leitbild sein, anstatt einer pauschalen Vorgabe von 65 Prozent bei dem Einbau neuer Heizkessel. Weiterhin wird bei einer Lebensdauer bei Heizkesseln von rund 25 Jahren ein Austausch innerhalb dieser Zeit erschwert bzw. kein Anreiz dafür gegeben, wenn die Vorgaben in dieser Größenordnung in das GEG aufgenommen würden.

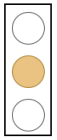
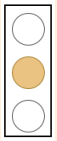
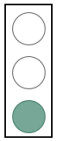
(S. 90) Um eine wirtschaftlich effiziente, sozialverträgliche Umsetzung der Klimaschutzziele, insbesondere orientiert an der eingesparten Tonne CO_2, sicherzustellen, setzen wir auf passgenaue und **technologieoffene Maßnahmen aus Optimierung der Gebäudehülle, der technischen Anlagen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie am Gebäude und Quartierslösungen**. Die Förderprogramme werden wir den Zielen und Bedarfen entsprechend weiterentwickeln und umschichten.

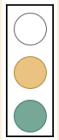
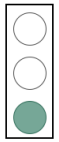


Wir begrüßen, dass CO2 die zentrale Größe zur Bewertung und Steuerung von Klimaschutzmaßnahmen werden soll, so wie es u.a. auch die Bauminister in ihrer Konferenz vom 19.11.2021 vorgeschlagen haben. Dieser Weg sollte konsequent beschritten werden und die in einer Vielzahl von Regularien und Instrumenten noch bestehenden alternativen Bewertungsgrößen (z.B. Primärenergieverbrauch) sollten Schritt für Schritt auf CO2 umgestellt werden.

Eine langfristig verstetigte, in Breite und Tiefe ausreichende Förderlandschaft ist zentral für das Erreichen der Klimaschutzziele. Wir unterstützen diskriminierungsfreie Förder- und Ausgleichsmaßnahmen, wie z. B. gleichberechtigte Förderung energetischer Maßnahmen für Wohn- sowie für Nichtwohngebäude. Unwirtschaftliche Anforderungen sind mit angemessener Förderung zu begleiten. Hierbei ist wichtig, keine beihilferechtlichen Hürden aufzubauen. Zusätzliche Belastungen bei Neubau und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sind auszugleichen, um Mieter und Vermieter nicht zu überfordern und eine klimagerechte sowie sozialverträgliche Energiewende umzusetzen. Hierfür sollte der Grundsatz „fördern, was zusätzlich gefordert wird“ etabliert werden. Eine aktuelle Studie der Stiftung Umweltenergierecht sieht hierbei keine unüberwindbaren rechtlichen Barrieren.

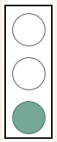
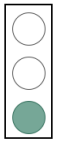
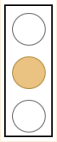
Wir begrüßen es, den Ansatz Quartierslösungen stärker zu fördern, da sie die Keimzelle sind für die Versorgung ganzer Liegenschaften mit erneuerbarer Energie für Wärme und Strom. Es ist wichtig, dass Quartierslösungen nicht allein über eine Innovationsklausel im GEG und durch Förderung unterstützt werden, sondern ein elementarer Bestandteil für die Erfüllungen der Anforderungen im GEG sind. Den Ausführungen der Bauministerkonferenz zum Quartiersansatz vom 19.11.2021 sollte gefolgt werden.

(S. 90) Wir werden die Grundlagen schaffen, den Einsatz grauer Energie sowie die Lebenszykluskosten verstärkt betrachten zu können. Dazu führen wir u. a. einen **digitalen Gebäuderessourcenpass** ein.		Bei der Einführung des digitalen Gebäuderessourcenpasses sollten die Stakeholder aus Bau- und Immobilienwirtschaft mit ihrer Expertise einbezogen werden. Ein solcher Gebäuderessourcenpass ist ein grundlegend neues Instrument, das in der Konzeption und in seiner Nutzung einen Mehrwert für Unternehmen schaffen muss und aus der Perspektive der Nutzer designt werden sollte. Die Immobilienbranche stellt sich dem Thema “graue Energie”. Zum jetzigen Zeitpunkt sollte bei einer Bilanzierung lediglich der Gebäudebetrieb berücksichtigt werden. Abhängig von der zukünftigen Gesetzgebung muss jedoch auch die Mitbilanzierung der Konstruktion neu eingebrachter Bauteile perspektivisch beobachtet und ggf. ausgewiesen werden. Im Falle der Zurechnung von Treibhausgasemissionen zum Gebäudesektor muss folglich die Herstellung mit Null bilanziert werden. Aus diesem Grund schlagen wir perspektivisch vor, die von neuen Bauteilen eingebrachten Emissionen auszuweisen und folglich nicht anzurechnen.
(S. 91) Um das **Mieter-Vermieter-Dilemma** zu überwinden, prüfen wir einen schnellen Umstieg auf die Teilwarmmiete. Im Zuge dessen wird die Modernisierungsumlage für energetische Maßnahmen in diesem System aufgehen.		Wir setzen uns für eine für den Vermieter und Mieter wirtschaftliche energetische Modernisierung und digitale Anbindung der Bestände bei Wohn- und Nichtwohngebäuden ein und entwickeln dafür verschiedene Modelle. Im Fokus steht dabei auch, die steigenden Energiekosten für Wärme und Strom abzufedern. Das Teilwarmmietenmodell kann dabei eine Rolle spielen, jedoch ist bei seiner Ausgestaltung zu beachten, dass die Praktikabilität und Lenkungswirkung gewahrt bleibt. Die Regelung muss in der Praxis für Immobilienbesitzer- und Verwalter handhabbar sein. Die Modernisierungsumlage, als wichtigem Bestandteil zur Refinanzierung energetischer Modernsierungen, sollte weiterhin in der gewohnten Weise erfolgen, damit dies planbar bleibt. Dadurch werden Einnahmesprünge für die Vermieter verhindert, die es bei dem Teilwarmmietenmodell durch die Anpassung der Grundheizkosten im Laufe des Mietverhältnisses geben kann.
(S. 91) Wir wollen eine **faire Teilung des zusätzlich zu den Heizkosten zu zahlenden CO_2-Preises** zwischen den Vermietern einerseits und Mieterinnen und Mietern andererseits erreichen. Wir wollen zum 1. Juni 2022 ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen einführen, das die Umlage des CO_2-Preises nach BEHG regelt. Sollte dies zeitlich nicht gelingen, werden die erhöhten Kosten durch den CO_2-Preis ab dem 1. Juni 2022 hälftig zwischen Vermieter und Mieterin bzw. Mieter geteilt.		Der ZIA begrüßt die Bereitschaft zur Abkehr von pauschalen Regelungen für die Umlagefähigkeit der CO2-Bepreisung. Wir begrüßen ausdrücklich den Plan der Einführung eines Stufenmodells nach Gebäudeenergieklassen. Der ZIA hat hier hierzu bereits seit längerer Zeit ein faires, Mieter- und Vermieterinteressen berücksichtigendes Modell veröffentlicht, das die Umlagefähigkeit abhängig vom energetischen Zustand des Gebäudes macht. Die Rückfalloption der hälftigen Teilung zwischen Vermieter und Mieter sollte daher nicht umgesetzt werden. Sie ist weder fair noch setzt sie die richtigen Anreize für Investitionen der Eigentümer und sparsamen Energieverbrauch der Nutzer. ZIA-Stufenmodell für eine faire, Sanierungen anreizende Aufteilung der CO2-Bepreisung: • Der energetische Zustand von Wohn- und Gewerbeimmobilien ist sehr heterogen und muss bei der Ausgestaltung der Umlagefähigkeit der zentrale Bezugspunkt sein. • Die begrenzte Umlagefähigkeit ist zu differenzieren: Je umfangreicher ein Gebäude bereits energetisch saniert ist, desto geringer muss der Teil des CO2-Preises beim Vermieter sein. Auf diese Weise wird sogar ein größerer Anreiz für Vermieter/Investoren erzeugt, in energetische Sanierungsmaßnahmen zu investieren. • Die genaue Aufteilung nach Energieeffizienzklassen ist zu finden in der Positionierung des ZIA zu einer möglichen Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO2-Bepreisung vom 16.3.2021

(S. 91) Wir streben eine breite, systematische Nutzung von **Sanierungsfahrplänen** an und werden diese z. B. für Wohnungseigentumsgemeinschaften und beim Kauf eines Gebäudes kostenlos machen.		Um die notwendigen Treibhausgasminderungen im Gebäudesektor zu erreichen, muss die Rate energetischer Modernisierungen erhöht werden. Hierfür können Sanierungsfahrpläne ein wichtiges Instrument sein. Damit sie aber einen adäquaten Beitrag leisten können, muss der zugrundeliegende Rahmen für Sanierungsfahrpläne weiterentwickelt werden. Von hoher Bedeutung hierfür sind ein geeigneter Bilanzierungsrahmen sowie langfristig planbare Key Performance Indikatoren (KPIs). Für die Überarbeitung des Rahmens von Sanierungsfahrplänen sind aus unserer Sicht folgende Punkte essentiell: 1. Bilanzierung anhand des Verursacherprinzips 2. Ausrichtung auf THG-Emissionen und Endenergieverbrauch 3. Anrechenbarkeit von Ökostrom und Ökogas in der Bilanzierung gewährleisten 4. Die „Nutzfläche“ als einheitliche Referenzfläche festlegen 5. Bilanzierung des Gebäudebetriebs ohne Nutzeranteile 6. Perspektivisch Graue Energie berücksichtigen Der ZIA hat hierzu das Positionspapier “Bilanzierungsgrenzen und Key Performance Indicators (KPIs) für Sanierungsfahrpläne” vom 23.7.2021 veröffentlicht. Eine vollständige Kostenübernahme der Ausstellung von Sanierungsfahrplänen durch den Bund, wie es im Koalitionsvertrag anklingt, ist zu begrüßen, um dieses Instrument noch weiter zu verbreiten. In seiner Ausgestaltung muss sichergestellt sein, dass dies nicht nur für Wohnungseigentumsgemeinschaften gilt, sondern auch privaten Vermietern von Wohn- und Nichtwohngebäuden zu Gute kommt.
(S. 91) Wir werden **serielles Sanieren vorantreiben**, indem wir das Förderprogramm fortführen und innerhalb des BEG ausweiten. Im Rahmen des Forschungsprogramms „Zukunft Bau“ werden wir serielles und modulares Bauen und Sanieren z. B. nach dem niederländischen Energiesprong-Prinzip weiterentwickeln sowie bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Hürden identifizieren und beseitigen. Wir verbessern, vereinheitlichen und digitalisieren den Gebäudeenergieausweis. Wir werden die Erstellung eines digitalen Gebäudeenergiekatasters prüfen.		Die Erweiterung der Förderprogramme beim seriellen Sanieren ist ein richtiger Schritt, um neben der Sanierungstiefe auch die notwendige Breite im Gebäudebestand zu erreichen und die jährliche Sanierungsrate deutlich zu erhöhen. Angesichts des Fachkräftemangels im Bau ist serielles Sanieren ein sinnvoller Weg. Die Digitalisierung des Gebäudeenergieausweis ist eine langjährige Forderung des ZIA und notwendig für den effektiven Einsatz von Sanierungsmaßnahmen und dem Monitoring der Sanierungserfolge. Im digitalen Gebäudeenergieausweis sollte daher der CO2-Ausstoß die maßgebliche Größe sein und nicht die Endenergie. Wir plädieren dafür, dass sich der digitale Gebäudeausweis am Bedarf orientiert und nicht am Verbrauch der Gebäude. Die Digitalisierung des Gebäudeenergieausweis darf es aber nicht die einzige Maßnahme sein. Die digitalisierten Daten müssen zudem in eine nationale Gebäudedatenbank überführt und fortwährend aktualisiert werden. Mit der Einrichtung eines digitalen, nationalen Gebäuderegisters werden der Energiebedarf und die THG-Emissionen des Gebäudebestands transparent und vergleichbar. Dies fördert die Motivation für die Umsetzung von erforderlichen Klimaschutzmaßnahmen. Erst mit der Einführung und Pflege einer Gebäudedatenbank wird auch der erforderliche Ressourceneinsatz von Personal, Material und Finanzbudgets kalkulierbar. Der Einsatz von Materialien und Ressourcen wäre quantifizierbar und ließe sich als Steuerungsinstrument nutzen.

Europa

--- Fachbezogene europapolitische Positionen finden sich unmittelbar bei den entsprechenden Fachthemen. ---

Punkte des Koalitionsvertrags	Bewertung durch den ZIA
(S. 18) Digitale Schlüsseltechnologien Wir werden Treiber eines starken Technologiestandorts, der auf europäischen Werten basiert, Talente anzieht sowie Zukunftsfähigkeit und Wohlstand unseres Landes sichert. Investitionen in Künstliche Intelligenz (KI), Quantentechnologien, Cybersicherheit, Distributed-Ledger-Technologie (DLT), Robotik und weitere Zukunftstechnologien stärken wir messbar und setzen Schwerpunkte. Wir stärken strategische Technologiefelder z. B. durch Important Projects of Common European Interest (IPCEIs) und treiben den angekündigten EU Chips Act voran. Mit europäischen Partnerländern fördern wir die Zusammenarbeit starker europäischer Forschungsstandorte, insbesondere bei KI, und ermöglichen institutionelle Freiräume. Im Sinne eines lernenden, technologiefördernden Staates setzen wir digitale Innovationen in der Verwaltung ein, schaffen notwendige Rechtsgrundlagen und Transparenz. Wir unterstützen den europäischen AI Act. Wir setzen auf einen mehrstufigen risikobasierten Ansatz, wahren digitale Bürgerrechte, insbesondere die Diskriminierungsfreiheit, definieren Haftungsregeln und vermeiden innovationshemmende ex-ante-Regulierung. Biometrische Erkennung im öffentlichen Raum sowie automatisierte staatliche Scoring Systeme durch KI sind europarechtlich auszuschließen.	 Die Unterstützung europäischer Ansätze der Förderung digitaler Schlüsseltechnologien wie etwa KI ist erforderlich, da Digitalpolitik nicht national, sondern nur europäisch und global gedacht werden kann. Besonderes Gewicht wird dabei der Balance zwischen einem europäischen wertebasierten Ansatz und der erforderlichen massiven Förderung der europäischen digitalen Wettbewerbsfähigkeit zukommen.
(S. 131) Europa Eine demokratisch gefestigtere, handlungsfähigere und strategisch souveränere Europäische Union ist die Grundlage für unseren Frieden, Wohlstand und Freiheit. In diesem Rahmen bewältigen wir die großen Herausforderungen unserer Zeit wie Klimawandel, Digitalisierung und Bewahrung der Demokratie. Eine solche EU bleibt einer multilateralen und regelbasierten Weltordnung verpflichtet und orientiert sich an den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen (SDG). Wir setzen uns ein für eine EU, die ihre Werte und ihre Rechtsstaatlichkeit nach innen wie außen schützt und entschlossen für sie eintritt. Als größter Mitgliedstaat werden wir unsere besondere Verantwortung in einem dienenden Verständnis für die EU als Ganzes wahrnehmen.	 Der ZIA und seine Mitglieder unterstützen das klare Bekenntnis der Koalition zu Europa. Wir werden selbst fortfahren, die europäische Einigung durch unser eigenes Engagement in Brüssel und Deutschland zu befördern zu helfen. Wir sind uns unserer Rolle als Corporate Citizen einer Branche, die 20% der deutschen Bruttowertschöpfung vertritt, bewusst, und nehmen diese Verantwortung ernst.
(S. 133) Wirtschafts- und Währungsunion, Fiskalpolitik Next Generation EU (NGEU) ist ein zeitlich und in der Höhe begrenztes Instrument und wir wollen, dass mit dem Wiederaufbauprogramm ein schneller und zukunftsgerichteter Aufschwung nach der Krise in ganz Europa gelingt. Das liegt auch im elementaren deutschen Interesse. Die im Rahmen NGEU verabredeten qualitativen Vorgaben und Reformmaßnahmen müssen eingehalten werden. Wir werden sicherstellen, dass die Rückzahlungen von NGEU nicht zu Kürzungen bei EU-Programmen und -Mitteln führen. Wir stehen zu den Erklärungen der EU-Institutionen vom 11. November 2020 und den Erklärungen und der Verordnung des Rats vom 14. Dezember 2020 und zu den Prinzipien und Vereinbarungen der Roadmap der Interinstitutionellen Vereinbarung vom 22. Dezember 2020 und werden entsprechend die Vorschläge prüfen. Mittel für	 Das zeitlich befristete Wiederaufbauprogramm wie auch langfristige Finanzierungsmechanismen für die drängenden Herausforderungen der wirtschaftlichen Erholung insbesondere auch des stationären Handels und Hotel- und Gaststättengewerbes und der Umsetzung des Green Deal zu verwenden, ist der richtige Ansatz. Struktur- und Fördermaßnahmen zugunsten massiv gebeutelter Branchen und der Schlüsselbereiche zur Erreichung der 2050-Klimaziele müssen zielgerichtet und entschlossen eingesetzt werden.

Zahlungen aus dem Jahreshaushalt wollen wir im Rahmen des Mehrjährigen Finanzrahmens (MFR) flexibler gestalten und damit vor allem Programme für transnationale Infrastruktur, Forschung und Erasmus stärken.

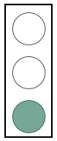
(S. 135) Europapolitische Koordinierung

Wir wollen eine aktive Europapolitik betreiben und haben einen konstruktiven Gestaltungsanspruch, zu dem auch gehört, uns durch eine stringentere Koordinierung eindeutig und frühzeitig zu Vorhaben der Europäische Kommission zu positionieren. Im nationalen Gesetzgebungsprozess wird wie bisher die Europakonformität geprüft, ebenso wie die Frage, ob geplante nationale Maßnahmen auf europäischer Ebene zielführender umgesetzt werden können. Europäische Vorhaben prüfen wir auf ihre Subsidiarität.

Wir werden europäisches Recht bürokratiearm und bürgernah umsetzen. Ebenso machen wir uns auf europäischer Ebene für mittelstandsfreundliche Lösungen stark (KMU-Test).

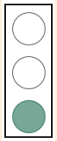
(S. 176) Um eine bestmögliche Vertretung deutscher Interessen auf europäischer Ebene zu erreichen, wird die Bundesregierung ein geschlossenes Auftreten gegenüber den europäischen Partnern und Institutionen sicherstellen. Dazu werden sich die Koalitionspartner innerhalb der Bundesregierung eng abstimmen und zu regelmäßigen europapolitischen Koordinierungen zusammenfinden. Die Abstimmungsverantwortung wird durch die Bundesministerinnen und Bundesminister im Rahmen ihrer Fach- und Koordinierungszuständigkeiten und im engen Zusammenwirken mit dem Bundeskanzler wahrgenommen.

Die Koalitionspartner treten bei der Europawahl gemäß der Zugehörigkeit zu ihren jeweiligen europäischen Parteienfamilien sowie in den kommenden Kommunal- und Landtagswahlen in einem fairen Wettbewerb gegeneinander an.



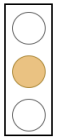
Das Betreiben einer aktiven Europapolitik und frühzeitigen Positionierung zu Vorhaben der Europäische Kommission nimmt entsprechende Forderungen des ZIA ebenso auf, wie das Bestreben, europäisches Recht bürokratiearm, bürgernah und mittelstandsfreundlich umzusetzen. Wichtig wird dabei aber sein, die bürokratischen Hürden schon auf europarechtlicher Ebene niedrig anzusetzen, statt erst auf nationaler Ebene retten zu wollen, was nicht mehr zu retten ist. Die enge europapolitische Koordinierung von Bundesregierung, Bundestag und Bundesrat ist insofern von ebenso hoher Bedeutung, wie insbesondere auch der frühzeitige offenen Dialog mit den betroffenen Branchen.

Finanzierung und Kapitalanlage

Punkte des Koalitionsvertrags	Bewertung durch den ZIA
(S. 168) Bankenunion und Finanzmarktregulierung Wir setzen uns für einen leistungsstarken europäischen Banken- sowie Kapitalmarkt ein, der durch Wettbewerb und Vielfalt der Geschäftsmodelle geprägt ist. Wir wollen die Kapitalmarktunion vertiefen. Dazu werden wir die Barrieren für grenzüberschreitende Kapitalmarktgeschäfte in der EU abbauen und den Zugang von KMU zum Kapitalmarkt erleichtern. Wir werden uns auf Ebene der EU dafür einsetzen, Unterschiede im Insolvenz-, Steuer-, Verbraucherschutz-, Aufsichts- und Gesellschaftsrecht abzubauen. Wir werden bei der Überarbeitung der Finanzmarktregeln MiFID/MiFIR die Markttransparenz stärken, um der Fragmentierung des europäischen Wertpapierhandels entgegenzuwirken.	 Jegliche europäische Harmonisierungsbestrebungen, die zu einer vereinfachten Kapitalbeschaffung führen, werden vom ZIA unterstützt. Der ZIA unterstützt das Drei-Säulen-Modell für Banken und die Aussage, dass sowohl kleine als auch mittlere Institute aber eben auch Großbanken eine große Bedeutung für die Finanzierung der Realwirtschaft haben. Sowohl die Vollendung der Bankenunion als auch der Kapitalmarktunion werden die Märkte flexibilisieren und der Realwirtschaft neue Zugänge zu frischem Kapital ermöglichen.

(S. 169) Wagniskapitalfinanzierung, Finanzmarkt Deutschland

Wir werden Basel III/IV mit allen seinen zentralen Elementen umsetzen. Dafür ist der Ansatz der EU-Kommission eine gute Grundlage. Bei der Umsetzung achten wir auf investitionsfreundliche Rahmenbedingungen (Zugang zu Ratings und Erhalt des KMU-Faktors). Die im Zuge der COVID 19-Pandemie eingeführten Erleichterungen bei Eigenkapitalregelungen sollten systematisch evaluiert werden, um beurteilen zu können, ob und inwiefern die Erleichterungen beibehalten werden können.
Bankenaufsicht und -regulierung müssen dem Grundsatz der Proportionalität entsprechen. Wettbewerbsnachteile für kleinere Banken wollen wir abbauen. Dafür setzen wir auf eine passgenaue Regulierung und substantielle Erleichterungen (SREP-Prozess, Meldewesen) für sehr gut kapitalisierte kleine und mittlere Banken mit risikoarmen Geschäftsmodellen. Wir werden eine Evaluation der Wirksamkeit von Finanzregulierung im Hinblick auf Proportionalität, Finanzstabilität, Verbraucherschutz und Bürokratie vornehmen.



Bei der Umsetzung des Basel III Finalisierung ist an einigen Stellen dezidiert zu prüfen, inwieweit die kürzlichen Vorschläge der Europäischen Kommission fit for purpose sind oder vielmehr noch der Überarbeitung bedürfen. Zentrale Elemente der Basel III Finalisierung (z.B. Output-Floor, strengere Regeln für Kredite an Unternehmen ohne externes Rating, zusätzliche Belastungen für Commercial Real Estate und Projektentwicklungen) werden sich belastend auf die Finanzierungsbedingungen aber auch das Finanzierungsangebot auswirken.

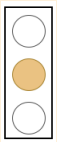
Laut Koalitionsvertrag sollen „investitionsfreundliche Rahmenbedingungen“ beachtet werden (explizit Zugang zu Rating und Erhalt KMU-Faktor. Wir fordern explizit auch eine Sonderbehandlung von Sektoren (insbesondere Immobilienfinanzierung), welche historisch ein geringes Risiko verzeichneten. Nur so können die Eigenkapitalanforderungen risikoadäquat ausgestaltet werden.

(S. 170) Sustainable Finance

Wir wollen Deutschland zum führenden Standort nachhaltiger Finanzierung machen und uns dabei am Leitbild der Finanzstabilität orientieren. Angemessene Rahmenbedingungen für nachhaltige Finanzprodukte unterstützen wir. Nicht-risikogerechte Eigenkapitalregeln lehnen wir ab. Klima- und Nachhaltigkeitsrisiken sind Finanzrisiken. Wir setzen uns für europäische Mindestanforderungen im Markt für ESG-Ratings und die verbindliche Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in Kreditratings der großen Ratingagenturen ein.

Wir setzen uns dafür ein, dass auf europäischer Ebene ein einheitlicher Transparenzstandard für Nachhaltigkeitsinformationen für Unternehmen gesetzt wird. Ökologische und gegebenenfalls soziale Werte wollen wir im Dialog mit der Wirtschaft in bestehende Rechnungslegungsstandards integrieren, beginnend mit Treibhausgasemissionen. Wir unterstützen deshalb das Vorhaben der Europäischen Kommission, eine „Corporate Sustainability Reporting Directive“ zu entwickeln.

Die Bundesregierung wird auf Basis der Empfehlungen des Sustainable Finance Beirats eine glaubwürdige Sustainable Finance Strategie mit internationaler Reichweite implementieren. Der Beirat soll als unabhängiges und effektives Gremium fortgeführt werden.



Bei der Umsetzung der Sustainable Finance Strategie ist auf einheitliche, aber auch realistische Standardsetzung zu achten, die sich als kohärent zu be- oder anstehender Gesetzgebung erweist. Sustainable Finance ist durch die initiativen der EU (Sustainable Finance Action Plan 2018) ein EU-weite Aufgabe. Daher ist insbesondere auf europäische Harmonisierung und die Vermeidung nationalen Goldplatings zu achten. All dies wie avisiert im engen Dialog mit der Wirtschaft zu tun, ist von hoher Erfolgsrelevanz.

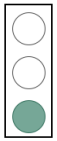
Die Fortsetzung des Sustainable Finance Beirats ist zu begrüßen, ebenso der Antritt eine Sustainable Finance Strategie mit internationaler Reichweite zu implementieren. Konkrete Maßnahmen sollten über die EU eingebracht werden.

Angemessene Rahmenbedingungen für Finanzprodukte sind zu begrüßen, diese sollten im Einklang mit bestehenden EU-Regelungen (Taxonomie, SFDR) umgesetzt werden bzw. auf diesen aufbauen.

(S. 172) Digitale Finanzdienstleistungen und Währungen

Für FinTechs, InsurTechs, Plattformen, NeoBroker und alle weiteren Ideengeber soll Deutschland einer der führenden Standorte innerhalb Europas werden. Es gilt, die mit den neuen Technologien, wie z. B. Blockchain, verbundenen Chancen zu nutzen, Risiken zu identifizieren und einen angemessenen regulatorischen Rahmen schaffen. Wir werden deshalb für effektive und zügige Genehmigungsverfahren für FinTechs sorgen. Digitale Finanzdienstleistungen sollten ohne Medienbrüche funktionieren; dafür werden wir den Rechtsrahmen schaffen und die Möglichkeit zur Emission elektronischer Wertpapiere auch auf Aktien ausweiten.

Den Prozess zur Einführung eines digitalen Euro als Ergänzung zum Bargeld, der als gesetzliches Zahlungsmittel in Europa für alle zugänglich und allgemein einsetzbar ist,



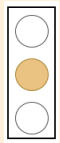
Die Förderungen digitaler Geschäftsmodelle ist ein entscheidender Schritt zur Innovationsförderung. So haben im Immobilienbereich diverse Mitglieder der ZIA PropTech-Plattform viele smarte Lösungen entwickelt, die etwa die Ziele der CO^2-Reduzierung mit modernster Technologie bereits heute effizient umsetzen.

Auch auf Finanzierungsebene sind neue Geschäftsmodelle und eine große Anzahl an wettbewerbsfähigen Akteuren relevant. Durch die Einschnitte im Zuge der Basel III Regulierung werden neue, alternative Finanzierer (auch FinTechs) an Bedeutung gewinnen. Es ist daher wichtig, dass Deutschland zum führenden Standort in diesem Segment wird.

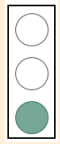
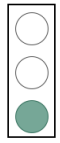
Gleiche Wettbewerbsbedingungen für klassische und neue Geschäftsmodelle werden vom ZIA unterstützt.

wollen wir konstruktiv begleiten. Europa braucht zudem eine eigenständige Zahlungsverkehrsinfrastruktur und offene Schnittstellen für einen barrierefreien Zugang zu digitalen Finanzdienstleistungen für alle Verbraucherinnen und Verbraucher sowie Händler.

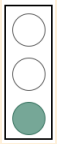
Wir brauchen eine neue Dynamik gegenüber den Chancen und Risiken aus neuen Finanzinnovationen, Kryptoassets und Geschäftsmodellen. Wir setzen uns für ein Level-Playing-Field mit gleichen Wettbewerbsbedingungen innerhalb der EU, zwischen traditionellen und innovativen Geschäftsmodellen und gegenüber großen Digitalunternehmen ein. Das europäische Finanzmarktaufsichtsrecht machen wir fit für die Digitalisierung und für komplexe Konzernstrukturen, um eine ganzheitliche und risikoadäquate Aufsicht über neue Geschäftsmodelle sicherzustellen. Wir brauchen für den Kryptobereich eine gemeinsame europäische Aufsicht. Wir verpflichten Kryptoassetdienstleister zur konsequenten Identifikation der wirtschaftlich Berechtigten.

(S. 173) Versicherungen Bei der Überprüfung von Solvency II werden wir darauf achten, dass der europäische Versicherungsmarkt gestärkt und die Stabilität der Versicherungen noch besser gewährleistet wird, unter anderem indem Klimarisiken angemessen berücksichtigt werden. Wir wollen strikt evidenzbasierte und risikoorientierte Kapitalanforderungen. In diesem Rahmen müssen auch die Bedingungen für langfristige Investitionen von Kapitalsammelstellen verbessert werden. Auch für kleine Versicherungsunternehmen und Pensionskassen wollen wir für eine stärker proportionale Regulierung sorgen.	 Für eine evidenzbasierte und risikoorientierte Ausgestaltung der Kapitalanforderungen ist neben den genannten Klimarisiken auch ein risikoadäquater Umgang mit bestimmten Sektoren notwendig. Immobilien werden im derzeitigen Solvency II Regelwerk mit einem pauschalen Risikofaktor unterlegt, der nicht den tatsächlichen Risiken entspricht. Um langfristige Investitionen im Immobiliensegment zu fördern, ist deshalb eine evidenzbasierte Ausrichtung des Solvency II Regelwerks zu empfehlen. Die Bundesregierung sollte sich entsprechend hierfür einsetzen.

Recht

Punkte des Koalitionsvertrags	Bewertung durch den ZIA
(S. 92) Wohneigentum Im Grundbuch wird eine ladungsfähige Anschrift bei Änderungen verpflichtend. Wir geben eine Machbarkeitsstudie in Auftrag um zu untersuchen, ob ein Grundbuch auf der Blockchain möglich und vorteilhaft ist.	 Der ZIA unterstützt das Ziel der entschiedenen Geldwäschebekämpfung. Geldwäsche darf in unserer Branche kein Thema sein! Bei der verpflichtenden Aufnahme einer ladungsfähigen Anschrift im Grundbuch müssen insbesondere mit Blick auf Privatpersonen datenschutzrechtliche Grenzen gewahrt sein. Der Nachweis des berechtigten Interesses bei der Einsicht ins Grundbuch ist dementsprechend elementar. Etwaigen Verbesserungen zur Aktivierung von Bautätigkeiten durch Herstellung von Kontaktmöglichkeiten stehen wir positiv gegenüber.
(S. 92) Wir führen den echten **Sachkundenachweis für Makler, Miet- und WEG-Verwalter** ein.	 Wir unterstützen die Einführung eines echten Sachkundenachweises für Makler, Miet- und WEG-Verwalter grundsätzlich, zumal es sich dabei um eine langjährige Forderung des ZIA handelt. Ein solcher Nachweis dient nicht nur der Rechtssicherheit und dem Verbraucherschutz, sondern trägt zudem den komplexer werdenden Anforderungen an Makler- und Verwaltertätigkeiten Rechnung, sofern die Anforderungen an den „echten“ Sachkundenachweis tatsächlich über die bisherigen Zertifizierungsvoraussetzungen im Sinne des WEG hinausgehen. Auch im Hinblick auf die Attraktivität und Zukunftsperspektive der Tätigkeit für Berufseinsteiger ist es zielführend, einen Sachkundenachweis als unterschwellige Qualifikation einzuführen.

(S. 58) Wir werden im Rahmen der Novellierung des Steuer-, Abgaben- und Umlagensystems die Förderung von **Mieterstrom- und Quartierskonzepten** vereinfachen und stärken.



Der ZIA unterstützt die steuerliche Förderung von Mieterstromkonzepten. So müssen trotz erster begrüßenswerter Anpassungen im Gewerbesteuerrecht Einnahmen durch die Erzeugung elektrischen Stroms aus regenerativen Energien und Blockheizkraftwerken in Gebäuden sowie die Bereitstellung von Energie an Mieter für Zwecke der E-Mobilität im Rahmen der **Einkommensteuer, der „erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung“ und der „aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung“ noch weitergehend als unschädliche Nebengeschäfte qualifiziert werden**.

Wir weisen darauf hin, dass auch **bestehende rechtliche Hemmnisse** in den Fokus genommen und abgebaut werden müssen. Wichtig ist auch der Abbau von weiteren Hürden bei der baurechtlichen Genehmigung, im Denkmalschutz sowie bei der Genehmigung und den Anschluss durch den Verteilnetzbetreiber.

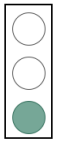
(S. 171) Geldwäsche

Um Geldwäsche effektiv zu bekämpfen braucht es eine zwischen Bund, Ländern und EU abgestimmte Strategie. Hierbei sind auch die Zuständigkeiten zu überprüfen. Mögliche Empfehlungen aus der FATF-Deutschlandprüfung werden wir wo nötig zügig in deutsches Recht umsetzen. Bei besonders finanzmarktnahen Verpflichteten wird die Geldwäscheaufsicht auf die BaFin übertragen. Für die laufende Bewertung und Verbesserung der Effektivität der Geldwäschebekämpfung in Deutschland soll die notwendige Informations- und Erkenntnisgrundlage aufgebaut werden. Die Geldwäsche-Meldungen aus dem Nicht-Finanzbereich, wie z. B. dem Immobiliensektor, wollen wir erleichtern und im Vollzug deutlich erhöhen. Wir wollen die illegale Finanzierung von Immobilien durch geeignete Maßnahmen bekämpfen. Dazu gehört der Versteuerungsnachweis für gewerbliche Immobilienkäufer aus dem Ausland sowie ein Verbot des Erwerbs von Immobilien mit Bargeld.

Wir werden uns auf EU-Ebene dafür einsetzen, die zentralen Geldwäschevorschriften in eine Verordnung zu überführen. Ziel ist es, den Kampf gegen Geldwäsche europaweit effektiver zu gestalten und noch bestehende Lücken zu schließen. Wir sind für eine effektive und unabhängige EU-Geldwäschebehörde wie von der Europäischen Kommission vorgeschlagen und setzen uns für deren Sitz in Frankfurt am Main ein. Die EU-Aufsichtsbehörde soll sich nicht nur um den klassischen Finanzsektor kümmern, sondern auch den Missbrauch von Kryptowerten für Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung verhindern.

(…)

Wir werden die Qualität der Daten im Transparenzregister verbessern, sodass die wirtschaftlich Berechtigten in allen vorgeschriebenen Fällen tatsächlich ausgewiesen werden. Wir wollen die digitale Verknüpfung mit anderen in Deutschland bestehenden Registern. Wir werden das Datenbankgrundbuch mit dem Transparenzregister verknüpfen, um die Verschleierung der wahren Eigentümer von Immobilien zu beenden. Verknüpfung und Nutzung werden wir datenschutzkonform gestalten.

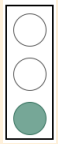
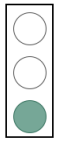
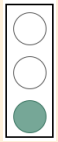
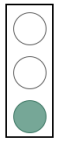


Der ZIA **unterstützt angemessene Maßnahmen zur Bekämpfung der Geldwäsche auf nationaler und europäischer Ebene** und weist auf die Notwendigkeit hin, dass eine Kooperation zwischen den EU-Staaten bezüglich Daten- und Informationsaustauschs sowie des Vollzugs unumgänglich zur Geldwäschebekämpfung ist. Gleichwohl sind die administrativen Bürden für viele auch kleine Marktteilnehmer erheblich. Die Ermittlung der wirtschaftlich Berechtigten ist bereits komplex und sollte nicht noch weiter bürokratisiert werden. Das absolut berechtige Interesse der Geldwäschebekämpfung sollte den hohen Professionalisierungsgrad der Branche berücksichtigen und eine große Anzahl von immobilienwirtschaftlichen Tätigkeiten nicht unter einen Generalverdacht stellen.

Durch das Abstellen auf einen Versteuerungsnachweis sollte den Unternehmen **kein zusätzlicher administrativer Aufwand** neben der ordnungsgemäßen Deklaration der verschiedenen Steuern auferlegt werden.

Bei der grundsätzlich begrüßenswerten Einführung einer Verordnung durch die Europäische Kommission zur Vollharmonisierung der Geldwäschevorschriften sollte darauf geachtet werden, dass **bewährte Regelungen der deutschen Regulatorik erhalten** bleiben.

Stadtentwicklung

Punkte des Koalitionsvertrags		Bewertung durch den ZIA
(S. 5) Was wir voranbringen wollen Deutschland wird nur auf der Höhe der Zeit agieren können, wenn wir den Staat selbst modernisieren. Wir wollen staatliches Handeln schneller und effektiver machen und besser auf künftige Krisen vorbereiten. Wir bringen eine umfassende Digitalisierung der Verwaltung voran.		Bereits in der Vergangenheit hat der ZIA darauf verwiesen, dass Planungs- und Baubeschleunigung kein Selbstzweck, sondern eine gesamtgesellschaftliche Notwendigkeit ist.
(S. 5) Es geht darum, das Leben für die Bürgerinnen und Bürger leichter zu machen. Wir werden die öffentliche Infrastruktur, öffentliche Räume und Netze modernisieren und dafür Planung, Genehmigung und Umsetzung deutlich beschleunigen. **(S. 6) Moderner Staat, digitaler Aufbruch und Innovationen** Die Verfahren, Entscheidungen und Umsetzungen müssen deutlich schneller werden. Wir werden deshalb Planungs- und Genehmigungsverfahren modernisieren, entbürokratisieren und digitalisieren sowie die Personalkapazitäten verbessern. Indem wir Bürgerinnen und Bürger früher beteiligen, machen wir die Planungen schneller und effektiver.		Weniger die Immobilienwirtschaft selbst, als vielmehr die Bürgerinnen und Bürger profitieren von einem schnelleren Ausbau der Infrastruktur, der Netze und der Gebäude Die in der Präambel dargestellte entspricht den Erfahrungen unserer Mitglieder und den Vorschlägen des ZIA.
(S. 9) Verwaltungsmodernisierung Die Verwaltung soll agiler und digitaler werden. Sie muss auf interdisziplinäre und kreative Problemlösungen setzen. Wir werden sie konsequent aus der Nutzungsperspektive heraus denken. Wir wollen das Silodenken überwinden und werden feste ressort- und behördenübergreifende agile Projektteams und Innovationseinheiten mit konkreten Kompetenzen ausstatten. Wir werden proaktives Verwaltungshandeln durch antragslose und automatisierte Verfahren gesetzlich verankern.		Die deutsche Verwaltung haben wir immer als eine der leistungsfähigsten der Welt gesehen. Sie konnte dies in den letzten Jahren nur nicht zeigen, da Prozesse ineffektiv und Verfahrenswege nicht auf der Höhe der Zeit waren. Als Verband haben wir Vorschläge Wir unterstützen insbesondere den Ansatz der Nutzerperspektive und stehen bereit, eigene Perspektive und Erfahrungen zum besseren Miteinander von Staat und Wirtschaft einzubringen, ohne die hoheitlichen Kompetenzen der Verwaltung zu beschneiden. Verwaltung kann hier von agilen Lenkungsmethoden der Wirtschaft profitieren. Gleichzeitig bieten wir an, an antragslosen und automatisierten Verfahren teilzunehmen.
(S. 12) Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung Um Deutschland zügig zu modernisieren, sind schnelle Verwaltungs-, Planungs- und Genehmigungsverfahren zentrale Voraussetzung. Daher sollen im ersten Jahr der Regierung alle notwendigen Entscheidungen getroffen und durchgesetzt werden, um private wie staatliche Investitionen schnell, effizient und zielsicher umsetzen zu können. Unser Ziel ist es, die Verfahrensdauer mindestens zu halbieren. Dafür müssen Staat und Gesellschaft sowie Bund, Länder und Kommunen an einem Strang ziehen. Wir wollen eine auf Rechtssicherheit und gegenseitigem Vertrauen fußende Planungskultur in Deutschland verwirklichen. Alle staatlichen Stellen sollen Verwaltungsverfahren so vereinfachen und verbessern, dass gerichtliche Auseinandersetzungen möglichst vermieden werden. Wir werden mehr Möglichkeiten im Rahmen des Verfassungs- und Unionsrechts ausnutzen.		Dies entspricht einer zentralen Forderung des ZIA, sowohl was die Planungs-, als auch die Genehmigungsverfahren anbetrifft. Wichtig für den ZIA ist, dass die Gebäude mitumfasst sind und nicht nur auf die Infrastrukturverfahren geschaut wird. Und wir haben auch vorgetragen, dass die europäischen Vorgaben auf den Prüfstand gehören. Die ZIA-Mitglieder schildern uns immer wieder von Personalengpässen, was wir gegenüber der Bundespolitik vortragen und die Verkürzung von Gerichtsverfahren finden sich in den ZIA-Vorschlägen zur Bundestagswahl wieder. Ebenso das Thema gute Bürgerbeteiligung. Wir begrüßen, dass bereits 2023 Ergebnisse vorliegen sollen.

Wir werden die personellen und technischen Kapazitäten bei Behörden und Gerichten erhöhen. Für eine Personal- und Weiterbildungsoffensive sowie die Digitalisierung auf allen Ebenen streben wir einen verlässlichen und nachhaltigen Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung mit den Ländern an. Die Inhouse-Beratungskapazitäten der öffentlichen Hand werden zu Beschleunigungsagenturen ausgebaut, auf die auch Länder und Kommunen einfach zugreifen können. Die Einsatzmöglichkeiten für private Projektmanagerinnen und Projektmanager werden ausgedehnt. Für Angelegenheiten des Planungsrechts schaffen wir die Voraussetzungen für zusätzliche Senate am Bundesverwaltungsgericht. Die Bundesregierung verstärkt ihre Kompetenz zur Unterstützung dialogischer Bürgerbeteiligungsverfahren.

Die Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen werden wir priorisiert umsetzen. Wir werden Behörden mit notwendiger Technik ausstatten, IT-Schnittstellen zwischen Bund und Ländern standardisieren und das digitale Portal für Umweltdaten zu einem öffentlich nutzbaren zentralen Archiv für Kartierungs- und Artendaten ausbauen. Bereits erhobene Daten sind, ggf. durch Plausibilisierungen, möglichst lange nutzbar zu machen. Planungsprozesse werden mit Gebäudedatenmodellierung (Building Information Modeling) effizienter, kostengünstiger und transparenter gestaltet. Die digitalen Möglichkeiten des Planungssicherstellungsgesetzes werden wir nahtlos fortsetzen und insbesondere im Hinblick auf die Bürgerbeteiligung weiterentwickeln.

Um Verwaltungsverfahren zu beschleunigen, werden wir eine frühestmögliche und intensive Öffentlichkeitsbeteiligung einführen. Diese wird mit einer Mitwirkungspflicht für die anerkannten Naturschutzverbände und für die betroffene Öffentlichkeit kombiniert. Wir wollen eine wirksame und unionsrechtlich zulässige Form der materiellen Präklusion einführen. Wir werden frühzeitige Verfahrenskonferenzen in den Behörden einführen.

Wir werden möglichst frühe Stichtage für die anzuwendende Sach- und Rechtslage vorsehen. Wir wollen klarstellen, dass wiederholte Auslegungs-, Einwendungs- und Erwiderungsschleifen vermieden werden können, indem bei Planänderungen nach Bürgerbeteiligung nur noch neu Betroffene zu beteiligen und Einwendungen nur mehr gegen Planänderungen zulässig sind. Wir werden verwaltungsinterne Fristen und Genehmigungsfiktionen bei Beteiligung weiterer Behörden ausweiten.

Bei besonders prioritären Vorhaben soll der Bund künftig nach dem Vorbild des Bundesimmissionsschutzgesetzes kurze Fristen zum Erlass des Planfeststellungsbeschlusses vorsehen.
Wir wollen große und besonders bedeutsame Infrastrukturmaßnahmen auch im Wege zulässiger und unionsrechtskonformer Legalplanung beschleunigt auf den Weg bringen und mit hoher politischer Priorität umsetzen. Unter solchen Infrastrukturmaßnahmen verstehen wir systemrelevante Bahnstrecken, Stromtrassen und Ingenieursbauwerke (z. B. kritische Brücken). Für die Ausgestaltung werden wir uns eng mit der Europäischen Kommission abstimmen, die erforderliche Umweltprüfung durchführen und durch den Zugang zum Bundesverwaltungsgericht den Rechtsschutz und die Effektivität des Umweltrechts sicherstellen. Für geeignete Fälle kommt auch eine Übernahme des Raumordnungsverfahrens durch den Bund in Betracht. Beginnen werden wir mit Schienenprojekten aus dem Deutschlandtakt – dem Ausbau/Neubau der Bahnstrecken Hamm-Hannover-Berlin, Korridor Mittelrhein,

Die Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsverfahren voranzutreiben ist ein ZIA-Vorschlag. Auch die Themen: digitales Portal für Umweltdaten, Building Information Modelling, Weiterentwicklung Planungssicherstellungsgesetz sind Vorschläge von uns, die sich hier wiederfinden.

Wir setzen auf innovatives, serielles und modulares Bauen, um die Nachnutzung und Nachverdichtung einfacher genehmigungsfähig zu gestalten, sowie Potenziale durch Schließung von Baulücken, Brachflächen, Dachausbauten zu heben. Der Weg für ein digitales, transparentes Flächenkataster (Umweltdatenbank) und die volldigitale Bauakte mit BIM-Schnittstelle wird fortgesetzt. Im Raumordnungsrecht wollen wir flächendeckend für funktionsfähige Netzinfrastrukturen für schnelles Internet, Energie und den Verkehr sorgen

Auch die Stichtagsregelung ist ein ZIA-Vorschlag (Wiedereinführung der Präklusion).

Das Raumordnungsverfahren des Bundes ist auch ein ZIA-Vorschlag.

Hanau-Würzburg/Fulda-Erfurt, München-Kiefersfelden-Grenze D/A, Karlsruhe-Basel, „Optimiertes Alpha E+“, Ostkorridor Süd, Nürnberg-Reichenbach/Grenze D-CZ, die Knoten Hamburg, Frankfurt, Köln, Mannheim und München – sowie mit für die Energiewende zentralen Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragungsleitungen SüdLink, SüdOstLink und Ultranet. Weitere Vorhaben werden hinzukommen.

Wir werden eine engere Verzahnung zwischen Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren ermöglichen, um Doppelprüfungen zu vermeiden. Wir wollen das Instrument der Plangenehmigung, insbesondere bei Unterhaltungs-, Sanierungs-, Erneuerungs-, Ersatz- und Ergänzungsmaßnahmen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit existierenden Infrastrukturen innerhalb des europäischen Rechtsrahmens stärker nutzbar machen. Wir streben an, Sonderregeln für einzelne Gebiete der Fachplanung in das allgemeine Verwaltungsverfahrensrecht zu überführen, soweit dies möglich und sinnvoll ist. Wir wollen den Planerhalt stärken, indem wir die Planerhaltungsnormen und Zielabweichungsverfahren ausweiten.

Die enge Verzahnung von Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren und die Vermeidung von Doppelprüfungen sind ZIA-Forderungen.

Verwaltungsgerichtsverfahren werden wir beschleunigen durch einen „frühen ersten Termin“ sowie durch ein effizienteres einstweiliges Rechtsschutzverfahren, in dem Fehlerheilungen maßgeblich berücksichtigt werden und auf die Reversibilität von Maßnahmen abgestellt wird. Klägerinnen und Kläger, deren Rechtsbehelfe zur Fehlerbehebung beitragen, werden die Verfahren ohne Nachteil beenden können.

Wir wollen die Rechtssicherheit im Artenschutzrecht durch bundeseinheitliche gesetzliche Standardisierung (insb. Signifikanzschwellen) erhöhen, ohne das Schutzniveau insgesamt abzusenken.

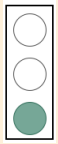
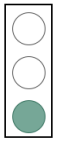
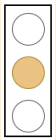
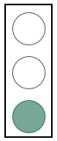
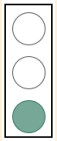
Wir unterstützen das Vorhaben. Allerdings sollten die Vorschläge auch auf den dringend benötigten Wohnungsneubau übertragen werden, da dieser auch in hohem Maße in öffentlichem Interesse liegt.

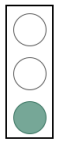
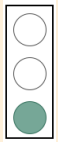
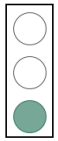
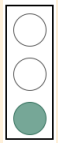
Für unsere gemeinsame Mission, die Planung von Infrastrukturprojekten, insbesondere den Ausbau der Erneuerbaren Energien drastisch zu beschleunigen, wollen wir das Verhältnis von Klimaschutz und Artenschutz klären. Zur Erreichung der Klimaziele liegt die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung oder zum Transport von Strom aus Erneuerbaren Energien sowie der Ausbau elektrifizierter Bahntrassen im öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit. Dies werden wir gesetzlich festschreiben und für solche Projekte unter gewissen Voraussetzungen eine Regelvermutung für das Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen des Bundesnaturschutzgesetzes schaffen. Wir werden uns für eine stärkere Ausrichtung auf den Populationsschutz, eine Klärung des Verhältnisses von Arten- und Klimaschutz sowie mehr Standardisierung und Rechtssicherheit, auch im Unionsrecht, einsetzen.

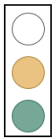
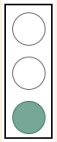
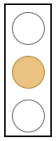
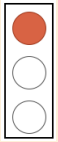
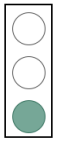
Ähnliche Prüfungen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens wollen wir, wo möglich, in einer integrierten Prüfung zusammenführen, ohne das Schutzniveau abzusenken. Wir wollen, gegebenenfalls durch Öffnungsklauseln, dafür sorgen, dass das Zusammenwirken zwischen Gemeinden und Ländern bei der Sicherstellung der Versorgung mit Erneuerbaren Energien gelingt. Diese Maßnahmen werden begleitet durch projektbezogene und gesamtbilanzierende Ausgleichsmaßnahmen, die einen hohen Umwelt- und Naturschutz sicherstellen.

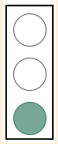
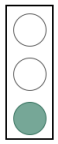
Zur schnellen und qualitativ hochwertigen Umsetzung unserer Beschleunigungsvorhaben werden wir eine ressortübergreifende Steuerungsgruppe unter Einbeziehung der Länder einrichten.

Wir begrüßen die Einrichtung einer Steuerungsgruppe. Diese sollte auch mit Vertreterinnen und Vertretern der Immobilien- und Bauwirtschaft besetzt werden.

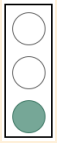
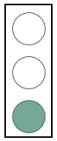
(S. 32) Bürokratieabbau Wir werden ein neues Bürokratieentlastungsgesetz auf den Weg bringen, welches die Wirtschaft, Bürgerinnen und Bürger sowie Verwaltung gegenüber dem bisherigen Bürokratieaufwand entlastet, ohne auf notwendige Schutzstandards zu verzichten. Überflüssige Bürokratie werden wir abbauen. Die ressortübergreifende „One-in-one-out"-Regelung setzen wir konsequent fort. Die Bundesregierung wird ein systematisches Verfahren zur Überprüfung des bürokratischen Aufwands von Gesetzen und Regelungen entwickeln, das eine regelmäßige Einbeziehung der Stakeholder vorsieht (Praxischeck).		Der ZIA hat dies in ähnlicher Weise vorgeschlagen.
(S. 34) Rohstoffe, Lieferketten und Freihandel Wir wollen unsere Wirtschaft bei der Sicherung einer nachhaltigen Rohstoffversorgung unterstützen, den heimischen Rohstoffabbau erleichtern und ökologisch ausrichten.		Rohstoffknappheit bzw. die Folgen der Rohstoffknappheit ist ein wesentlicher Kostentreiber beim Bauen. Der ZIA schlägt hier ebenfalls einen politischen Ansatz aus einem Guss vor.
(S. 34) Wir wollen das ökonomische und ökologische **Potenzial des Recyclings** umfassend nutzen, den Ressourcenverbrauch senken und damit Arbeitsplätze schaffen (Produktdesign, Recyclat, Recycling).		Diesen Anspruch setzen die Mitglieder des ZIA bereits um, insbesondere Projekte im Bereich des Redevelopments. Allerdings ergeben sich im Baubereich deutliche Unterschiede bezüglich des Aufwands beim Recycling, im Vergleich zu anderen Sektoren.
(S. 39) Natürlicher Klimaschutz Wir setzen uns auf EU-Ebene für eine rechtlich verbindliche Regelung ein, die den Import von Produkten und Rohstoffen, die mit Entwaldung verbunden sind, verhindert. Mit einer Holzbauinitiative unterstützen wir die regionalen Holzwertschöpfungsketten.		Holzbau ist einer der Bausteine hin zu einer klimagerechten Gebäudeerstellung. Neben Fragen der Bewilligung stellt die Verfügbarkeit des Baumaterials Holz bzw. die schwankenden Einkaufspreise ein wesentliches Hindernis im Holzbau dar.
(S. 42) Kreislaufwirtschaft Wir fördern die Kreislaufwirtschaft als effektiven Klima- und Ressourcenschutz, Chance für nachhaltige Wirtschaftsentwicklung und Arbeitsplätze. Wir haben das Ziel der Senkung des primären Rohstoffverbrauchs und geschlossener Stoffkreisläufe. Hierzu passen wir den bestehenden rechtlichen Rahmen an, definieren klare Ziele und überprüfen abfallrechtliche Vorgaben. In einer „Nationalen Kreislaufwirtschaftsstrategie" bündeln wir bestehende rohstoffpolitische Strategien. Auf dieser Grundlage setzen wir uns in der EU für einheitliche Standards ein. Anforderungen an Produkte müssen europaweit im Dialog mit den Herstellern ambitioniert und einheitlich festgelegt werden. Produkte müssen langlebig, wiederverwendbar, recycelbar und möglichst reparierbar sein. Wir stärken die erweiterte Herstellerverantwortung auf europäischer Ebene. Wir führen digitale Produktpässe ein, unterstützen Unternehmen bei der Umsetzung und wahren das Prinzip der Datensparsamkeit. Wir stärken die Abfallvermeidung durch gesetzliche Ziele und ökologisch vorteilhafte Mehrweg-, Rücknahme- und Pfandsysteme sowie Branchenvereinbarungen. Hierbei unterstützen wir innovative, nachhaltige Ideen wie geteilte Nutzung. Wir etablieren ein Anreizsystem um bestimmte Elektrogeräte und gefährliche Lithium-Ionen-Batterien umweltgerecht zu entsorgen und der Kreislaufwirtschaft zuzuführen. Die Retourenvernichtung werden wir reduzieren. Mit		Der Ansatz der Kreislaufwirtschaft wird vom ZIA unterstützt und bereits in etlichen Bauprojekten unserer Mitglieder umgesetzt. Auch der ZIA sieht die Stärkung der Kreislaufwirtschaft als wichtigen Bestandteil einer Rohstoffstrategie. Der ZIA begrüßt die Einführung digitaler Produktpässe und eines europaweiten Dialogs zu einheitlichen Standards.

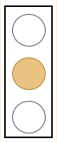
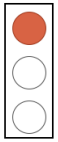
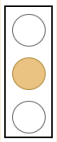
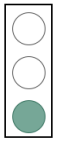
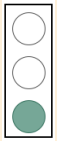
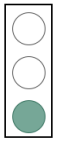
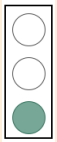
einem gesetzlich verankerten Fondsmodell belohnen wir ressourcenschonendes und recyclingfreundliches Verpackungsdesign sowie den Rezyklateinsatz. Wir führen ein Recycling-Label ein. Mit einer Beschleunigung der Entwicklung von Qualitätsstandards für Rezyklate werden neue hochwertige Stoffkreisläufe geschaffen. Qualitätsgesicherte Abfallprodukte sollen aus dem Abfallrecht entlassen werden und einen Produktstatus erlangen. Wir schreiben höhere Recyclingquoten und eine produktspezifische Mindestquote für den Einsatz von Rezyklaten und Sekundärrohstoffen auf europäischer Ebene fest. Wir nehmen chemisches Recycling im Verpackungsgesetz als Recyclingoption auf. Wir setzen uns für ein europaweites Ende der Deponierung von Siedlungsabfällen ein. Wir gehen mit den Ländern entschlossen gegen illegale Abfallexporte vor. Der Export von Abfällen soll europarechtlich nur noch in zertifizierten Recyclinganlagen möglich sein. Wir wollen ein Level-Playing-Field für Plastik-Rezyklate.		
[Wir werden ein „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ mit allen wichtigen Akteuren schließen.] (S. 89) Wir setzen im Rahmen des Bündnisses die Arbeit der **Baukostensenkungskommission** fort.		Der ZIA begrüßt die Fortsetzung der Arbeit der Baukostensenkungskommission, an der wir in der 18. Legislaturperiode aktiv mitgewirkt haben. Diese sollten die Bedingungen für innovatives, serielles und modulares Bauen voranbringen, um die Nachnutzung und Nachverdichtung einfacher genehmigungsfähig zu gestalten, sowie Potenziale durch Schließung von Baulücken, Brachflächen, Dachausbauten zu heben.
(S. 89) Digitalisierung und Vereinfachung Wir werden durch serielles Bauen, Digitalisierung, Entbürokratisierung und Standardisierung die **Kosten für den Wohnungsbau senken**. Wir wollen modulares und serielles Bauen und Sanieren durch Typengenehmigungen beschleunigen. Wir wollen die Prozesse der Normung und Standardisierung so anpassen, dass Bauen günstiger wird.		Der ZIA sieht im seriellen Bauen, der Digitalisierung, Entbürokratisierung und Standardisierung wesentliche Hebel für eine Kostensenkung im Wohnungsbau und für Gewerbeimmobilien, die ebenso zur Prozessbeschleunigung beitragen.
(S. 89) Wir werden das **Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel novellieren**, seine Instrumente noch effektiver und unkomplizierter anwenden zu können, Klimaschutz und -anpassung, Gemeinwohlorientierung und die Innenentwicklung zu stärken sowie zusätzliche Bauflächen zu mobilisieren und weitere Beschleunigungen der Planungs- und Genehmigungsverfahren vorzunehmen. Wir werden die entsprechenden Regelungen im Baulandmobilisierungsgesetz entfristen und die rechtlichen Grundlagen für eine vollständige Digitalisierung der Bauleitplanverfahren schaffen. Wir werden prüfen, ob sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 zum gemeindlichen Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt. Wir wollen die Bauforschung stärken.		Das entspricht wichtigen ZIA-Forderungen nach Vereinfachung von Genehmigungs- und Planverfahren durch Digitalisierung und Bauflächen bereitzustellen. Wir haben gefordert, die Zahl der Bauvorschriften maßgeblich zu reduzieren und das Planen und Bauen zu beschleunigen, insbesondere im Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht. Wir werden die Bauleitplanverfahren beschleunigen, indem wir Planungsstufen reduzieren und zusammenführen.
(S. 90) Klimaschutz im Gebäudebereich Wir werden mit der Wohnungswirtschaft die begonnene **Innovationspartnerschaft** wieder aufgreifen und den **Quartiersansatz** und die **Innovationsklausel** fortschreiben.		Der ZIA setzt sich seit langem für Innovationspartnerschaften und den Quartiersansatz ein und haben die Schaffung einer „Experimentierklausel“ im Baugesetzbuch für Innovationen gefordert.

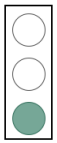
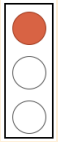
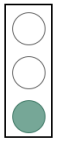
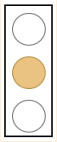
(S. 90) Wir werden die Grundlagen schaffen, den Einsatz grauer Energie sowie die Lebenszykluskosten verstärkt betrachten zu können. Dazu führen wir u. a. einen **digitalen Gebäuderessourcenpass** ein. So wollen wir auch im Gebäudebereich zu einer Kreislaufwirtschaft kommen. Außerdem werden wir eine nationale Holzbau-, Leichtbau- und Rohstoffsicherungsstrategie auflegen. Innovativen Materialien, Technologien und Start-ups wollen wir den Markteintritt und Zulassungen erleichtern.		Die Betrachtung von Lebenszykluskosten haben wir ebenfalls in die Diskussion eingebracht und für den innovativen Material- und Technologieeinsatz geworben.
(S. 92) Städtebau Wir wollen lebenswerte Städte, Gemeinden und ländliche Regionen in ganz Deutschland und orientieren uns an der Neuen Leipzig-Charta. Wir sichern die Städtebauförderung dauerhaft und erhöhen sie. Die Senkung der THG-Emissionen und Klimaanpassung sind zentrale Bestandteile. Die Hürden für finanzschwache Kommunen senken wir und prüfen die Möglichkeiten mehrjähriger Bund-Länder-Vereinbarungen. Die vorhandenen Fördermaßnahmen im Bereich des Städtebaus wollen wir flexibilisieren und entbürokratisieren sowie die Einrichtungen der Baukultur stärken. Wir wollen die nutzungsgemischte Stadt.		Als ZIA bekennen wir uns zur Leipzig-Charta wie auch zur Initiative des New European Bauhaus, wollen die Städtebauförderung und haben deren Erhöhung gefordert. Insoweit finden sich hier auch ZIA-Forderungen wieder. Schön für den ZIA ist das Bekenntnis zur nutzungsgemischten Stadt sowie zum Smart City Kompetenzzentrum. Eine flexiblere, unbürokratischere und effizientere Städtebauförderung ist absolut zu befürworten und **stärkt auch den stationären Einzelhandel im Gesamtkontext Innenstadt**. Die Immobilienwirtschaft wird sich auf dieser Grundlage auch zukünftig konstruktiv und monetär in die Stadtentwicklung einbringen.
(S. 49) Wir wollen zum Schutz der Gesundheit zukünftig die gesamte Lärmsituation berücksichtigen und werden die **Einführung einer Gesamtlärmbetrachtung** prüfen. Diese könnte zum Beispiel die Belastungen aus Straßen-, Schienen- und Luftverkehr sowie von Industrie- und Gewerbeanlagen zusammenführen. Die **TA Lärm** werden wir modernisieren und an die geänderten Lebensverhältnisse in den Innenstädten anpassen, um Zielkonflikte zwischen Lärmschutz und heranrückender Wohnbebauung aufzulösen. Wir erkennen für Clubs und Livemusikspielstätten ihren kulturellen Bezug an. Für beides werden wir die Baunutzungsverordnung und TA Lärm anpassen.		Eine zentrale Forderung des ZIA ist seit langem, die TA Lärm zu überarbeiten. Wirksame und auch mittelfristig umsetzbare Änderungen wären die Ermöglichung passiver Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, eine Erhöhung des Nachtwerts für die Kategorie „Urbanes Gebiet“ sowie eine Beschränkung des Lärmschutzes auf schutzbedürftige Nutzungszeiten. Zudem sollte im Immissionsschutzrecht eine Experimentierklausel eingeführt werden, um bezüglich des Lärmschutzes **Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben, Kulturbetrieben und Wohnbebauung zu lösen**. Wenn eine **Gesamtlärmbetrachtung** oder generell die Anpassung zu einer Verschärfung der TA Lärm führt bzw. zum Nachteil für Gewerbe und Wohnen, ist das nicht zu befürworten. Die Baunutzungsverordnung und die TA Lärm sollten nicht nur für Clubs und Livemusikstätten, sondern auch zum Vorteil für **Gastronomie, Handel, produzierendes Gewerbe oder City-Logistik** angepasst werden.
(S. 93) Wir prüfen die Einführung eines **Innenentwicklungsmaßnahmengebietes**.		Der ZIA hat sich gegen die Einführung eines Innenentwicklungsmaßnahmengebietes ausgesprochen. Das Instrument verhindert schnelles Bauen und bindet die ohnehin begrenzten Kapazitäten der Stadtverwaltung.
(S. 129) Wir unterstützen **Initiativen zur Schaffung von Orten im ländlichen Raum**, die Angebote bspw. der Nahversorgung, der Kultur, Bildung und Gesundheitsdienstleistungen bündeln (Dienstleistungszentren, Gemeinschaftshäuser, Dorfbüros). (…) Wir wollen die Metropolregionen und ländlichen Regionen strategisch zum gegenseitigen Vorteil miteinander verknüpfen.		Die Weiterentwicklung der Städte auch in ländlichen Regionen und der Infrastruktur außerhalb der Metropolen sehen wir als gemeinsame Aufgabe von Immobilienwirtschaft und Politik. Ergänzend schlagen wir eine neue Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Ländliche Räume“ vor, welche die Mittelstädte als zentrale Wohn-, Handels- und Kommunikationsstandorte mit Ausstrahlwirkung auf ihr Umland in den Mittelpunkt stellt.

(S. 139) Integration Wir wollen eine Verstetigung der Beteiligung des Bundes an den flüchtlingsbezogenen Kosten der Länder und Kommunen und zudem die Unterstützung des Bundes in Form der Mittel, die für Integration verwendet werden, fortsetzen.		Der ZIA begrüßt die Unterstützung der Länder und Kommunen bei der Flüchtlingsunterbringung.
(S. 164) Bund-Länder-Kommunalfinanzen Wir wollen die kommunalen Förderprogramme verbessern, indem wir sie entbürokratisieren und dort, wo möglich, sinnvoll bündeln und mit praxistauglichen Fristen versehen. Hierzu bedarf es einer engen Abstimmung zwischen Bund, Kommunen und Ländern.		ZIA begrüßt, dass Förderprogramme unbürokratischer umgesetzt werden können. Dies erhöht die Passfähigkeit von privatem Engagement zum Beispiel im Rahmen von Verfügungsfonds.

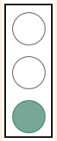
Steuern

Punkte des Koalitionsvertrags		Bewertung durch den ZIA
(S. 58) Wir werden im Rahmen der Novellierung des Steuer-, Abgaben- und Umlagensystems die Förderung von **Mieterstrom- und Quartierskonzepten** vereinfachen und stärken.		Der ZIA unterstützt die steuerliche Förderung von Mieterstromkonzepten. Trotz erster begrüßenswerter Anpassungen im Gewerbesteuerrecht müssen Einnahmen durch die Erzeugung elektrischen Stroms aus regenerativen Energien und Blockheizkraftwerken in Gebäuden sowie die Bereitstellung von Energie an Mieter für Zwecke der E-Mobilität im Rahmen der „erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung“, der „aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung“ und der Einkommensteuer **noch weitergehend als unschädliche Nebengeschäfte qualifiziert** werden. Wir weisen darauf hin, dass auch **bestehende rechtliche Hemmnisse** in den Fokus genommen und abgebaut werden müssen. Wichtig ist auch der Abbau von weiteren Hürden bei der baurechtlichen Genehmigung, im Denkmalschutz sowie bei der Genehmigung und den Anschluss durch den Verteilnetzbetreiber.
(S. 90) Wir heben die **lineare Abschreibung für den Neubau von Wohnungen von zwei auf drei Prozent an** und behalten dabei die unterschiedlichen Effekte auf die verschiedenen Bauherren im Blick.		Der ZIA bewertet es positiv, dass seiner Forderung nach einer Erhöhung der linearen Abschreibung im Gebäudesektor nachgekommen wird. Eine Verbesserung der linearen Abschreibung sollte **jedoch nicht nur für den Neubau, sondern auch für Gebäude im Bestand** erfolgen. Denn auch im Bestand haben der technische Fortschritt und die gestiegenen energetischen Anforderungen bereits dafür gesorgt, dass der Anteil langlebiger Rohbau-Bestandteile eines Gebäudes gegenüber den kurzlebigen Ausbau- und technischen Bestandteilen immer weiter abgenommen hat. Zur steuerrechtlich gerechten Abbildung des tatsächlichen Werteverzehrs und zur Abschaffung von Investitionshindernissen sollte daher der jeweilige aktuelle Abschreibungssatz **für alle Gebäudeklassen und alle Bauherren** um einen Prozentpunkt angehoben werden. Eine Privilegierung nur privater Bauherren sollte unbedingt vermieden werden, um auch im unternehmerischen Bereich Liquidität für Investitionen, wie für energetische Sanierungsmaßnahmen oder Gebäudedigitalisierung, zur Verfügung zu stellen.

(S. 91+165) Wir wollen den Ländern eine **flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer** z. B. durch einen Freibetrag ermöglichen, um den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu erleichtern.		Die Grunderwerbsteuer sollte so ausgestaltet sein, dass sie als Kostenfaktor die Immobilienentwicklung und -nutzung nicht verteuert. Die möglichen Länderregelungen **dürfen im Ergebnis nicht zu einer grunderwerbsteuerlichen Mehrbelastung von Immobilienunternehmen führen, die Wohnraum für Mieter zur Verfügung stellen.** Sinnvoller wäre es, den sich stetig erhöhenden Steuersatz der Grunderwerbsteuer für alle Marktteilnehmer zu senken und hierdurch Wohnen – ob im Eigentum oder zur Miete – bezahlbar zu machen.
(S. 91+165) Zur Gegenfinanzierung nutzen wir das Schließen von steuerlichen Schlupflöchern beim Immobilienerwerb von Konzernen (Share Deals).		In der letzten Legislaturperiode wurde eine Verschärfung der Share-Deal-Besteuerung vorgenommen, die weitreichend Share-Deal-Transaktionen der Grunderwerbsteuer unterwirft. **Zunächst sollten die Reformfolgen evaluiert und überschießende Wirkungen beseitigt werden.** Letzte Statistiken zeigen einen massiven Rückgang von Share Deals. Im Bereich der legitimen Nutzung gesetzlich vorgesehener Gestaltungsspielräume muss im Sinne einer vertrauensfördernden Zusammenarbeit mit den Steuerpflichtigen darauf geachtet werden, dass keine Kriminalisierung gesetzestreuer Unternehmen erfolgt und dass Unternehmenstransaktionen nicht unnötig erschwert werden.
(S. 91) Wir wollen die illegale Finanzierung von Immobilien durch geeignete Maßnahmen bekämpfen. Dazu gehört der **Versteuerungsnachweis für gewerbliche und private Immobilienkäufer** aus dem Ausland, bei jeglichem Immobilienerwerb in Deutschland (…)		Der ZIA unterstützt das Ziel, illegale Immobilienfinanzierung und rechtsmissbräuchliche Steuerumgehung mit allen Mitteln zu bekämpfen. Durch das Abstellen auf einen Versteuerungsnachweis sollte den Unternehmen jedoch **kein zusätzlicher administrativer Aufwand** neben der ordnungsgemäßen Deklaration der verschiedenen Steuern auferlegt werden.
(S. 164) Wir wollen eine Investitionsprämie für Klimaschutz und digitale Wirtschaftsgüter schaffen, die den Steuerpflichtigen in den Jahren 2022 und 2023 ermöglicht, einen Anteil der Anschaffungs- und Herstellungskosten der im jeweiligen Jahr angeschafften oder hergestellten Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die in besonderer Weise diesen Zwecken dienen, vom steuerlichen Gewinn abzuziehen („**Superabschreibung**“).		Der ZIA bewertet es positiv, dass die Abschreibungsbedingungen verbessert werden sollen. Die Immobilienbranche muss insbesondere mit Blick auf die energetische **Gebäudesanierung bewusst bei Klimaschutz- und Digitalisierungsinvestitionen mitbedacht** werden (Gebäudeabschreibung). In Anbetracht des technischen Gebäudefortschritts und der gestiegenen energetischen Anforderungen sollte neben der „Superabschreibung“ wie beabsichtigt auch die lineare Abschreibung für Neubau, aber auch für Gebäude im Bestand angehoben werden.
(S. 164) Wir wollen die **erweiterte Verlustverrechnung zeitlich bis Ende 2023 verlängern** und den Verlustvortrag auf die zwei unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeiträume ausweiten.		Der ZIA bewertet die Ausweitung der Verlustverrechnung als positiv. Das Verlustnutzungsvolumen sollte darüber hinaus **der Höhe nach und noch weiter in die Vergangenheit ausgedehnt** werden, damit Corona-Verluste im größeren Umfang geltend gemacht werden können und so die Liquiditätssituation der Unternehmen positiv beeinflusst wird.
(S. 165) Eine gute Eigenkapitalausstattung der Unternehmen ist elementar für den Erfolg der deutschen Wirtschaft und stärkt die Krisenfestigkeit. Wir werden daher das **Optionsmodell und die Thesaurierungsbesteuerung** evaluieren und prüfen, inwiefern praxistaugliche Anpassungen erforderlich sind.		Der ZIA bewertet es als positiv, dass den Unternehmen durch verschiedene Besteuerungsoptionen mehr Flexibilität eingeräumt wird.
(S. 165) Wir wollen **Steuerbürokratie** spürbar verringern, beispielsweise durch höhere Schwellenwerte und volldigitalisierte Verfahren.		Der ZIA unterstützt alle Bemühungen, die dazu führen, unnötige steuerliche und administrative Belastungen der Unternehmen zu verhindern.

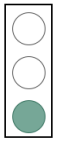
(S. 166) Bekämpfung Steuerhinterziehung und Steuergestaltung Es ist eine Frage der Gerechtigkeit und der Fairness, Steuerhinterziehung und aggressive Steuergestaltungen mit größtmöglicher Konsequenz zu verfolgen und zu unterbinden. Deutschland wird beim Kampf gegen Steuerhinterziehung und aggressiver Steuervermeidung eine Vorreiterrolle einnehmen.		Der ZIA unterstützt das Ziel, Steuerhinterziehung und rechtsmissbräuchliche Steuerumgehung mit allen Mitteln zu bekämpfen. Im Bereich der legitimen Nutzung gesetzlich vorgesehener Gestaltungsspielräume muss im Sinne einer vertrauensfördernden Zusammenarbeit mit den Steuerpflichtigen darauf geachtet werden, dass **keine Kriminalisierung gesetzestreuer Unternehmen** erfolgt.
(S. 167) Wir werden die bereits eingeführte **Mitteilungspflicht** für grenzüberschreitende Steuergestaltungen **auch auf nationale Steuergestaltungen** von Unternehmen mit einem Umsatz von mehr als 10 Millionen Euro ausweiten.		Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, Steuerbürokratie spürbar zu verringern, beispielsweise durch höhere Schwellenwerte und volldigitalisierte Verfahren. Die Einführung einer nationalen Meldepflicht **widerspricht diesem Ziel der Entbürokratisierung**. Zudem ist eine Anzeigepflicht für nationale Steuergestaltungen nach den europäischen Vorgaben nicht notwendig und es besteht auf nationaler Ebene eine ausreichende Transparenz durch vorhandene Instrumente der Finanzverwaltung, beispielsweise mittels E-Bilanz oder einer zeitnahen Betriebsprüfung.
(S. 167) Wir werden uns weiter aktiv für die Einführung der **globalen Mindestbesteuerung** einsetzen.		Der ZIA unterstützt die Bemühungen, ein international faires Steuersystem einzusetzen. Bei der konkreten Ausgestaltung muss jedoch darauf geachtet werden, dass sich steuerliche Reformen im internationalen Vergleich **nicht zu Lasten Deutschlands** auswirken und es hierdurch zu einer Verringerung des nationalen Steuersubstrats kommt. Ferner müssen **zusätzliche Belastungen durch administrativen Aufwand** aber auch durch **mögliche Doppelbesteuerungen** für deutsche Unternehmen verhindert werden.
(S. 167) Aus Deutschland abfließende Einkommen sollen angemessen besteuert werden. Sowohl eine Nicht- als auch eine Doppelbesteuerung ist zu vermeiden. Dazu werden wir die Quellenbesteuerung, insbesondere durch eine Anpassung der Doppelbesteuerungsabkommen, ausweiten, und die Zinsschranke durch eine Zinshöhenschranke ergänzen, um ungewünschte Steuergestaltung zu vermeiden.		Aufgrund des hohen Investitionsvolumens sind Immobilienunternehmen in besonderem Maße auf Fremdfinanzierung angewiesen. Die aktuelle Regelung der Zinsschranke trägt ausreichend dafür Sorge, dass keine übermäßigen Zinsaufwendungen in Ansatz gebracht werden können. Eine Versschärfung der Zinsschranke **sieht der ZIA daher kritisch**. Die mit der Zinsschranke einhergehende teilweise Nichtabzugsfähigkeit von Betriebsausgaben stellt einen Verstoß gegen das steuerliche Nettoprinzip dar, da hierdurch mehr als der Nettogewinn der Unternehmen besteuert wird. Zudem besteht gerade in Krisenzeiten für Unternehmen das Problem, dass sich aufgrund der Zinsschranke gebildete Zinsvorträge immer weiter anhäufen und gerade in dieser prekären Zeit kurz- und mittelfristig praktisch nie nutzbar werden bis sie bei Aufgabe des Betriebes endgültig verloren gehen. Auch bei einer Unterstützung des Ziels, das Steuerrecht fair auszugestalten, müssen **etwaige Ergänzungen der Zinsschranke mit Augenmaß** vorgenommen werden.

Wirtschaftsimmobilien (Handel, Logistik, Büro, Gesundheit und Hotel)

Punkte des Koalitionsvertrags		Bewertung durch den ZIA
(S.29) Einzelhandel Der stationäre Handel in Deutschland braucht attraktive Rahmenbedingungen, um im Strukturwandel gegenüber dem reinen Online-Handel bestehen und von der Digitalisierung profitieren zu können. Wir bemühen uns weiter um fairen Wettbewerb zwischen Geschäftsmodellen digitaler Großunternehmen und den lokal verwurzelten Unternehmen. Wir wollen die digital gestützte Wertschöpfung in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistung unterstützen und dafür ein Level Playing Field herstellen.		Wir befürworten die Bemühungen, faire Wettbewerbsbedingungen zu schaffen. Dazu gehört unserer Ansicht nach auch, dem stationären Einzelhandel **bundesweit einheitliche und flexiblere Öffnungszeiten**, die auch Möglichkeiten zur Sonntagsöffnung ohne Anlassbezug vorsehen, zu ermöglichen. Mit diesem Vorgehen passen wir die Voraussetzungen für stationäre Einzelhändler denen großer E-Commerce-Plattformen an, die keine Schließzeiten kennen. Bei der konkreten Ausgestaltung dieses Prozesses bringen wir uns als Immobilienwirtschaft mit unserer Expertise gern ein.

(S. 29) Wir nutzen das Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ und führen die Innenstadtstrategie des Bundes fort, insbesondere das Programm „Lebendige Zentren“ im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung. Sie sollen für eine Verbesserung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität in den Innenstädten genutzt werden.

(S.93) Wir machen das Programm “Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren” mit der Städtebauförderung kompatibel.

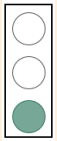


Eine flexiblere, unbürokratischere und effizientere Städtebauförderung ist absolut zu befürworten und **stärkt auch den stationären Einzelhandel im Gesamtkontext Innenstadt**. Die Immobilienwirtschaft wird sich auf dieser Grundlage auch zukünftig konstruktiv und monetär in die Stadtentwicklung einbringen.

Als ZIA haben wir uns bereits im Beirat Innenstadt für das Programm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren eingesetzt.

(S. 175) Pandemiebekämpfung

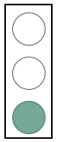
Wir werden das Krisenmanagement der Bundesregierung zu Bekämpfung der Corona-Pandemie neu ordnen. Hierzu setzen wir unverzüglich einen gemeinsamen Krisenstab der Bundesregierung ein, um die gesamtstaatliche Bekämpfung der Corona-Pandemie besser zu koordinieren.



Ein Krisenstab, der schnell handlungsfähig ist, um die Folgen der Corona-Pandemie wirksam zu bekämpfen und zukünftige Entwicklungen besser zu antizipieren, ist längst überfällig. Einer solchen Institution sollten **Sachverständige verschiedener Disziplinen** angehören – unter anderem auch Vertreter besonders betroffener Wirtschaftszweige.

(S. 48) Mobilität

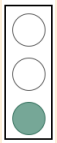
Mobilität ist für uns ein zentraler Baustein der Daseinsvorsorge, Voraussetzung für gleichwertige Lebensverhältnisse und die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschafts- und Logistikstandorts Deutschland mit zukunftsfesten Arbeitsplätzen. Dafür werden wir Infrastruktur ausbauen und modernisieren sowie Rahmenbedingungen für vielfältige Mobilitätsangebote in Stadt und Land weiterentwickeln.



Das Vorhaben ist zu begrüßen. Eine **funktionierende Verkehrs- und Logistikinfrastruktur** ist für die Versorgungssicherheit von Gesellschaft und Wirtschaft unabdingbar. Dafür müssen jedoch auch mehr Flächen für Logistikstandorte ausgewiesen werden. Brownfield-Redevelopments können hier einen Beitrag leisten. Aktuell übersteigt der Bedarf an Flächen das verfügbare Angebot deutlich.

(S. 51) Güterverkehr

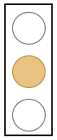
Wir unterstützen regionale Güterverkehrskonzepte, fördern emissionsfreie Stadtlogistik wie Ladezonen und Logistik-Hubs.



Besonders vor dem Hintergrund eines weiterwachsenden E-Commerce-Marktes sind regionale Verkehrs- und intelligente sowie umweltschonende **Stadtlogistikkonzepte** in Zukunft gefragter denn je.

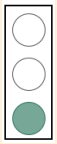
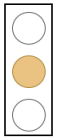
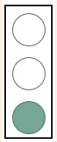
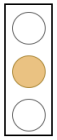
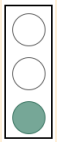
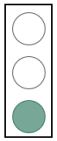
(S. 68) Arbeitszeit und Arbeitsort

Um auf die Veränderungen in der Arbeitswelt zu reagieren und die Wünsche von Arbeitnehmerinnen, Arbeitnehmern und Unternehmen nach einer flexibleren Arbeitszeitgestaltung aufzugreifen, wollen wir Gewerkschaften und Arbeitgeber dabei unterstützen, flexible Arbeitszeitmodelle zu ermöglichen. Wir halten am Grundsatz des 8-Stunden-Tages im Arbeitszeitgesetz fest. Im Rahmen einer im Jahre 2022 zu treffenden, befristeten Regelung mit Evaluationsklausel werden wir es ermöglichen, dass im Rahmen von Tarifverträgen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer unter bestimmten Voraussetzungen und in einzuhaltenden Fristen ihre Arbeitszeit flexibler gestalten können. Außerdem wollen wir eine begrenzte Möglichkeit zur Abweichung von den derzeit bestehenden Regelungen des Arbeitszeitgesetzes hinsichtlich der Tageshöchstarbeitszeit schaffen, wenn Tarifverträge oder Betriebsvereinbarungen, auf Grund von Tarifverträgen, dies vorsehen (Experimentierräume). Im Dialog mit den Sozialpartnern prüfen wir, welchen Anpassungsbedarf wir angesichts der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs zum Arbeitszeitrecht sehen. Dabei müssen flexible Arbeitszeitmodelle (z. B. Vertrauensarbeitszeit) weiterhin möglich sein.



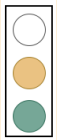
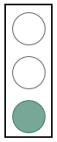
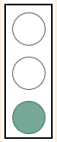
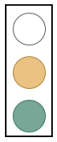
Die zunehmend digitalisierte und multilokale Arbeitswelt erfordert mehr Arbeitszeitflexibilität, um den Unternehmen im globalen Wettbewerb die erforderliche Beweglichkeit zu geben und Arbeitsplätze zu sichern.

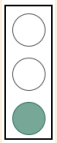
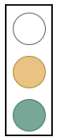
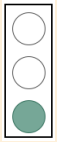
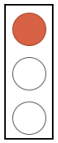
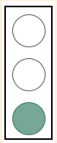
Die Ansätze gehen in die richtige Richtung, die Flexibilisierung sollte aber nicht in einem Korsett bestehender Arbeitsrechtsfiguren gestaltet werden. Der ZIA fordert eine Abschaffung der starren Orientierung an der werktäglichen Arbeitszeitgrenze und fordert eine **Änderung des Arbeitszeitgesetzes in Anlehnung an die Europäische Richtlinie**, die einen wöchentlichen Gestaltungsspielraum bietet. Die modernen Arbeits- und Lebensformen erlauben es unserer Wirtschaft nicht, durch veraltete Arbeitszeitvorstellungen, Wertschöpfungseinbußen zu verzeichnen und den dringend benötigten wirtschaftlichen Aufschwung zu blockieren.

(S. 68) **Homeoffice** grenzen wir als eine Möglichkeit der Mobilen Arbeit rechtlich von der Telearbeit und dem Geltungsbereich der Arbeitsstättenverordnung ab. Arbeitsschutz, gute Arbeitsbedingungen und das Vorhandensein eines betrieblichen Arbeitsplatzes sind bei mobiler Arbeit wichtige Voraussetzungen. Dies erfordert Information und Beratung der Beschäftigten sowie deren angemessene Unterstützung durch ihre Arbeitgeber.		Der ZIA begrüßt, dass endlich eine **klare rechtliche Regelung zum Homeoffice** geschaffen werden soll. Neben der Arbeit im Büro und von unterwegs wird das Homeoffice eine der Säulen der Büroarbeit nach Corona bleiben. Daher muss es hier auch einen klaren Rechtsrahmen geben.
(S. 69) Zur gesunden Gestaltung des Homeoffice erarbeiten wir im Dialog mit allen Beteiligten sachgerechte und flexible Lösungen. Coworking-Spaces sind eine gute Möglichkeit für mobile Arbeit und die Stärkung ländlicher Regionen. Beschäftigte in geeigneten Tätigkeiten erhalten einen Erörterungsanspruch über mobiles Arbeiten und Homeoffice. **Arbeitgeber können dem Wunsch der Beschäftigten nur dann widersprechen, wenn betriebliche Belange entgegenstehen**. Das heißt, dass eine Ablehnung nicht sachfremd oder willkürlich sein darf. Für abweichende tarifvertragliche und betriebliche Regelungen muss Raum bleiben. Mobile Arbeit soll EU-weit unproblematisch möglich sein.		Der ZIA sieht die Regelung, dass Arbeitgeber dem Wunsch nach Homeoffice nur widersprechen können, wenn „betriebliche Belange“ dies nicht zulassen, skeptisch. Wichtig ist, dass **rechtssicher geregelt ist, was einen Widerspruch begründet**. Nach Ansicht des ZIA sollten Regelungen zum Homeoffice in bewährter Weise durch die Tarifpartner individuell ausgehandelt werden.
(S. 29) Gesundheitswirtschaft Zugleich wollen wir die Potenziale der Digitalisierung nutzen, um eine bessere Versorgungsqualität zu erreichen, aber auch Effizienzpotenziale zu heben. Damit die Beschäftigten des Gesundheitswesens die digitale Transformation bewältigen können, sind frühzeitige Weiterbildungsangebote unerlässlich. Zugleich werden wir durch unsere Maßnahmen zur Fachkräftesicherung dem Personalmangel im Gesundheitswesen entgegenwirken.		Maßnahmen zur **Fachkräftesicherung im Gesundheitswesen**, um dem Personalmangel entgegenzuwirken, sind absolut zu begrüßen.
(S. 81) Wir ergänzen das Sozialgesetzbuch XI (SGB XI) um **innovative quartiernahe Wohnformen** und ermöglichen deren Förderung gemeinsam mit Bund, Ländern und Kommunen.		Der Ansatz zur Förderung **innovativer quartiernaher Wohnformen** klingt zunächst vielversprechend. Die tatsächliche Umsetzung bleibt abzuwarten.
(S. 89) Wir werden unseren Einsatz für **altersgerechtes Wohnen und Barriereabbau** verstärken und die Mittel für das KfW Programm auskömmlich aufstocken.		Die Förderung von **altersgerechtem Wohnen und Barriereabbau** ist zu unterstützen.
(S. 29) Tourismus Der inländische Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor mit großem Zukunftspotenzial, besonders im ländlichen Raum. Wir nehmen den Prozess zur nationalen Tourismusstrategie wieder auf, verbessern die Koordinierung der Tourismuspolitik, um den Tourismusstandort Deutschland nach der Corona-Krise nachhaltig, klimafreundlich, sozial gerecht und innovativ zu gestalten. Mit einem Modernisierungsprogramm „Zukunft Tourismus“ unterstützen wir unbürokratisch Neu- und Wiedergründungen. Nationale Naturlandschaften, UNESCO-Welterbestätten und UNESCO Global Geoparks sind wichtige Bestandteile des deutschen Tourismus. Für einen nachhaltigen, naturverträglichen Tourismus unterstützen wir einen verstärkten Ausbau der passenden Infrastruktur, besonders bei Wander-, Rad- und Wassertourismus. Für einen langfristigen Dialog zu den Zukunftsthemen der Branche, Klimaneutralität, Digitalisierung, Fachkräfte, etablieren wir eine „Nationale Plattform		Die **Stärkung des Inlandstourismus** ist positiv zu bewerten, da insbesondere die Hotellerie während der Coronakrise leidet. Das Voranschreiten der Digitalisierung und Gewinnung von Fachkräften sind dabei wichtige Faktoren, der Branche wieder auf die Beine zu helfen.

Zukunft des Tourismus“. Wir schaffen die analoge Meldepflicht bei touristischen Übernachtungen, wo möglich, im Bundesmeldegesetz ab. Der Umgang mit Meldescheinen wird künftig komplett digital erfolgen. Wir werden die Gewinnung ausländischer Fachkräfte für die deutsche Tourismusbranche durch den Abbau bürokratischer Hürden erleichtern.

Wohnen

Punkte des Koalitionsvertrags		Bewertung durch den ZIA
(S. 66) Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Wir werden dazu beitragen, dass **ausreichend Wohnraum geschaffen** wird und das Bauen und Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral und barrierearm wird. Wichtig für das Wohnumfeld sind lebendige öffentliche Räume.		Der ZIA erkennt die gesamtgesellschaftliche Dimension der Versorgung mit Wohnraum an. Gleichzeitig sind im Wohnungsbau die Baukosten in den letzten Jahren nahezu explodiert. Das hat mehrere Gründe, ist aber auch Ergebnis höherer Standards. Das klimaneutrale und barrierearme Bauen löst sehr hohe Kosten aus, die förderfähig sein müssen, damit sie tatsächlich bezahlbar bleiben.
(S. 88) Bauen und Wohnen Wohnen ist ein Grundbedürfnis und so vielfältig wie die Menschen. Wir werden das Bauen und Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm, innovativ und mit lebendigen öffentlichen Räumen gestalten. Dabei haben wir die Vielfalt der Rahmenbedingungen und Wohnformen und individuellen Bedürfnisse der Menschen in ländlichen und urbanen Räumen im Blick. Dafür starten wir einen Aufbruch in der Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Unser Ziel ist der Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Dafür werden wir die finanzielle Unterstützung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau inklusive sozialer Eigenheimförderung fortführen und die Mittel erhöhen.		Das Neubauziel von 400.000 Wohnungen deckt sich mit den ZIA-Forderungen. Auch die Forderung, 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen, ist grundsätzlich positiver Beitrag zur Behebung von Wohnraumproblemen anzusehen. Damit ausreichend bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann ist es wichtig, auch Stadt-Umland-Betrachtungen anzustellen. Ebenso die Mittelbereitstellung für diesen wichtigen Bereich!
(S. 88) Wir werden ein „**Bündnis bezahlbarer Wohnraum**“ mit allen wichtigen Akteuren schließen.		Das entspricht einer ZIA-Forderung. Das erwähnte „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ – wenn umgesetzt so wie das Hamburger Bündnis für Wohnen – ist eine sehr vielversprechende, begrüßenswerte Forderung. Wir gehen noch einen Schritt weiter und empfehlen, das Bündnis zum bezahlbaren Wohnraum zu einem Bündnis für Planungs- und Baubeschleunigung weiterzuentwickeln - für die Innenstadtentwicklung.
(S. 88) Wir werden zeitnah eine **neue Wohngemeinnützigkeit** mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen. Sie soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen.		Die Lehren aus der Vergangenheit beachtend, lehnen wir grundsätzlich eine neue Wohngemeinnützigkeit ab. Notwendig ist, dass die neue Wohngemeinnützigkeit die private Wohnungswirtschaft ergänzt, sich Erfahrungen aus der Vergangenheit nicht wiederholen, der haushaltsrechtliche Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sowie die Baukultur geachtet werden.

(S. 88) Wir werden eine **Bau- und Investitionsoffensive** starten, die die Voraussetzungen schafft schnell und günstig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, und dadurch sowohl der Bau- und Immobilienwirtschaft langfristige Planungsperspektive als auch den Mieterinnen und Mietern Sicherheit gibt.		Wir wollen den Wohnraummangel dauerhaft durch beschleunigten Neubau und nicht durch staatliche Regulation beseitigen. Eine solche Initiative, die sich mit der Erhöhung der Baufertigstellung befasst, haben wir ebenso wie die Bauindustrie gefordert. Eine solche Initiative voranzubringen, kann Aufgabe eines Bündnisses für Planungs- und Baubeschleunigung sein.
(S. 89) Wir werden einen **Bau-, Wohnkosten und Klimacheck** einführen. Wir wollen Kommunen helfen, **Potenzialflächenregister** einzuführen.		Was unter einem Bau-, Wohnkosten und Klimacheck zu verstehen ist, müssen wir klären. Die Schaffung eines Potenzialflächenregisters entspricht einer ZIA-Forderung.
(S. 91) Wir werden das **Wohngeld stärken**, eine **Klimakomponente** einführen und kurzfristig einen einmalig erhöhten Heizkostenzuschuss zahlen.		In Anbetracht der Herausforderungen des Klimawandels und der steigenden Energiepreise können diese Ansätze übergangsweise zur Mietentlastung beitragen, bevor sich die Effekte von stärkerem Neubau zeigen und sich die Investitionen in Klimaschutz auszahlen.
(S. 91) Schutz der Mieterinnen und Mieter Solange nicht genug bezahlbare Wohnungen gebaut werden, verhindert die Wohnraumknappheit vor allem in Ballungsgebieten, dass sich angemessene Mieten am Wohnungsmarkt bilden können. Daher werden wir die geltenden Mieterschutzregelungen evaluieren und verlängern. In angespannten Märkten werden wir die Kappungsgrenze auf elf Prozent in drei Jahren absenken. Wir verlängern die Mietpreisbremse bis zum Jahre 2029. Wir werden qualifizierte Mietspiegel stärken, verbreitern und rechtssicher ausgestalten. Zur Berechnung sollen die Mietverträge der letzten sieben Jahre herangezogen werden. Wir werden für mehr Transparenz bei den Nebenkostenabrechnungen sorgen.		Der ZIA setzt sich für den Erhalt lebenswerter Wohnungsmärkte ein. Dabei ist allen Wohnungssuchenden eine Chance auf Marktzugang einzuräumen und gleichzeitig dem marktwirtschaftlichen Preismechanismus Rechnung zu tragen. Eine **Mietpreisbremse** ist in angespannten Wohnungsmärkten **lediglich als befristete Übergangslösung** verfassungsgemäß, um Defizite bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum auszugleichen. Insofern war bzw. ist bereits die erneute Verlängerung bis zum 31.12.2025 verfassungsrechtlich bedenklich – eine weitere Verlängerung **bis 2029 dürfte verfassungsrechtlich unzulässig** sein. Vielmehr sind bauplanungsrechtliche Anreize zur Entspannung der Wohnungsknappheit zu setzen. Überdies schaffen Mietpreisbremsen **keinen neuen Wohnraum** und wirken kontraproduktiv, weil sie das **Wohnungsangebot** sogar **reduzieren**. Als Folge der Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit in angespannten Wohnungsmärkten von bislang 15 % auf 11 % über 3 Jahre ist zu befürchten, dass Vermieter die künftigen **klimapolitischen Anforderungen** an die Wohngebäude **kaum erfüllen** werden können, weil notwendige Investitionen wirtschaftlich nicht abzubilden sind. Die Erweiterung des Betrachtungszeitraums von derzeit 6 auf nun 7 Jahre bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln lehnen wir ab. Mietspiegel sollen die aktuellen Marktmieten abbilden; eine **Verlängerung des Betrachtungszeitraums** führt zu einer Verwässerung der Angaben und einer **Entfernung von der Realität**. Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums ist deshalb kontraproduktiv hinsichtlich des eigentlichen Zwecks des Mietspiegels.
(S. 91) Für Gemeinden über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern werden qualifizierte Mietspiegel verpflichtend. Wir werden ein Pilotprojekt starten, um in ausgesuchten Kommunen anhand von Angaben in der Steuererklärung einen Mietspiegel zu erstellen.		Der ZIA setzt sich dafür ein, dass Mieterinnen und Mieter nicht übergebührend belastet werden. Wenn ein Pilotprojekt dazu dient, diesem gesellschaftspolitischen Ziel zu dienen, ist dies zu begrüßen.

Stand

25.11.2021

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

Oliver Wittke, Hauptgeschäftsführer
Tel.: 030 / [redacted]
E-Mail: [redacted]@zia-deutschland.de

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

www.zia-deutschland.de