

Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit. Die Bundesregierung hat das Ziel, dass jährlich 400.000 neue Wohnungen, davon 100.000 öffentlich geförderte, gebaut werden. Dafür müssen geeignete Rahmenbedingungen für ausreichend bezahlbaren, klimaneutralen und barrierearmen Wohnraum zur Verfügung stehen.

Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird dieses Ziel in diesem Jahr nicht mehr zu erreichen sein. Gestiegene Kosten für Baumaterialien in Folge des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine, höhere Zinsen und fehlende Fachkräfte haben die Wohnungs- und Bauwirtschaft und ihre Investitionen massiv gebremst. Die Zahl der neu erteilten Baugenehmigungen ist in diesem Jahr überdurchschnittlich gesunken. Trotz eines Überhangs von ca. 880.000 bereits erteilten Baugenehmigungen werden neue Wohnprojekte aktuell nur mit großer Zurückhaltung begonnen. Die Kapazitätsauslastung im Bau liegt zwar derzeit noch bei über 70 Prozent, sie wird aber nicht auf diesem Niveau anhalten. Daher bedarf es jetzt weiterer Anstrengungen, um die Bau- und Wohnungswirtschaft zu stabilisieren. Insolvenzen und ein Stellenabbau müssen möglichst vermieden werden. Gleichzeitig muss Bauen schneller werden. Bürokratie muss abgebaut, Planungs- und Genehmigungsprozesse beschleunigt, die Digitalisierung forciert und innovative Bauverfahren befördert werden.

Die aktuelle Abkühlung der Baukonjunktur darf nicht dazu führen, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnungsbau nicht gedeckt wird und langfristige Zukunftsinvestitionen für klimagerechtes Wohnen gehemmt werden. Es braucht Impulse, um die Bau- und Wohnungswirtschaft zu stärken und Arbeitsplätze zu erhalten. Dafür wird die Bundesregierung kurzfristig und befristet die nachfolgenden Maßnahmen ergreifen. Sie helfen, zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum anzureizen und Bauverfahren schneller und innovativer auszugestalten. Auch die Zielsetzung, angesichts der Herausforderungen durch die Klimakrise die Klimaziele mittel- und langfristig zu erreichen und damit Treibhausgase nachhaltig zu reduzieren, bleibt weiterhin prioritär.

Bewertung GdW:

Bei Betrachtung der Ergebnisse wird folgendes schnell deutlich:

Wie bereits im Vorfeld antizipiert, sollte es aus Sicht des GdW nie ein Gipfel werden, auf dem um den besten Weg ernsthaft gerungen wird.

Die (zu) mageren Ergebnisse standen schon vor dem Treffen fest, und wurden mit einer Sperrfrist 14 Uhr des Gipfeltages kurz zuvor verteilt. Es ging letztendlich nicht, wie behauptet, um ernsthaftes Ringen in dem Treffen und um Folgerungen aus Diskussionen, sondern um den Versuch, die schlechte Performance der Vergangenheit durch starke Bilder zu übertünchen.

Das war auch zu erwarten, nachdem die Mitarbeit des GdW im Vorfeld abgelehnt wurde. Darüber hinaus wurden wir als teilnehmender Verband bis Freitag nicht in die Überlegungen der Regierung eingebunden, um uns vorbereiten zu können. Das bis Freitag den teilnehmenden Institutionen und Verbänden noch nicht einmal eine Tagesordnung vorlag, ist da nur noch das i-Tüpfelchen.

Wie von uns leider befürchtet, war es das Zelebrieren von Ergebnissen, die zudem vielfach nicht wirklich auf die akute Notsituation hinwiesen, die inhaltlich noch zu schwammig sind, z. B. die Gebäude richtlinie mit der Ankündigung ambitionierter Ziele: die Regierung hätte schon längst sagen können, was sie sich konkret darunter vorstellt und vor allem wie es umgesetzt werden soll.

Im Moment können wir und die Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft wieder nur rätseln, wieviel Liquidität und Eigenkapital dafür aufgewendet werden muss.

Dass es keine Zwangsmaßnahmen geben soll, ist richtig. Aber auch das war schon vor dem Treffen klar - sowohl seitens der EU als auch seitens der Regierung.

Für das Thema Neubau im bezahlbaren Mietwohnungsbau kommt in der akuten Situation erneut keinerlei Unterstützung.

Die Baukosten sind nicht erst seit dem Krieg in der Ukraine zu hoch, sondern waren es schon lange davor. Diese Kosten konnten nur deshalb finanziert werden, weil die Zinslast extrem niedrig war.

Die Wirkung der angekündigten und der überfälligen Veränderung rechtlicher Rahmenbedingungen wird in der Praxis erst mittel- bis langfristig eintreten und wirken.

Der notwendige schnelle Investitionsimpuls findet, wie von uns erwartet und befürchtet, fatalerweise nicht statt.

Aus Sicht des GdW ist einzig der Speedbonus beim Heizungstausch richtig positiv. Das wird dort, wo er Anwendung findet, auch zur Modernisierung der Gebäudehülle beitragen können. Der massive Protest und die Androhung des Klageweges durch den GdW haben sich an dieser Stelle gelohnt.

Fazit: Der GdW hatte auch durch das öffentlich gesetzte Signal gehofft, dass sich die Regierung einen wirkungsvollen Ruck für mehr Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen gibt. Den gibt es nicht.

Ob der GdW zu diesem Gipfel gegangen wäre oder nicht: Es läuft im Ergebnis auf dasselbe hinaus.

Als GdW werden wir die unten aufgeführten Bewertungen und unsere Einschätzungen zu den Vorhaben der Regierung auch weiterhin mit den politisch verantwortlichen Regierungsmitgliedern wie deren Fraktionen sowie mit den Mitgliedern der größten Oppositions-Fraktion vertreten und um unsere Positionen kämpfen. Unabhängig davon, dass wir in Person nicht an dem Gipfel teilgenommen haben.

Unsere Bewertung findet sich im Einzelnen unter den jeweiligen Punkten.

1. Die Bundesregierung hat im Rahmen des Wachstumschancengesetzes vorgeschlagen, eine degressive AfA in Höhe von jährlich 6 Prozent für neu errichtete Wohngebäude einzuführen; die degressive Abschreibung fördert die schnellere Refinanzierung von getätigten Investitionen. Sie schafft über diesen Mechanismus Investitionsanreize, die zur Stabilisierung der Bauwirtschaft beitragen können. Die Regelung sieht keine Baukostenobergrenzen vor. Es kann ab einem Effizienzstandard von EH 55 gebaut werden. Die degressive AfA wird für Gebäude gelten, die Wohnzwecken dienen und mit deren Herstellung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wird. Erstmals soll nicht der Bauantrag entscheidendes Kriterium für die Gewährung der degressiven AfA sein, sondern der angezeigte Baubeginn. Die degressive AfA ergänzt die Erhöhung der linearen AfA von 2 Prozent auf 3 Prozent und die Sonder-AfA für besonders klimafreundlichen Mietwohnungsneubau, die bereits hilfreich waren.

Bewertung GdW:

Die meisten unserer Unternehmen haben durch intensive Modernisierung und den Neubau sehr hohe Verlustvorträge, da wirkt die degressive AfA nicht. Gleiches gilt bei den 1.400 Vermietungsgenossenschaften, dort wirkt die degressive AfA ebenfalls nicht. Also keine Regelung für den Teil der Wohnungswirtschaft, der für die bezahlbare Seite des Mietwohnungsmarktes steht.

Die im Wachstumschancengesetz vorgesehene Klimaschutzinvestitionsprämie für Energieeffizienzmaßnahmen in Bezug auf bewegliche Wirtschaftsgüter muss auf gebäudebezogene Energieeffizienzmaßnahmen ausgeweitet werden. Es gibt keinen Grund, den Gebäudesektor hier auszunehmen. Im Gegenteil, gerade hier brauchen wir eine solche Prämie dringend.

2. Die Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen ist gerade im Gebäudebereich vordringlich für den Klimaschutz und um weiter steigende Kosten fossiler Energieträger zu vermeiden. Mit der Einführung von EH55 als Standard zum 01.01.2023 im Hinblick auf den Primärenergiebedarf wurde ein erster wichtiger Schritt für Neubauten umgesetzt.

In den aktuellen Verhandlungen über die Reform der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) wird auch eine Überarbeitung der Anforderungssystematik sowie des Neubaustandards diskutiert. Mit der Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist allerdings sichergestellt, dass ab 01.01.2024 im Neubau klimaneutral geheizt wird. Angesichts der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen in der Bau- und Wohnungswirtschaft durch hohe Zinsen und Baukosten, ist die Verankerung von EH40 als verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard in dieser Legislaturperiode nicht mehr nötig und wird ausgesetzt. Europaweit brauchen wir Ambitionen und verlässliches Handeln für den Klimaschutz in allen Sektoren. Sobald bürokratiearm leistbar, wollen wir den Klimaschutz auch bei Materialien und ihrer Produktion verankern, so dass die THG-Emissionen eines Gebäudes im gesamten Lebenszyklus in den Blick genommen werden, ohne dabei die aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz abzusenken. Dadurch wird ein Anreiz gesetzt, künftig den Einsatz von nachhaltigen, nachwachsenden Baustoffen und Recyclingmaterial zu erhöhen. Bei der für 2024 geplanten Novellierung des Vergaberechts streben wir an, Nachhaltigkeitskriterien stärker zu verankern.

Bei den Verhandlungen über die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) setzen wir uns für anspruchsvolle Sanierungsquoten für den gesamten Gebäudebestand ein, wollen aber verpflichtende Sanierungen einzelner Wohngebäude ausschließen. Wir entwickeln die im GEG bereits etablierten bedingten Anforderungen zielgerichtet weiter.

Bewertung GdW:

Das Verschieben von EH40 ist ein erster und richtiger Schritt. Es verschärft die ohnehin schlechte Situation nicht noch weiter. Bringt aber aktuell für den Neubau leider für sich genommen keine Unterstützung. Der Standard EH40 ist grundsätzlich abzulehnen - auch in der Zukunft:

1. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist absolut negativ.
2. Was gefordert wird, wird nicht mehr gefördert. Das würde bedeuten, dass der extrem teure EH40 ohne jegliche Förderung gebaut werden muss.
3. Die EU-Taxonomie verschärft die Anforderung nochmals um 10 Prozent. So wird aus EH55 faktisch ein EH49,5 und aus einem Mindeststandard EH40 würde EH36. Dies ist absurd.

Fazit: Diesen Schritt hätte die Bundesregierung schon längst machen können. Der Umgang mit EH40 ist ein weiterer Beleg für das zögerliche, zu vorsichtige Vorgehen.

Neue Kriterien im Vergaberecht verlängern den Start von Bauvorhaben und stattdessen sollte das Vergaberecht entschlackt werden. Das Vergaberecht hat in aller erster Linie die Aufgabe, durch wirtschaftliche und sparsame Verwendung von Haushaltsmitteln den Beschaffungsbedarf

der öffentlichen Hand zu decken. Durch die Gebote der Gleichbehandlung, Nichtdiskriminierung und Transparenz soll es einen fairen Wettbewerb zwischen Unternehmen sicherstellen und Korruption verhindern.

Die Vergabe öffentlicher Aufträge ist durch immer umfangreichere Anforderungen an das Vergaberecht immer komplizierter geworden. Neue und gesetzlich vorgeschriebene Kriterien werden die ohnehin schon langen Vergabeverfahren (etwa 16 Monate) verlängern und das Bauen verlangsamen.

Wir müssen daher zurück zu den Ursprüngen des Vergaberechts und Ausnahmen von Fristen und Anforderungen bei der Schaffung von sozialem Wohnraum ermöglichen.

Der vorgesehene Einsatz von nachhaltigen, nachwachsenden Baustoffen und Recyclingmaterial wird sich baupreiserhöhend auswirken.

3. Der Bund wird in Städten und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen. Dazu wird eine an die Generalklausel des § 246 Absatz 14 Baugesetzbuch (BauGB) angelehnte Sonderregelung befristet bis zum 31.12.2026 geschaffen. Das BMWSB wird eine entsprechende Änderung des BauGB noch in diesem Jahr vorlegen.

Bewertung GdW:

§ 246 Abs. 14 BauGB bestimmt:

„Soweit auch bei Anwendung der Absätze 8 bis 13 dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, kann bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden.“

Generell ist der Versuch von Abweichungsvorschriften im Rahmen des BauGB zur Schaffung von sozialem Wohnraum richtig. Es entspricht einer Forderung des GdW.

Zur Umsetzung bedarf es Anstrengungen auch auf europäischer Ebene, nämlich Ausnahmen von starren Vorgaben bei Schaffung sozialen Wohnraums, soweit es in Nationalstaaten hierfür ein dringendes Bedürfnis gibt. So hat etwa das Bundesverwaltungsgericht entsprechende Erleichterungen in § 13b BauGB mit Unionsrecht für unvereinbar erklärt, vgl. Urteil vom 18.07.2023 - BVerwG 4 CN 3.22.

4. Die Bundesregierung hat vorgeschlagen, den Ländern im Zeitraum von 2022 bis 2027 Programmmittel in Höhe von insgesamt 18,15 Mrd. Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Jeder Euro des Bundes wird aktuell durch rund 1,50 Euro der Länder kofinanziert. Bei Fortführung dieser bisherigen Komplementärfinanzierung stehen damit gesamtstaatlich rd. 45 Mrd. Euro für den sozialen Wohnungsbau bis 2027 zur Verfügung. Bund und Länder übernehmen damit weiterhin gemeinsam Verantwortung.

Bewertung GdW:

Die von der Bundesregierung bereitgestellten Mittel von 18,15 Mrd. € reichen bei weitem nicht aus, um das selbst gesteckte Ziel, jedes Jahr 100.000 Sozialwohnungen zu bauen, zu erreichen. Noch immer steht der Bund auf der Bremse und fördert maximal 60 Prozent dessen, was er fordert. Bei den aktuell hohen Baukosten und Zinsen können mit einem Volumen von 45 Mrd. EUR bis 2027 von Bund und Ländern maximal die Hälfte der avisierten 100.000 Sozialwohnungen gebaut werden.

5. Die Bundesregierung sorgt bereits dafür, dass sich klimafreundliches Bauen auszahlt. Sie wird die bei den KfW-Neubauprogrammen „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) und „Wohneigentum für Familien“ (WEF) nochmals attraktiver ausgestalten.

Beim WEF werden die Kredithöchstbeträge um 30.000 EUR angehoben. Außerdem wird die Grenze des zu versteuernden Einkommens, bei dem ein zinsvergünstigtes Darlehen beantragt werden kann, von 60.000 EUR/Jahr auf 90.000 EUR/Jahr angehoben. Damit können noch mehr Familien das Programm in Anspruch nehmen.

Bewertung GdW:

Die Anhebung der Kredithöchstbeträge ist zu begrüßen. Allerdings reicht dies bei weitem nicht aus, um Neubau im bezahlbaren Segment zu erstellen. Hier wären neben Zinssubventionen auch (wieder) Tilgungszuschüsse dringend notwendig.

6. Die Bundesregierung wird für 2024 und 2025 ein Wohneigentumsprogramm „Jung kauft Alt“ für den Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden verbunden mit einer an den BEG-Regeln orientierten Sanierungsaufgabe einführen. Das Programm wird über die KfW abgewickelt. Der zusätzliche Finanzierungsbedarf bis 2027 an Programmmitteln soll analog der schon bestehenden Förderung des „Klimafreundlichen Neubaus/ Wohneigentum für Familien“ (WEF) aus dem Klima- und Transformationsfonds bereitgestellt werden.

Bewertung GdW:

Diese Ankündigung der Regierung ist in seinem Volumen überschaubar und wird in seinem Umfang kaum zur Entspannung auf dem bezahlbaren Wohnungsmarkt beitragen.

7. Deutschlandweit gibt es Leerstand bei Gewerbeimmobilien. Büros und Räume des Einzelhandels werden auch aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung aufgrund der COVID- Pandemie nicht mehr in bisherigem Maße gebraucht. Das Bundesinstitut für Bau, Stadtentwicklung und Raumordnung (BBSR) hat in einer Studie prognostiziert, dass hier ein Potenzial von bis zu 235.000 neuen Wohneinheiten besteht. Die Nutzung dieser Immobilien spart Fläche und Baustoffe. Sofern sie mit anspruchsvollen Sanierungen einher geht, ist ihre ökologische Bilanz vorteilhaft.

Für Eigentümer und Investoren, die für geeignete Gewerbeimmobilien nach den BEG-Förderbedingungen eine Förderung aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF) in Anspruch nehmen können und sie dabei zugleich zu Wohnraum umbauen, wird 2024 und 2025 ein zusätzliches KfW-Förderprogramm mit einem Volumen von insgesamt 480 Mio. EUR Programmmitteln aufgelegt. Durch zinsverbilligte Kredite sollen damit der klimafreundliche Umbau gefördert und Leerstand beseitigt werden. Die Finanzierung soll ebenfalls aus den Mitteln des KTF bereitgestellt werden.

Bewertung des GdW:

Grundsätzlich ist die Einbeziehung von leer stehenden Gewerbeimmobilien ein guter Gedanke. Allerdings sind in diesem Bereich die Möglichkeiten doch sehr begrenzt, weil die Umwidmung von Gewerbe- zu Wohnimmobilien bauplanerisch große Veränderungen nach sich zieht.

8. Bauen muss zukünftig einfacher, schneller und günstiger werden. Dazu soll das Bauen im Sinne des Gebäudetyps E befördert werden, indem die Vertragspartner Spielräume für innovative Planung vereinbaren, auch durch Abweichen von kostenintensiven Standards. Die Länder beabsichtigen, dazu Änderungen der Musterbauordnung und der Landesbauordnungen vorzunehmen. Die Bundesregierung wird – in Absprache mit den Partnern des Bündnisses - eine „Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E“ bis Ende des Jahres vorlegen, um dafür zu sorgen, dass für die Beteiligten vereinfachtes Bauen rechtssicher gelingen kann.

Bewertung GdW:

Die Umsetzung des Gebäudetyps E kann nur mit einer Entschlackung des Normungswesens gelingen. Andernfalls ist die Frage des geschuldeten Bauwerks ebenso unklar wie Haftungsfragen. Bauherren und Unternehmer brauchen hier Klarheit insbesondere bei Millionenprojekten. Ein erster Schritt zur Entschlackung des Normungswesen wäre, den Fokus

des Normungsrechts und entsprechend der Zielsetzung des Bauordnungsrechts auf sicherheitsrelevante Notwendigkeiten zu beschränken. Dies kann ein erster Ansatz für den Gebäudetyp E sein.

9. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wird die bislang bis Ende 2024 befristete Möglichkeit zur vergünstigten Abgabe BImA-eigener Grundstücke für öffentliche Aufgaben sowie den sozialen Wohnungsbau um weitere fünf Jahre fortführen. Sie schafft damit Anreize zur Entwicklung von Bauland durch die Kommunen. Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt und der gestiegenen Baukosten bestünde eine weitere Option darin, den Verbilligungsbetrag von bis zu 25.000 EUR pro neu geschaffener Sozialwohnung spürbar um 40 Prozent auf 35.000 EUR pro Sozialwohnung anzuheben und zusätzlich das Verbilligungsvolumen für sonstige öffentliche Zwecke um 10 Mio. EUR pro Jahr zu erhöhen. Die Bundesregierung prüft zudem, ob es der BImA ermöglicht werden könnte, bei der Bestellung von Erbbaurechten an für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus genutzten Flächen den jährlichen Erbbauzins auf der Grundlage eines verbilligten Verkehrswerts als marktüblichen bzw. angemessenen Erbbauzins zu berechnen. Die Entscheidung über diese Möglichkeit sollte im künftigen Haushaltsaufstellungsverfahren getroffen werden und muss auch die erheblichen haushaltspolitischen Herausforderungen des Bundes in den Blick nehmen, die eine konsequente Überprüfung von Einnahmen und Ausgaben sowie einen verstärkten Blick auf originäre Bundeszuständigkeiten erfordern.

Bewertung GdW:

Der BImA stehen kaum die erforderlichen Grundstücke zur Verfügung. Aufgrund fehlender Grundstücke ist die BImA nicht in der Lage, eine ausreichende Zahl von Wohnungen zu bauen. Erst recht nicht von bis zu 3.000 Wohnungen pro Jahr, wie es einer Forderung der SPD entsprach. Ohne einen Ankauf von Grundstücken ist die Handlungsfähigkeit der BImA auch in den im Beschluss der Koalition genannten Punkten stark eingeschränkt.

Dass die BImA, die bislang bis Ende 2024 befristete Möglichkeit zur vergünstigten Abgabe BImA-eigener Grundstücke für öffentliche Aufgaben sowie den sozialen Wohnungsbau um weitere fünf Jahre fortführen wird, ist positiv, allerdings müsste die Möglichkeit der vergünstigten Abgabe ausgeweitet werden auf bezahlbaren Wohnraum allgemein und insbesondere, um Genossenschaften stärker einzubeziehen.

Die Bundesregierung prüft zudem, ob es der BImA ermöglicht werden könnte, bei der Bestellung von Erbbaurechten an für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus genutzten Flächen den jährlichen Erbbauzins auf der Grundlage eines verbilligten Verkehrswerts als marktüblichen bzw. angemessenen Erbbauzins zu berechnen. Ein vergünstigter Zins wäre

begrüßenswert. Darüber hinaus bedarf es aber einer grundlegenden Anpassung des aktuellen Erbbaurechts.

Wenn die Bedingungen beim Erbbaurecht stimmen, könnte dies auch für Wohnungsunternehmen interessant sein. Die Grenzen des Erbbaurechts sind jedoch dort erreicht, wo betriebswirtschaftliche und soziale Aspekte die Inanspruchnahme eines Erbbaurechts ausschließen. Unter dem geltenden Erbbaurechtssystem ist es den Unternehmen der sozial und nachhaltig handelnden Wohnungswirtschaft oftmals schlicht und ergreifend nicht möglich, Erbbaurechte einzugehen.

10. Die Bundesregierung wird in der TA Lärm in Form einer Experimentierklausel die Lärmrichtwerte bei heranrückender Wohnbebauung an Gewerbebetriebe anheben. Über die Anwendung der Experimentierklausel entscheidet die Gemeinde im Bebauungsplan. Die Bundesregierung wird klarstellen, dass sonstige Möglichkeiten der planerischen Lärmkonfliktbewältigung in der Bauleitplanung durch die Experimentierklausel nicht ausgeschlossen werden.

Bewertung GdW:

Eine Anhebung der Lärmrichtwerte in der TA Lärm ist zu begrüßen. Die Möglichkeiten des Lärmschutzes müssen erweitert werden. Gemessen kann entweder am Punkt der Verursachung des Lärms oder in der Wohnung selbst. Auch hier gilt, dass es sich um eine alte Forderung des GdW handelt, die schon seit fünf Jahren nicht umgesetzt wird und schon längst hätte passieren können.

11. Die Bundesregierung treibt die Heizwende voran. Sie unterstützt im Rahmen der BEG-Sanierungsförderung Hauseigentümer künftig beim Einbau einer neuen klimafreundlichen Heizungsanlage – in der Höhe abhängig vom Einkommen – von zu bis 30 bis 75 Prozent. Die Richtlinie der BEG-Sanierungsförderung sieht einen sog. Klima-Bonus (Speed-Bonus) insbesondere für den Austausch besonders alter Heizungen vor. Die Bundesregierung erhöht den Speed-Bonus in 2024 und 2025 von 20 auf 25 Prozent und zieht die geplante Degression vor. Um jetzt einen Sanierungsimpuls zu setzen, soll der Speed-Bonus 2026 und 2027 um jeweils 5 Prozent gesenkt werden, danach um 3 Prozent. Die Bundesregierung weitet den Speed-Bonus zudem auch auf Wohnungsunternehmen und Vermieterinnen und Vermieter aus und motiviert damit Wohnungsunternehmen, zeitnah einen Beitrag zur Wärmewende zu leisten. Sie entlastet damit auch Mieterinnen und Mieter. Um einen weiteren Impuls für die Baukonjunktur zu setzen, soll die energieeffiziente Sanierung einen Schub bekommen. Die bisherigen Sanierungssätze von 15 Prozent als Zuschuss und 20 Prozent steuerliche Abschreibung sollen jeweils auf 30 Prozent angehoben werden. Im Sinne des Speed-Bonus sinkt der Zuschuss ab

2026 wieder auf 15 Prozent, die steuerliche Abschreibung auf 20 Prozent.

Bewertung GdW:

Die geplante Erhöhung des Speed-Bonus im Jahr 2024 und 2025 von 20 auf 25 Prozent und das Vorziehen der geplanten Degression ist erstmal positiv zu bewerten. Allerdings wurde bei der jüngsten Anhörung im Bundestag vergangenen Freitag, 22.09.2023, klar, dass in der neuen Förderrichtlinie der Begriff der „Anlagen zur Wärmeerzeugung“ an die Definition des GEG angepasst wurde. In der Konsequenz könnte es passieren, dass nur ein Teil der Kosten der Heizungserneuerung (in der Praxis rd. 40 – 50 Prozent) unter die Förderung fällt. Eine verlässliche Aussage dazu ist aber derzeit nicht möglich, da in der Förderrichtlinie auf ein Infoblatt zu den förderfähigen Maßnahmen verwiesen wird, welches es noch nicht gibt. Es muss daher zwingend sichergestellt sein, dass die zusätzlich zum Einbau einer Heizungsanlage anfallenden Kosten weiterhin förderfähig sind.

Es könnte allerdings sein, dass bei gleichbleibender Fördersumme (die Verteilung des Energie- und Transformationsfonds wurde ja schon beschlossen) die Förderanteile nur anders verteilt werden. Hier wäre ein Signal wichtig seitens der Politik, dass tatsächlich die Fördersumme angehoben wird (aus Steuermitteln oder aus dem ETF)!

12. Die Bundesregierung hat das Ziel, mehr Bürgerinnen und Bürgern zu ermöglichen, im selbst genutzten Eigentum wohnen zu können. Deshalb soll der Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum erleichtert werden. Ein wichtiger Beitrag hierfür ist die Senkung der Erwerbsnebenkosten, was – auch in Anbetracht der gestiegenen Zinsen – die Finanzierung einer Immobilie erleichtern würde. Denn diese Nebenkosten müssen in der Regel aus dem Eigenkapital erbracht werden.

Daher will die Bundesregierung den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer (z. B. durch einen Freibetrag) ermöglichen. Hierzu wurde den Ländern auf Arbeitsebene ein Vorschlag für eine Öffnungsklausel zur landesspezifischen Ausgestaltung der Grunderwerbsteuer unterbreitet. Dies war ein erster Schritt, um in einen Dialog mit den Ländern zu treten. Zur Gegenfinanzierung werden nun verschiedene Möglichkeiten einer erweiterten Besteuerung von sog. Share Deals geprüft. Bisher lehnt eine Mehrheit der Länder, deren Belange bei Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes aufgrund ihrer alleinigen Ertragskompetenz besonderer Berücksichtigung bedürfen, den Vorschlag jedoch ab. Die Erörterungen werden aber fortgesetzt.

Bewertung GdW:

Diese Idee ist grundsätzlich richtig, aber es ist nicht ganz nachvollziehbar, warum dies nur für Privatpersonen gilt. Es wäre sinnvoll, diese Möglichkeiten auch für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen umzusetzen, um den Bau von sozial orientiertem Wohnraum zu unterstützen und anzukurbeln. Dieser Vorschlag wurde von der Bundesregierung abgelehnt.

13. Planen und Genehmigen muss deutlich schneller werden. In den vergangenen eineinhalb Jahren hat die Bundesregierung mehrere Gesetzespakete auf den Weg gebracht, mit denen der Wohnungsbau spürbar beschleunigt werden konnte. Durch die Digitalisierungsnovelle des BauGB konnten die Genehmigungsfristen für Bauleitpläne von bisher 3 auf 1 Monaten verkürzt werden.

Die Geschwindigkeit muss weiter erhöht, Aktenberge in den Bauämtern reduziert werden. Mit den 16 Ländern wird die Bundesregierung noch in diesem Jahr einen „Pakt für Planungs- und Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ abschließen.

Die Länder planen bereits jetzt, zur nächsten Fachkonferenz im November 2023 u. a. folgende Änderungen in den Landesbauordnungen vorzunehmen:

- Einmal bereits in einem Land erteilte Typengenehmigungen für das serielle und modulare Bauen erhalten bundesweit Gültigkeit und werden uneingeschränkt gegenseitig anerkannt.
- Die Dauer von allen Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau wird zeitlich begrenzt. Es wird befristet bis 2026 in allen Landesbauordnungen eine bundesweit einheitliche Genehmigungsfiktion von 3 Monaten eingeführt.
- Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschl. die Errichtung von Dachgauben werden zukünftig unter bestimmten Bedingungen in allen Landesbauordnungen genehmigungsfrei sein.
- Regelungen zu KfZ-Stellplatzanforderungen werden in allen Landesbauordnungen vereinheitlicht, verbunden mit dem Ziel, dass die KfZ-Stellplatzpflicht bei Aufstockungen und Ergänzungen im Wohnungsbestand entfällt.

Bewertung GdW:

Die Maßnahmen beschränken sich auf landesrechtliche Vorgaben. Aber auch der Bund kann etwas tun, etwa die Beschleunigung zur Aufstellung von B-Plänen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und eine Regelung, wonach Bürgerinnen und Bürger mit Bedenken gegen das Vorhaben nicht mehr gehört werden können, soweit sie diese nicht mit der Auslegung zur öffentlichen Beteiligung geäußert haben.

Der GdW begrüßt den geplanten „Pakt für Planungs- und Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ zwischen Bund und Ländern. Konkret sollte die digitale Baugenehmigung nach dem Modell von Mecklenburg-Vorpommern möglichst schnell auch in anderen Bundesländern ausgerollt werden. Insgesamt sollte der Bund zudem die Einführung eines „Virtuellen Bauamtes“ in den Ländern unterstützen. Insbesondere in Kommunen mit einer Haushaltsnotlage ist derzeit noch vollkommen unklar, wie dies umgesetzt werden kann, wenn u. a. noch nicht einmal das Geld für die Anschaffung der notwendigen Hard- und Software vorhanden ist.

14. Wir wollen bereits im nächsten Jahr die Neue Wohngemeinnützigkeit an den Start gehen lassen, um mit einem neuen Marktsegment dauerhafte Sozialbindungen im Neubau wie im Bestand zu schaffen. Die Bundesregierung strebt dazu Investitionszuschüsse und Steuervorteile an.

Bewertung GdW:

Die neue Wohngemeinnützigkeit ist bislang nicht mehr als eine Worthülle. Es gibt keinen prüfbaren Inhalt, kein konkretes Konzept und kein Geld. Dies ist ersichtlich im aktuellen Haushalt oder der mittelfristigen Finanzplanung des Bundes.