

## **STELLUNGNAHME**

**zur öffentlichen Anhörung am 5. Juni 2013 im Ausschuss für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages**

Allgemein nimmt der BFW übergreifend Stellung zu den Vorlagen des Tages:

- 1. Unterrichtung durch die Bundesregierung**  
„Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland“
- 2. Antrag der SPD-Fraktion**  
„Bezahlbares Wohnen in der Sozialen Stadt“
- 3. Antrag der Fraktion DIE LINKE**  
„Wohnungsnot bekämpfen – Sozialen Wohnungsbau neu starten und zum Kern einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft entwickeln“
- 4. Antrag der Fraktion DIE LINKE**  
„Wohn- und Mietsituation von Studierenden in Deutschland“

Berlin, 31. Mai 2013

**Inhaltsverzeichnis****Seite****I. Positionen des BFW zur Schaffung von preiswerten Wohnraum in Deutschland**

1.	Energie- und Klimapolitik – EnEV	3
2.	Mietrecht: Mietrechtliche Hemmnisse im Spannungsfeld zwischen energetischen und altersgerechten Modernisierungsmaßnahmen	8
3.	Förderinstrumente für den Mietwohnungsneubau	
	a. Förderinstrumente	10
	b. Steuerliche Anreize für den Wohnungsbau	11
4.	Zeitlich begrenzte Förderimpulse für das selbstgenutzte Wohnen in Deutschland effektiv fördern	12
5.	Förder- und Finanzpolitik	13
6.	Stadtentwicklung	13
7.	Demografie	13
8.	Studentisches Wohnen in Deutschland	13

## I. Positionen des BFW zur Schaffung von preiswerten Wohnraum in Deutschland

### 1. Energie- und Klimapolitik – EnEG/ EnEV

- gesetzliche Anforderungen an den europarechtlichen Vorgaben ausrichten
- keine Verschärfung der energetischen Anforderungen
- Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots gewährleisten
- energetische Maßnahmen müssen kosteneffizient sein
- technikoffene Ansätze beibehalten
- allgemeine Normenkonformität der EnEV-Anforderungen beachten
- Förderung von Investitionsbereitschaft auf breiter Basis

#### Ziele der Bundesregierung

- Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050
  - Endenergie: Reduzierung des Wärmebedarfs bis 2020 um 20 % (Bezugsjahr 2008)
  - Primärenergie: Senkung des Primärenergiebedarfs bis 2050 um 80 % (Bezugsjahr 2008)
  - CO<sub>2</sub>: Reduzierung CO<sub>2</sub> bis 2050 um 80 % (Bezugsjahr 1990)
  - Sanierungsrate: Anhebung von jährlich etwa 1 % auf 2 – 2,5 %.
  - Einführung "klimaneutraler Gebäude" für Neubauten bis 2019 (Nichtwohngebäude) bzw. bis 2021 für Wohngebäude
- Energieeffiziente Gebäude, die ökologische, ökonomische und soziale Kriterien erfüllen (Nachhaltigkeit)

- Umsetzung durch EnEG/EnEV

=> Umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung

=> Herabsetzung der Gebäudeemissionen

=> Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen

=> Normenkonformität

#### Sachstand/Chronologie des Gesetzgebungsverfahrens

- Referentenentwurf vom 16.10.2012
- Stellungnahme BID vom 12.11.2012
- Anhörung BMVBS/ BMWi am 19.11.2012
- Kabinettsbeschluss 06.02.2013
- Anhörung Bundestag am 17.04.2013- Sachverständiger Walter Rasch (BID)
- Abschließende Beratung im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Beschlussempfehlung am 15.05.2013
- Zweite und Dritte Lesung im Bundestag am 15.05.2013
- Bundesratssitzung am 07.06.2013
- Inkrafttreten der Gesetzesänderung 01.01.2014?

#### Wesentliche Eckpunkte des Referentenentwurfs

##### 1) EnEG-Änderung

- Verordnungsermächtigung, um die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie 2010 in der EnEV umzusetzen
- Schaffung einer Grundpflicht zur Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie 2010 in Bezug auf Niedrigstenergiegebäude im Neubaubereich

- Nichtwohngebäude

§ 2a Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 Satz 2 EnEG-E

Gesetzgeber: Pflicht zur Definition für Nichtwohngebäude bis 31.12.2016

Adressaten: Einführung spätestens ab 01.01.2019

- Wohngebäude  
§ 2a Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 Satz 1 EnEG-E  
Gesetzgeber: Pflicht zur Definition für Wohngebäude bis 31.12.2018  
Adressaten: Einführung spätestens ab 01.01.2021

- keine Außerbetriebnahme von Speicherheizsystemen gem. § 1a Nr. 2 EnEG-E (Aufhebung von § 10a EnEV)

## 2) Eckpunkte des EnEV-Entwurfs

### Neubau

- §§ 3, 4 EnEV-E: Verschärfung der primärenergetischen Anforderungen im Neubau
- Verschärfung: Stufenweise Verschärfung der Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf neuer Wohn- und Nichtwohngebäude ab 2014 und ab 2016 um jeweils 12,5 %
- Berechnung: Der berechnete Jahres-Primärenergiebedarf ist mit den Faktoren 0,875 bzw. ab 1. Januar 2016 mit dem Faktor 0,75 zu multiplizieren.
- Methodik: Wie bisher muss nicht jeder Einzelwert des Referenzgebäudes eingehalten werden, sondern der Primärenergiebedarf insgesamt, so dass die genannten Werte unterschritten werden können, sofern andere Bauteile dafür entsprechend besser als das Referenzgebäude sind.

### Gebäudebestand

- Grundsatz: Keine weitere Verschärfung der Anforderungen an den Gebäudebestand bei der Modernisierung der Außenbauteile bestehender Gebäude und keine neuen Nachrüstpflichten.
- Pflicht (+), wenn die sanierte Bauteilfläche (Außenwand, Fenster, Dach, Decke) 10 % der gesamten Bauteilfläche des Gebäudes übersteigt und wenn die Art der Sanierung in der Anlage 3 der EnEV (Anforderungen bei Änderung von Außenbauteilen) gelistet ist.
- Ausnahmen: Änderungen bei Anforderungen von Außenbauteilen (Verschärfung bei Außentüren, Austausch von Schaufenstern, Änderungen bei Erneuerung von Außenwänden) => Heranführung an das Niveau von EnEV 2009

### Modellgebäudeverfahren

- § 3 Abs. 5 EnEV-E: Ermächtigungsgrundlage für das BMVBS (im Einvernehmen mit dem BMWi) ein tabellenbezogenes Anforderungsprofil für Wohngebäude „zu beschreiben und im Bundesanzeiger bekanntzumachen“
- Mögliche Kriterien gem. § 3 Abs. 5 Satz 2 EnEV-E: Gebäudegröße, Form, Ausrichtung, Dichtheit des Gebäudes, Vermeidung von Wärmebrücken, Anteile von bestimmten Außenbauteilen → Wärmechutzvariante mit maximalen Bauteil-U-Werten gemäß Tabelle (Dämmstandards und Anlagenkonfigurationen)
- Kritik: (-)
  - voraussichtlich hoher Aufwand für Volumen- und Flächenberechnungen
  - Pauschale Aufschläge führen zu Baukostensteigerungen
  - Einführung unter Umgehung des Gesetzgebungsverfahrens

### Immobilienanzeigen

- § 16 a EnEV-E: Pflicht zur Angabe des Energiekennwertes in Immobilienanzeigen (bei Vorliegen eines Energieausweises)
- Fallgruppen: bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder beim Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer selbständig nutzbaren Nutzungseinheit
- Inhalt:
  - Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
  - Energiekennwert (Endenergiebedarfs- oder Energieverbrauchskennwert)
  - wesentliche Energieträger für die Heizung des Gebäudes (gem. Energieausweis)

- Kritik: (-)
  - Mehrkosten für Anzeigen
  - Keine Aussage über tatsächliche Kosten

#### Energieausweise – Vorlage, Übergabe

- § 16 Abs. 2 EnEV-E : Verkäufer und Vermieter müssen EA vorlegen / übergeben
- Direkte Pflicht für Verkäufer und Vermieter zur Vorlage des EA oder EA-Kopie bei Besichtigung des Objektes (§ 16 Abs. 2 EnEV-E)
- Pflicht zur Übergabe des EA oder EA- Kopie an den Käufer oder neuen Mieter nach Abschluss des Vertrages (§ 16 Abs. 2 EnEV-E)

#### Rechtsverbindlichkeit von Energieausweisen

- EU-Gebäuderichtlinie 2010: Über die möglichen Wirkungen bei etwaigen Gerichtsverfahren wird nach dem innerstaatlichen Recht entschieden.
- EnEV alt/neu: EA als Mittel zur Information / Keine Rechtsverbindlichkeit gemäß EnEV
- Kritik (-): Haftungsfalle!
  - Verbindlichkeit wird beim Kunden suggeriert
  - zivilrechtliche Haftung kann nicht ausgeschlossen werden

#### Aushangpflicht von Energieausweisen

- § 16 Abs. 3, Abs. 4 EnEV-E: Aushangpflicht des EA
- § 16 Abs. 3 EnEV-E: Behörden mit Nutzfläche über 500 qm ( nach dem 08.07.2015 über 250 qm)
- § 16 Abs. 4 EnEV-E: Andere Gebäude mit Publikumsverkehr mit Nutzfläche über 500 qm (Hotels, Kinos, Kaufhäuser...), wenn bereits ein Energieausweis existiert.

#### Kontrollsysteme

- § 26d EnEV-E:
- Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlage
- § 26f EnEV-E: Stichprobenkontrollen bei der Errichtung von Gebäuden
- Gesetzliche Umsetzung:
  - Alle Energieausweise sollen beim DIBt registriert werden.
  - Umsetzung der Kontrollen liegt bei den Bundesländern.
  - Stichprobenartige Kontrolle der Gebäudedaten auf Validität und auf die Ergebnisse im Energieausweis, Modernisierungsempfehlungen, Berechnungen
- Kritik (-)
  - Zu hohe Komplexität => europarechtlich nicht erforderlich
  - Umfangreiche Bürokratie => Verwaltungsapparat, Kosten
  - Länderautonome Umsetzung => Uneinheitliche Rechtsanwendung
  - Zahlung der Gebühren durch „Veranlasser“
  - Staatliche Kontrollsysteme sind vom Staat zu bezahlen!
  - Kosten / Zeitberechnung unzutreffend => Validitätsprüfung erforderlich
  - Bußgeld bis zu 15 T € => Unverhältnismäßigkeit
- Vorschlag BFW: Vorhandene Daten nutzen aus Baugenehmigungen, notariellen Beurkundungen, Immobilienanzeigen

#### Fehlallokationen durch Energiepolitik

Kernpunkt ist die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots gem. § 5 Abs. 1 EnEG. Hierbei ist wesentlich, dass der Wirtschaftlichkeitsbegriff des EnEG eine Refinanzierung der Aufwendungen durch die eingesparte Energie vorsieht. Dafür müssen aber Nutzer und Investor zusammenfallen, was nur bei eigengenutzten Immobilien in Betracht kommt. Bei vermieteten Beständen investiert der Eigentümer; Nutznießer ist der Mieter.

Die Wirtschaftlichkeit gem. § 5 EnEG lässt sich derzeit in der Regel nur bei Gebäuden darstellen, die bereits einen erheblichen Sanierungsrückstand aufweisen. Ansonsten lassen sich energetische Modernisierungsmaßnahmen über die Energieeinsparung nicht refinanzieren.

Bei vermieteten Beständen ist zu prüfen, inwieweit sich die Investitionen über eine am Markt durchsetzbare Mieterhöhung umlegen lassen. Dies ist jedoch nur in bestimmten Hochpreisregionen möglich, so dass auch eine Refinanzierung über Mieterhöhungen nur bedingt in Betracht kommt.

Höhere Neubauanforderungen bedeuten für alle Beteiligten immense Kostensteigerungen. Außerdem ist davon auszugehen, dass besonders in den Ballungsgebieten zu wenig in den unteren Preissegmenten gebaut werden wird.

Noch immer besteht in Deutschland ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der nur über den Neubau gedeckt werden kann. Die Verschärfung der EnEV fördert hingegen den Neubau im hochpreisigen Segment, so dass sich die Wohnungssituation für Menschen mit mittleren oder kleinen Einkommen sowie für Rentner, Studenten und jungen Familien zuspitzt.

Verschiedene Studien haben gezeigt, dass der tatsächliche Energieverbrauch nach Sanierung und Neubau wesentlich über dem theoretisch berechneten Heizwärmebedarf nach EnEV liegt. Ursache ist das individuelle Nutzerverhalten mit geringeren Ausgangsverbräuchen und höheren Endverbräuchen.

Bei Kollisionen von energetischen Regelungen mit anderen Vorschriften wie Schallschutz, Statik etc. müssen Ausnahmen geschaffen werden.

## **Lösungsvorschlag**

### **1) Keine Verschärfung der energetischen Anforderungen**

Der BFW sieht die EnEV 2012 lediglich als inhaltliche und zeitliche Umsetzungsnovelle der EU-Gebäuderichtlinie 2010. Eine Erhöhung der energetischen Anforderungen für Wohngebäude lehnt der BFW ab. Weitergehende Anforderungen für Gewerbeimmobilien haben sich an dem Anforderungsprofil der EnEV 2009 zu orientieren.

### **2) Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots**

Investitionen sollten nur getätigt werden, wenn sie sich refinanzieren lassen.

Technische und energetische Anforderungen müssen den Rahmen der Wirtschaftlichkeit einhalten.

### **3) Technikoffene Ansätze**

Durch technikoffene Ansätze wird gewährleistet, dass alle Baumaterialien, die zur Verfügung stehen, je nach regionalen Unterschieden und Baualterklassen verwendet werden können.

### **4) Normenkonformität**

Es ist ein gesetzlicher Vorbehalt oder eine Ausnahmeregelung für den Fall der Kollision mit anderen Normen zu schaffen. Danach sollten Maßnahmen gemäß EnEV 2012 nur dann durchgeführt werden, wenn eine Konformität mit anderen Normen und technischen Vorschriften besteht. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen für Schallschutz, Brandschutz und Statik. Die Normenkonformität könnte zum Beispiel als Ausnahmeregelung gem. § 24 EnEV (a.F.) oder als Härtefallregelung in § 25 EnEV (a.F.) eingefügt werden.

### **5) Förderung von Investitionsbereitschaft auf breiter Basis**

Energetische Sanierungen auf breiter Basis mit den entsprechenden Wahlfreiheiten schaffen Wettbewerbsdruck und entsprechende Spielräume für Innovationen. Dies wird dazu führen, dass zukünftig ressourcensparend gebaut wird. Weitere Baukostensteigerungen werden zukünftig gebremst und die gesetzlichen Vorgaben ohne Gesetzeszwang deutlich übererfüllt. Maßnahmen zur energetischen Sanierung führen zu Beschäftigung und Steuereinnahmen des Staates.

### **6) Kosteneffizienz**

Ein wesentliches Kriterium für die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen ist die Kosteneffizienz, nämlich die Beantwortung der Frage, mit welchem Kosteneinsatz für welche Maßnahmen das Optimum an energetischen Einsparungen erreicht werden kann. Das Ergebnis einer solchen Wirtschaftlichkeitsberechnung ist ein auf die Immobilie individuell abgestimmter Sanierungs- und Maßnahmenmix, der die Besonderheiten des konkreten Einzelfalles adäquat berücksichtigt.

### **7) Nachhaltigkeit**

Die Nachhaltigkeit investiver Entscheidungen ist nicht nur auf den monetären Aspekt für energetische Maßnahmen beschränkt, sondern viel weiter gefasst. Es wird darauf abgestellt, welche weiteren gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen bei der investiven Entscheidung zu berücksichtigen sind.

Hauptkriterien sind der demographische Wandel und die Veränderung sozialer Strukturen, welche neben dem höheren Bedarf an barrierearmen Gebäuden auch veränderte Wohnungszuschnitte und damit erhebliche zusätzliche Investitionsbedarfe generieren. Auch weitere Umweltgesichtspunkte, die Ökobilanzierung und Lebenskostenanalysen sind zu berücksichtigen.

### **Fazit**

- Nachhaltigkeit ist mehr als Dämmung.
- Den Blick auf das wirtschaftlich Machbare lenken.
- Es kommt in der Zukunft darauf an, dass über technikoffenen Ansätze ohne weitere Zwänge Baumaterialien und neue Methoden entwickelt werden, die der Komplexität von energetischen Maßnahmen gerecht werden, wirtschaftlich sind und zu weiteren Kostensenkungen je eingesparter Energieeinheit führen.

### **Auswirkungen nach Umsetzung der Lösungsvorschläge**

- Investitionsbereitschaft auf breiter Basis
- Innovationen/Dämpfung der Baukostenentwicklung
- Vermeidung von unnötigen Mieterhöhungen
- Reduzierung von sozialen Belastungen
- Planungssicherheit für Investoren
- Erhaltung von Eigentum/Kapital

## 2. Mietrecht: Mietrechtliche Hemmnisse im Spannungsfeld zwischen energetischen und altersgerechten Modernisierungsmaßnahmen

- Mietpreisentwicklung für Neubau und Bestand wirksam durch Investitionen dämpfen
- Rechtssicheres und praxisgerechtes Contracting ermöglichen
- Abbau mietrechtlicher Restriktionen im Bereich asymmetrischer Kündigungsfristen
- keine exekutiven Eingriffe in gesetzliche Regelungen des Mietrechts
- Mieterhöhungsmöglichkeiten, die einen dauerhaften Anreiz für Investitionen bieten
- zeitnahe Evaluation der praktischen Auswirkungen des Mietrechtsänderungsgesetzes

### Ziele

- Angemessene Bedingungen für die wirtschaftliche Verwertung von Immobilieneigentum
- Interessenausgleich zwischen Vermieter und Mieter bei der Umsetzung der Energiewende
- Einheitlicher Rechtsrahmen für die Umstellung auf Contracting
- Vereinfachte Durchsetzung von Räumungs- und Zahlungsansprüchen

### Sachstand

Inkrafttreten der Gesetzesänderung am 01.05.2013

Inkrafttreten der Wärmelieferverordnung (Contracting) voraussichtlich am 01.07.2013

### Wesentliche Eckpunkte des Mietrechtsänderungsgesetzes:

- Duldungspflicht von energetischen Modernisierungsmaßnahmen durch Mieter
- Ausschluss der Minderung für 3 Monate während der Modernisierungsmaßnahme
- Vereinfachte Durchsetzung der Mieterhöhung nach energetischer Sanierung (Pauschalwerte)
- Umlage Betriebskosten nach energetischer Sanierung durch einseitige Erklärung
- Sicherheitsleistung für strittige Mietminderungsbeträge (Verpflichtung zur Hinterlegung)
- Kündigungsmöglichkeit bei Nichtzahlung der Kautions / Räumungsklage per Urkundsprozess
- Nichtzahlung Kautions: Einstweiliges Verfügungsverfahren für die Geltendmachung des Zahlbetrages
- Hinterlegungsanordnung für laufende Mietzahlungen während des Räumungsverfahrens/bei Nichtbefolgung Antrag auf Räumungsverfügung im laufenden Verfahren
- Gesetzliche Normierung der Berliner Räumung
- Contracting
  - Umlage der Kosten durch einseitige Erklärung
  - Gesetzliche (Neu)regelung für alle Fallgruppen
  - Nachweis der Kostenneutralität für den Mieter
- Ermächtigungsgrundlage zur Reduzierung der Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % durch Länderverordnungen (siehe München, Berlin, Hamburg)

### Rechtsnorm

§§ 535 ff BGB, Mietrechtsänderungsgesetz (Gesetzesentwurf vom 23.05.2012)

### Aktuelle Hauptkritikpunkte:

#### **Reduzierung der gesetzlichen Kappungsgrenze gem. § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB:**

*„...Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen...“*

**Kritik:** Die Gefährdung der Bevölkerung für eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist bislang nicht ausreichend nachgewiesen worden sei. Dennoch sind für München, Berlin und Hamburg entsprechende Länderverordnungen erlassen worden. Hierbei handelt es sich lediglich um eine politische Bewertung, die in der Sache angreifbar ist.

### **Diskussion zur Deckelung von Neuvertragsmieten**

**Kritik:** Das Mietrechtsänderungsgesetz ist erst am 01.05.2013 in Kraft getreten. Die Diskussion zu weiteren Änderungen entwertet den gerade erreichten gesamtgesellschaftlichen Kompromiss der Mietrechtsreform.

Das Mietrecht ist im Wesentlichen interessengerecht ausgestaltet und darf nicht dem Bundestagswahlkampf geopfert werden. Statt Aktionismus ist es vielmehr sinnvoll, die praktischen Auswirkungen des Mietrechtsänderungsgesetzes zeitnah zu evaluieren und sodann weiteren gesetzlichen Änderungsbedarf zu bestimmen.

Die Grenzen für zulässige Neuvertragsmieten sind bereits jetzt gesetzlich in § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und in § 138 BGB geregelt. Hierdurch wird bereits jetzt ein ausreichender Schutz für Mieter vor überhöhten Mieten erreicht. Eine weitere gesetzliche Regelung vor überhöhten Mieten ist daher nicht erforderlich und führt stattdessen zu einer Reduzierung der Investitionsbereitschaft der Vermieter.

Die Deckelung von Neuvertragsmieten führt zu einer zeitlichen Verzögerung von Marktsymptomen. Knappheiten am Markt kann man nicht „wegintervenieren“ sondern nur weginvestieren! Das heißt, die Kommunen sollten vielmehr überlegen, wie der Neubau verstärkt gefördert werden kann, damit der für die Mietpreisregulierung erforderliche Leerstand auf dem Mietermarkt entsteht. Der Mietpreis reguliert sich dann von selbst. Nur mehr Neubau kann die Mietpreisentwicklung wirksam dämpfen!

### **Diskussion zur Reduzierung der Modernisierungumlage und/oder zeitliche Befristung der Umlagefähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen**

**Kritik:** Bei der Umlage von 11 % handelt es sich um einen Maximalwert, der nur selten ausgeschöpft wird. Vermieter richten ihr Mieterhöhungsverlangen vielmehr an der am Markt durchsetzbaren Miete aus. Eine gesetzliche Senkung von 11 % auf 9 % oder gar 5% ist daher nicht erforderlich. Eine Senkung dieses Maximalwertes wäre im Übrigen ein negatives Signal an alle Vermieter und hätte im Übrigen fatale Auswirkungen auf die allgemeine Bereitschaft der Eigentümer zu investieren.

### **3. Förderinstrumente für den Mietwohnungsbau**

#### **a. Förderinstrumente**

##### **Ziel**

Energiekonzept der Bundesregierung

- S. 28 *Wirtschaftliche Vertretbarkeit von Investitionsmaßnahmen muss weiterentwickelt werden*
- S. 28 *Der Ersatz-Neubau soll im Gebäudesanierungsprogramm förderfähig werden*

##### **Sachstand**

Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm trägt in hohem Maße zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung bei, schafft und sichert Arbeitsplätze und generiert Rückflüsse in die öffentlichen Kassen durch die angestoßenen Investitionen. Bis zum Jahr 2015 wurden Bundeshaushaltsmittel für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm in Höhe von 1,5 Mrd. Euro p.a. zugesagt.

Mit dem Programm „Energieeffizient Bauen“ der KfW-Förderbank wurden allein im Jahr 2012 insgesamt 116.055 Wohneinheiten besonders energieeffizient gebaut sowie 294.700 Arbeitsplätze geschaffen und gesichert. Dabei löste 1 Euro an Haushaltsmitteln 18 Euro an privaten Investitionen aus. Im Fokus der Nachfrage steht auch weiterhin das KfW-Effizienzhaus 70, das 30 % besser ist, als die EnEV2009 für einen Neubaustandard vorgibt. Die KfW-Effizienzhäuser 55 und 40 (Passivhaus) stellen dagegen einen geringen Anteil der Nachfrage dar. Den niedrigen Zinssätzen und gewährten Investitionszuschüssen stehen steigende Baukosten und steigende Baupreise entgegen, die eine wirtschaftliche Vertretbarkeit der KfW Effizienzhäuser 40 und 55 beschränken. Auch die Nachfrage am Markt ist nicht gegeben, denn die Preise für den Erwerb sind für die mittlere Haushalte in Deutschland nicht tragfähig.

Eine Vielzahl des Gebäudebestands ist gemäß den energetischen Standards und den politischen Forderungen wirtschaftlich nicht tragfähig, wenn oft auch kaum sanierungsfähig. Allein der fortschreitende demographische Wandel stellt die deutsche Wohnungswirtschaft vor bedeutende Herausforderungen. Ein Teil der Altbausubstanz lässt sich nicht mehr wirtschaftlich barrierefrei umbauen: keine Stufen in den Wohnungen und der Einbau eines Aufzuges im Haus. Die substantiell zunehmende Alterung der Bevölkerung erfordert zukünftig ein sehr viel höheres Angebot an altersgerechten und klimagerechten Wohnraum. Der Ersatz-Neubau könnte – in Einzelfällen – eine Lösung darstellen.

Der Ersatz-Neubau trägt auch zum positiven Stadtbild vieler Städten und Gemeinden bei. Gebäude, die brach und ungenutzt stehen, werden dadurch neu entwickelt. Die Belebung der Innenstädte durch die Schaffung von klima- und altersgerechten Wohnraum tragen unter Anderem zur positiven Innenstadtentwicklung bei.

##### **Lösungsvorschlag**

- KfW-Fördermittel über das Jahr 2014 hinaus fortführen und verstetigen.
- Wirtschaftlichkeitsgebot weiterentwickeln: Technologieoffenen Ansätze (optimale Lösung für jedes einzelne Objekt); Breitenförderung statt Leuchtturmförderung
- Die Stärkung des Ersatz-Neubaus im CO<sub>2</sub> Gebäudesanierungsprogramms wäre ein Ansatz, um Wahlfreiheit zwischen Teilmodernisierung, Vollsanierung und Ersatzneubau zu ermöglichen. Dabei muss der Abbau der Benachteiligung des Ersatzneubaues gegenüber der Sanierung bei der Förderung gleich gestellt werden.

##### **Auswirkungen**

- Die Mehrinvestitionen führen zu staatlichen Mehreinnahmen
- Breitenförderung statt Leuchtturmförderung; Jede umgesetzte Maßnahme (wie z.B. Fenstererneuerung, Heizungserneuerung) trägt zur positiven Entwicklung bei.
- Ersatz-Neubau schafft ein sehr viel höheres Angebot an altersgerechten und klimagerechten Wohnraum

## b. Steuerliche Anreize für den Wohnungsbau

### Ziel

- Entgegenwirken des Wohnungsmangels in Metropolregionen, Investitionsförderung, Standortförderung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Koalitionsvertrag S. 42: *Die Wohnungsmärkte sind regional differenziert ausgeprägt. Insbesondere in Ballungszentren ist zusätzlicher Wohnungsneubau erforderlich.*

### Sachstand

Nachdem im Jahr 1995 524.606 neue Wohnungen in Wohngebäuden fertig gestellt wurden, nahmen die Wohnungsneubauaktivitäten in Deutschland stetig ab. Mittlerweile dominieren gegenüber dem Neubau die Bestandsinvestitionen mit circa 80 %<sup>1</sup>. Zwar lässt sich seit den vergangenen zwei Jahren ein leichter Anstieg der Baufertigstellungszahlen verzeichnen, allerdings ausgehend von einem geringen Niveau.

In Deutschland wird die Wohnungsnachfrage weiterhin zunehmen. Nach aktuellen Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist bereits zwischen 2010 und 2025 eine Erhöhung der Wohnungsnachfrage um rund 6 % zu erwarten. Diese erhöhte Nachfrage ist u.a. auch durch die veränderten demografischen Bedingungen bedingt und resultiert letztendlich in einen stärkeren Neubaubedarf. Da die Nachkriegsbauten mit 46,5 % den größten Anteil am Wohngebäudebestand ausmachen und bei diesen Gebäuden ein altersgerechter Umbau oftmals unmöglich ist, müssen die Neubautätigkeiten stärker vorangetrieben werden. Laut dem Raumordnungsbericht 2011 werden zukünftig 183.000 Wohneinheiten pro Jahr benötigt, um die Wohnflächennachfrage befriedigen zu können.

Allerdings können seit 2007 die Anschaffungs- und Herstellungskosten bei Kauf oder Bau einer Immobilie zu Vermietungszwecken nur noch linear mit 2 % über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben werden. Dieser fehlende steuerliche Anreiz macht sich in den Baugenehmigungszahlen bemerkbar. Die Zahl der Baugenehmigungen nimmt zwar weiter zu, jedoch ist der Anstieg deutlich abgeschwächt: Im gesamten Jahr 2012 wurden lediglich 4,8 Prozent mehr Baugenehmigungen erteilt als in 2011. Demgegenüber stieg die Zahl der Baugenehmigungen in 2011 um 21,7 Prozent. Erfahrungsgemäß werden diese Wohnungen zeitverzögert dem Markt zur Verfügung stehen, sodass die aktuellen Baugenehmigungszahlen noch nicht genügen.

### Regelung/Rechtsnorm

§ 7 Absatz 4 Nr. 2 EStG

### Lösungsvorschlag

- Erhöhung der linearen Absetzung für Abnutzung (AfA) in Höhe von 4 % auf 25 Jahre, dem tatsächlichen Lebenszyklus einer Immobilie

### Auswirkungen

- Verbesserte Eigenkapitalsituation der Unternehmen führt zu vermehrten Investitionen
- Folge: Verbesserung der Einnahmenseite des Fiskus. Bereits bei einem Anstieg des Neubauvolumens um nur 4.600 Wohneinheiten<sup>2</sup> bei gleichzeitiger Erhöhung der AfA-Sätze im Mietwohnungsbau würden die staatlichen Mehreinnahmen die verursachten Steuermindereinnahmen übertreffen.
- Beispiel: Baukosten für Wohnungsneubau i.H.v. 1.200 Euro/m<sup>2</sup> (mittlerer Ausstattungsgrad, EnEV-Standard 2007 – zusätzliche Kosten für EnEV 2009 noch nicht abschätzbar) ohne Grundstückskosten: Rückfluss von ca. 25 % als Steuern und Sozialabgaben in Höhe von ca. 34 – 40 % in den Staatshaushalt

<sup>1</sup> BBSR – Berichte Kompakt: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011; 1/2012; veröffentlicht auf [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

<sup>2</sup> Studie des Eduard Pestel Instituts, Mai 2010 zum Thema Wohnungsbauinvestitionen und Staatliche Haushalte, veröffentlicht auf [www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de](http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de)

#### **4. Zeitlich begrenzte Förderimpulse für das selbstgenutzte Wohnen in Deutschland effektiv fördern**

- **Optimierung des Eigenheimrentengesetzes (Einbeziehung der vermieteten Wohnimmobilie, Förderung des altersgerechten Umbaus im selbstgenutzten Wohneigentum)**

##### **Ziel**

- Koalitionsvertrag (S. 43): *Wir wollen die Wohneigentumsquote in Deutschland erhöhen. Dazu werden wir die Eigenheimrente vereinfachen.*

##### **Sachstand**

Vor dem Hintergrund des Wegfalls der Eigenheimzulage sowie der in den nächsten Jahrzehnten zu erwartenden demografischen Veränderungen sollten durch das 2008 beschlossene Eigenheimrentengesetz („Wohn-Riester“) die Möglichkeiten zum Erhalt der staatlichen Altersvorsorge-Förderung auf den Bereich der selbst genutzten Wohnimmobilien ausgeweitet und dadurch die Reduzierung der Wohnkosten im Alter ermöglicht werden.

Beim Wohn-Riester bestehen derzeit zwei Förderansätze: In der ersten Variante kann der Förderberechtigte bis zu 75 % oder 100 % seines geförderten abgesparten Kapitals während der Ansparphase entnehmen, um eine Immobilie zu erwerben oder er kann das Kapital zu Beginn der Auszahlungsphase verwenden, um sich zu entschulden (wenn diese durch den Kauf einer Immobilie zustande kam). In der zweiten Variante wird ein Wohn-Riester-Vertrag bei Abschluss eines Darlehens abgeschlossen und die Beiträge und Zulagen werden direkt zur Tilgung eingesetzt. Voraussetzung ist allerdings, dass die Darlehenstilgung spätestens bis zur Vollendung des 68. Lebensjahres abgeschlossen ist.

Der Wohn-Riester in seiner jetzigen Form ist jedoch an die strikte Einhaltung der Selbstnutzung gebunden. Jede nicht nur vorübergehende Aufgabe der Selbstnutzung – also auch die Vermietung der Immobilie - führt zu einer „schädlichen Verwendung“. In diesen Fällen ist der aktuelle Betrag auf dem Wohnförderkonto umgehend zu versteuern. Diese Besteuerung kann dann nur noch verhindert werden, indem der entsprechende Betrag auf dem Wohnförderkonto umgehend und ohne neuerliche Förderung in eine andere begünstigte Anlageform (Immobilie oder Geld-Riestervertrag) eingezahlt wird.

Es ist begrüßenswert, dass in der Formulierungshilfe für ein Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz (AltvVerbG) vom 26.09.2012 der altersgerechte Umbau in selbst genutzten Immobilien in die Förderung miteinbezogen wurde. Daher muss das AltvVerbG in der Sitzung des Vermittlungsausschusses am 05. Juni 2013 endlich verabschiedet werden.

##### **Lösungsvorschlag**

- Einbeziehung von vermieteten Wohnungen
- Förderung des altersgerechten Umbaus in selbst genutzten Immobilien auch im endgültigen AltvVerbG

##### **Auswirkungen**

- Durch die Einbeziehung vermieteter Wohnungen wären auch arbeitsbedingte befristete Umzüge sowie Fälle der Pflegebedürftigkeit begünstigt.
- Eine Einbeziehung des altersgerechten Umbaus verbessert die Altersvorsorge und erhöht die Lebensqualität. Eine einfache Überprüfbarkeit ist möglich, wenn die Entnahme an ein Mindestalter oder den Nachweis einer Pflegestufe geknüpft, auf einen Festbetrag begrenzt und „normale“ Sanierungen mit einbezogen werden.

## 5. Förder- und Finanzpolitik

- Fortführung der wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme der KfW über das Jahr 2014 hinaus
- stärkere Ausgestaltung der Einzelmaßnahmenförderung (Breitenförderung und Technologieoffenheit)
- Ausweitung der Anreizmechanismen – Investitionszuschüsse
- KfW-Förderprogramm Altersgerecht Umbauen: Bereitstellung von Bundesmitteln, Wiedereinführung der Zuschuss-Variante
- Ersatz-Neubau: Angleichung der Fördervoraussetzung für eine energetische Sanierung
- Basel III: Leverage Ratio muss eine Beobachtungskennziffer bleiben
- Solvency II: Reduzierung der Kapitalanforderungen für Immobilien

## 6. Stadtentwicklung

- Aufstockung und Verstetigung der Städtebauförderung statt Kürzung (insbesondere Programm „Soziale Stadt“)
- Entbürokratisierung/Vereinfachung der vorhandenen Städtebauförderungsprogramme
- nationale und EU-Förderprogramme müssen besser aufeinander abgestimmt werden.
- Möglichkeiten für die Aufwertung durch private Träger fördern - Beteiligungsmodelle: Business Improvement Districts und Housing Improvement Districts (auf freiwilliger Basis!)
- zügige, unbürokratische Ausweisung innerstädtischen Wohnbaulands, Erleichterungen bei der Nachverdichtung, Forcieren von Flächenrecycling

## 7. Demografie

- Stärkung des Grundsatzes „ambulant vor stationär“
- Konzentration der Wohnungswirtschaft auf bedarfsgerechte vorstationäre/ambulante Wohn- und Betreuungsangebote, auch bei sinkenden Einkommen
- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum im Neubau und Bestand (mit Fokus auf den Bestand);
- Einführung einer sachgerecht bemessenen Abschreibung für Gebäude in Höhe von 4 %
- Stärkung der Quartiere mit allen Infrastruktureinrichtungen (Arzt, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten usw.)
- Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG)/Landesheimgesetze: Verhindern, dass die Anwendung im Bereich des Service-Wohnens und Betreuten Wohnens durch ordnungsrechtliche Vorschriften innerhalb der Landesheimgesetze wiedereingeführt wird

## 8. Studentisches Wohnen in Deutschland

Das Studentische Wohnen in Deutschland ist eng verbunden mit der generellen Suche nach bezahlbarem Wohnraum an Hochschulstandorten und in Ballungszentren. Ein breiteres Angebot, das der Nachfrage und den Ansprüchen einer sich stetig verändernden Gesellschaft gerecht wird, würde dagegen die Märkte beruhigen. Dies kann nur über den Neubau oder die Aktivierung alter Bestände erfolgen und setzt eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung und den Wohnungsunternehmen voraus. Die Positionen der privaten Wohnungswirtschaft gehen daher über die Frage nach preisgünstigem Wohnraum für Studierende hinaus und fordern bessere baupolitische Rahmenbedingungen im Allgemeinen.

### Um den Gebäudebestand im preisgünstigen Segment zu entwickeln, fordert der BFW:

- Steuern wie die Grund- und Grunderwerbsteuer bundesweit wieder auf einen investitionsfreundlichen Satz zu senken.
- den Verkauf öffentlicher Flächen und Gebäude nicht allein über das Höchstgebot zu entscheiden.
- die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren.
- die lineare AfA von 2 auf 4 Prozent zu erhöhen, um der tatsächlichen Wertentwicklung einer Immobilie gerecht zu werden.

- in der Energieeinsparverordnung keine weiteren Verschärfungen vorzunehmen und Förderungen technikoffen auszugestalten.
- dass die wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme der KfW verlässlich über das Jahr 2014 weitergeführt werden.
- die Mittel der Städtebauförderung und des altersgerechten Umbaus aufzustocken und zu verstetigen.

**Damit die grundlegende Finanzierung im Wohnungsbau weiterhin gesichert ist:**

- müssen Immobilien in gleicher Weise wie das Betriebsvermögen von der Erbschaftsteuer verschont werden.
- ist die Vermögensteuer als echte Substanzsteuer abzulehnen, da diese zulasten der Investitionen geht und zu Bestandsverkäufen und Mieterhöhungen führt.
- muss bei europäischen Regulierungsvorhaben zur Finanztransaktion (Basel III, Solvency II und AIFM) berücksichtigt werden, dass die Immobilienwirtschaft in hohem Maße von der Fremdfinanzierung abhängig ist

**Zur Förderung des Segments Studentisches Wohnen ist insbesondere notwendig, dass:**

- Apartments bzw. Wohnungen auch von anderen Mietergruppen genutzt oder zumindest ohne großen Aufwand angepasst werden können.
- kommunale Auflagen, wie die Nachweise für PKW- und Fahrradstellplätze oder Kellerräume, bedarfsgerecht erfolgen.
- die Anforderungen an die Freiflächengestaltung individuell gehandhabt werden und nutzerorientiert sind.
- die Städte und Gemeinden in Deutschland für die Belange des studentischen Wohnungsbaus weiter sensibilisiert werden.

## **BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.**

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist der Spitzenverband der unternehmerischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft und vertritt deren Interessen gegenüber Politik, Verwaltung und Wirtschaft. Die derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, in denen annähernd 7,2 Millionen Menschen leben. Das entspricht einem Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem verwalten sie Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche. Mehr als eine Million Beschäftigte arbeiten in den Büros, Einkaufszentren, Hotels, Gastronomiebetrieben und Logistik-Flächen der BFW-Mitgliedsunternehmen.

Im Jahr 2011 repräsentierten die Mitgliedsunternehmen ein Investitionsvolumen im Wohnungsbau einschließlich der Grundstücksinvestitionen und Maßnahmen im Bestand von ca. 12 Milliarden Euro. Insgesamt erstellten BFW-Mitgliedsunternehmen 2011 etwa 25.000 Wohneinheiten. Hier reicht das Investitionsspektrum von Mehrfamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

### Vorstand

Walter Rasch – Präsident

Andreas Ibel – Vizepräsident

Horst-Achim Kern – Vizepräsident

Dr. Christian Kube – Vizepräsident

Frank Vierkötter – Vizepräsident

Dirk Lindner – Schatzmeister

### Bundesgeschäftsführerin

RA StB Ira von Cölln, LL.M., Rechtsanwältin Steuerberaterin

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Kurfürstendamm 57, 10707 Berlin

Telefon: +49 (0)30 32781-0 / Telefax: +49 (0)30 32781-299

### Brüsseler Büro des BFW

47 – 51, Rue du Luxembourg, 1050 Bruxelles, BELGIEN

Telefon: +32 2 5501618 / Telefax: +32 2 5035607

E-Mail: [office@bfw-bund.de](mailto:office@bfw-bund.de) / Internet: [www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)