

POSITIONSPAPIER

KONJUNKTURMOTOR BAU ERHALTEN, KLIMASCHUTZ VORANBRINGEN

Für bezahlbaren Wohnraum und Energieeffizienz im Gebäudebereich

23. November 2022

Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf die Volkswirtschaft insgesamt und den Bausektor

Der russische Krieg gegen die Ukraine hat zu einem massiven Energiepreisanstieg geführt und droht Deutschland und Europa in eine Wirtschaftskrise zu stürzen. Dabei ist, anders als in früheren Krisen, die ganze Volkswirtschaft betroffen. Auch der Bausektor, der mit ca. 2 Millionen Beschäftigten und einem jährlichen Bauvolumen von 400 Mrd. € für einen der wichtigsten Wirtschaftszweige Deutschlands mit weit überwiegend regionaler Wertschöpfung steht, befindet sich auf dem Weg in die Krise: Die hohe wirtschaftliche Unsicherheit, enorm gestiegene Energie-, Material- und Baupreise sowie das anziehende Zinsniveau führen dazu, dass insbesondere im Wohnungsbau neue Projekte aufgeschoben oder vollständig storniert werden, da sie für Investoren zunehmend unkalkulierbar sind. So waren im September 2022 laut ifo-Institut 17% der Wohnungsbauunternehmen von Stornierungen betroffen. Der Auftragseingang im Wohnungsbau lag im August real fast 24% unter dem Vorjahresniveau, auch die Zahl der genehmigten Wohnungen nahm ab. Damit zeichnet sich im Wohnungsneubau ein deutlicher Nachfragerückgang ab. Gleichzeitig nimmt die Nachfrage nach Leistungen aus dem Bereich der energetischen Bestandssanierung zwar zu – jedoch bei Weitem nicht in einem Umfang, der den wegbrechenden Neubau kompensieren würde.

Baukapazitäten erhalten – Rahmenbedingungen für Neubau und energetische Modernisierungen verbessern

Die Aufgaben im Neubau und in der energetischen Modernisierung bleiben vielfältig. Um einen massiven Konjunkturinbruch zu vermeiden und die dringend benötigten Fachkräfte in der Branche zu halten, muss der sich abzeichnende Rückgang der Neubautätigkeit bestmöglich abgefedert werden. Daher sind Maßnahmen zur Stabilisierung des bezahlbaren Wohnungsneubaus und zur Stimulierung der Modernisierungstätigkeit erforderlich. Denn in der aktuellen unsicheren wirtschaftlichen Situation sind viele gewerbliche und private Gebäudeeigentümer nicht in der Lage, notwendige Investitionen zu tätigen.

Soziale Dimension des Wohnungsneubaus

Der absehbare deutliche Rückgang des Wohnungsneubaus ist fatal, denn die Errichtung zusätzlicher bezahlbarer Wohnungen ist dringend notwendig. Das nach wie vor sehr hohe Mietniveau in vielen Metropolregionen hat erhebliche soziale Sprengkraft, die sich durch den starken Anstieg der Energie- und sonstigen Verbraucherpreise noch deutlich steigert. Dies hat die Bundesregierung mit der Gründung des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum richtigerweise erkannt. Zur Entlastung der Wohnungsmärkte bedarf es jedoch zusätzlicher Instrumente.

Energetische Modernisierungen als Voraussetzung für die Dekarbonisierung des Gebäudebereichs

Die Energiepreisentwicklung der vergangenen Monate und die daraus resultierenden Kosten für Haushalte, Gewerbe und die öffentliche Hand verdeutlichen drastisch die Bedeutung von Energieeinsparungen durch mehr Effizienz. Dies bestätigt auch die durch die Bundesregierung eingesetzte ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme („Gaskommission“) in ihrem Abschlussbericht. Dauerhafte Einsparungen von Energie im Gebäudebereich können nur durch die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes erreicht werden, der für ca. 35% des Energieverbrauchs und 30% der CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich ist. Die Klimaziele der Bundesregierung sehen bis 2030 eine Reduktion der CO₂-Emissionen des Gebäudebereichs um mehr als 40% gegenüber dem Niveau von 2020 vor; bis 2045 ist die vollständige Dekarbonisierung erforderlich. Um diese Ziele zu erreichen, ist nach Berechnungen aktueller wissenschaftlicher Studien¹ zufolge die annähernde Verdopplung der Modernisierungsquote auf rund 2% p.a. erforderlich. Dabei muss die Gebäudehülle umfassend energetisch ertüchtigt werden, damit eine effiziente Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien erfolgen kann. Mit den richtigen Rahmenbedingungen erscheint eine deutliche Steigerung der Modernisierungstätigkeit möglich.

Für die Dämpfung des Baurückgangs im Wohnungsneubau und die Stärkung energetischer Modernisierungen schlagen die beteiligten Verbände folgende Maßnahmen vor:

NEUBAU

■ Beschlossene Verbesserung der Neubau-Rahmenbedingungen schnellstmöglich umsetzen

Mit der Anhebung der linearen Abschreibung im Mietwohnungsbau ab Mitte 2023 und der sukzessiven Ausweitung der sozialen Wohnraumförderung in den kommenden Jahren setzt die Bundesregierung wichtige Akzente für die Stärkung des bezahlbaren Wohnungs-

baus. Der **Mittelhochlauf bei der sozialen Wohnraumförderung sollte jedoch schneller erfolgen und muss entsprechend durch Ländermittel flankiert werden**. Die vorhandenen Baukapazitäten haben im Durchschnitt der letzten Jahre den Neubau von mehr als 280.000 Wohnungseinheiten und eine Sanierungsrate von rund 1,1% ermöglicht; bei angepassten Förderbedingungen sind der Bau von 100.000 Sozialmietwohnungen und ein weiterer Anstieg der Sanierungsquote möglich. **Die Verknüpfung des Nachhaltigen Bauens mit der Neubauförderung** ist ein Chancenbringer für die Etablierung von Nachhaltigkeitsaspekten in Planungsprozessen und sollte mit **deutlich attraktiveren Fördersätzen** angereizt werden.

■ Sonderabschreibung für bezahlbare Mietwohnungen in angespannten Wohnungsmärkten

Die Erhöhung der Regel-AfA für Mietwohnungen ist sachgerecht, da somit die erhöhte Abnutzung insbesondere durch den verstärkten Einbau von Technischer Gebäudeausrüstung (TGA) abgebildet wird. Für die dringend benötigte Schaffung zusätzlicher bezahlbarer Mietwohnungen in den Metropolen sind jedoch weitere Maßnahmen erforderlich. Daher sollte in Regionen mit besonders angespannten Wohnungsmärkten (analog zu den in vielen Bundesländern bestehenden Kappungsgrenzen-Regionen bei Bestandsmieten) **zusätzliche steuerliche Anreize für den Mietwohnungsbau** in Form einer Sonderabschreibung eingeführt werden.

■ Anreize für die Wohneigentumsbildung verbessern

Die von der Bundesregierung geplante Einführung einer Wohneigentumsförderung ist zu begrüßen. Da insbesondere das notwendige Eigenkapital ein Hemmnis für den Immobilienerwerb ist, sollte aber **nicht ausschließlich auf Zinsverbilligungen**, sondern – wie im Koalitionsvertrag vorgesehen – **z.B. auch auf eigenkapitalersetzende Darlehen** gesetzt werden. Darüber hinaus ist es für die breite Steigerung der Wohneigentumsquote kontraproduktiv, wenn die Förderung nur für Neubauten erfolgt,

¹ Z.B. ARGE: Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes (2022); BCG/BDI: Klimapfade 2.0 – Ein Wirtschaftsprogramm für Klima und Zukunft (2021); dena: Leitstudie Aufbruch Klimaneutralität (2021)

die oberhalb des gesetzlichen Energieeffizienzstandards liegen. Die **Flexibilisierung der Grunderwerbsteuer** mit dem Ziel eines Freibetrags für Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum sollte weiter vorangetrieben werden.

ENERGETISCHE MODERNISIERUNGEN

■ **Modernisierungsimpulse durch zeitlich befristete zusätzliche Förderinstrumente**

Um in der energetischen Modernisierung einen wirkungsvollen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten und den Abbau von Arbeitsplätzen zu vermeiden, ist ein zusätzlicher Impuls für die kurzfristige deutliche Ausweitung der Sanierungstätigkeit erforderlich. Dafür wird die Einführung eines Modernisierungskindergeldes durch eine zeitlich befristete Bezuschussung von Familien mit Kindern für alle Maßnahmen der energetischen Modernisierung vorgeschlagen. Analog kann die Einführung einer Zuschussförderung für Ältere Rentenbeziehern im Eigenheim die in dieser Lebensphase oftmals schwierige energetische Sanierung erleichtern. Alternativ ist eine auf wenige Jahre befristete deutliche Erhöhung der steuerlichen Sanierungsförderung für alle energetischen Modernisierungsmaßnahmen denkbar.

■ **BEG-Förderung verbessern**

Eine energetisch optimierte Gebäudehülle ist die notwendige Voraussetzung für den effizienten Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudebereich. Allerdings führt die aktuelle Ungleichbehandlung innerhalb der Bundesförderung effizienter Gebäude, bei der Einzelmaßnahmen an der Hülle mit bis zu 20% Zuschuss, Maßnahmen an der Heizung aber mit bis zu 40% Zuschuss gefördert werden, zu massiven Fehlanreizen. In der Folge werden Wärmepumpen in nicht hinreichend ertüchtigte Häuser eingebaut – erhebliche Kostensteigerungen im Betrieb, signifikante Mehrbelastungen für Mieter und damit verbunden eine Abnahme der Akzeptanz von Wärmepumpen können die Folge sein. Da Gebäudehülle und -technik zusammen gedacht werden müssen, sollten die Fördersätze angeglichen bzw. sinn-

volle Maßnahmenkombinationen mit einer entsprechend höheren Förderung angereizt werden. Zudem ist es dringend notwendig, bei Komplettanierungen auch den Effizienzhausstandard 100 als erreichbares Einstiegsniveau wieder förderfähig zu machen und die Reduktion der Fördersätze für EH 85 bis EH 40 zurückzunehmen.

■ **Modernisierungsanreize bei vermieteten Gebäuden und Nichtwohngebäuden verstärken**

Um Eigentümer von Nichtwohn- und vermieteten Wohngebäuden besser für energetische Modernisierungen zu motivieren, müssen bestehende steuerliche Hemmnisse beseitigt werden. So wäre es sinnvoll, anschaffungsnah entstehende Kosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen sofort berücksichtigungsfähig zu machen, auch wenn sie die bislang geltende Grenze von 15% der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Darüber hinaus sollten standarderhöhende energetische Modernisierungsmaßnahmen nicht über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden müssen, sondern es sollte ein wirkungsvoller Sanierungsanreiz durch eine verkürzte Abschreibung gegeben werden.

Unterstützer

Bundesverband Baustoffe Steine und Erden e.V.

Kochstraße 6-7, 10969 Berlin
www.baustoffindustrie.de

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.

Kurfürstenstraße 129, 10785 Berlin
www.bauindustrie.de

Zentralverband Deutsches Baugewerbe e.V.

Kronenstraße 55-58, 10117 Berlin
www.zdb.de

Zentralverband des Deutschen Handwerks e.V.

Mohrenstraße 20-21, 10117 Berlin
www.zdh.de