

A person's hands are shown holding a simple paper cutout of a house with a chimney and two windows. The background is a solid blue color.

Gesellschaftlichen Zusammenhalt langfristig sichern – Bezahlbares Wohnen und Transformation ermöglichen!

Positionen der sozial orientierten
Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl 2025

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Deutschland braucht **mehr bezahlbare Wohnungen.**
Und wir haben Ideen, wie wir das schaffen

Titelfoto: Adobe Stock

Die Herausforderung:

Bezahlbares Wohnen ist die zentrale Säule für den gesellschaftlichen Zusammenhalt – sie muss langfristig abgesichert und gleichzeitig muss die klima- und altersgerechte Transformation des Gebäudebestands ermöglicht werden. Nur so wird Deutschland ein Land mit den richtigen Voraussetzungen für wirtschaftlichen Erfolg und soziale Gerechtigkeit bleiben.

Sozialer Zusammenhalt in Gefahr

Der soziale Zusammenhalt in Deutschland ist in Gefahr. Diese Realität spüren die Menschen tagtäglich in Form einer zunehmend als „aufgeheizt“ wahrgenommenen Stimmung. In vielen Bereichen des gesellschaftlichen Diskurses, aber auch im privaten Umfeld spitzen sich vertretene Positionen ebenso wie die Sprache, mit der sie vorgetragen werden, zu. Ob von Polarisierung der Gesellschaft oder sozialer Spaltung und damit einhergehender Verrohung der Sprache die Rede ist – die Ursache dieser Entwicklung liegt in einem entscheidenden Faktor begründet: Die Menschen sind angesichts einer sich immer schneller verändernden Welt, die klare und zusichernde politische Antworten erfordert, verunsichert.

Durchgreifende politische Lösungen für bezahlbares Wohnen bleiben Fehlanzeige

In einem zentralen Lebensbereich kristallisieren sich die Ängste und Sorgen der Menschen dabei ganz besonders: beim Wohnen. Wenn die Leistbarkeit der Wohnung auf dem Spiel steht und wenn kaum noch neuer Wohnraum entsteht, dann sind tiefe Verunsicherung und politischer Vertrauensverlust die unausweichliche Folge. Der dringende Handlungsbedarf bei der häufig als „soziale Frage unserer Zeit“ bezeichneten Wohnkrise ist seit Jahren klar – doch durchgreifende politische Lösungen bleiben Fehlanzeige.

Sozial orientierte Wohnungsunternehmen dürfen nicht alleingelassen werden

Sowohl für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen als auch für die Mieterinnen und Mieter – und damit fast zwei Drittel der Haushalte in Deutschland – spitzt sich die Lage immer weiter zu. Der klima- und altersgerechte Umbau der bestehenden Wohnungen sowie die Bekämpfung des Wohnungsmangels durch Neubau müssen bewältigt werden. Doch während Kosten und Vorgaben steigen, befinden sich die notwendige

Sanierung des Wohnungsbestands und der Bau neuer Wohnungen im Sinkflug. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen sind in der aktuellen wirtschaftlichen Situation nicht in der Lage, die geforderten, enorm hohen Investitionen zu tätigen. Sie dürfen gemeinsam mit ihren Mieterinnen und Mietern dabei von der Politik nicht alleingelassen werden.

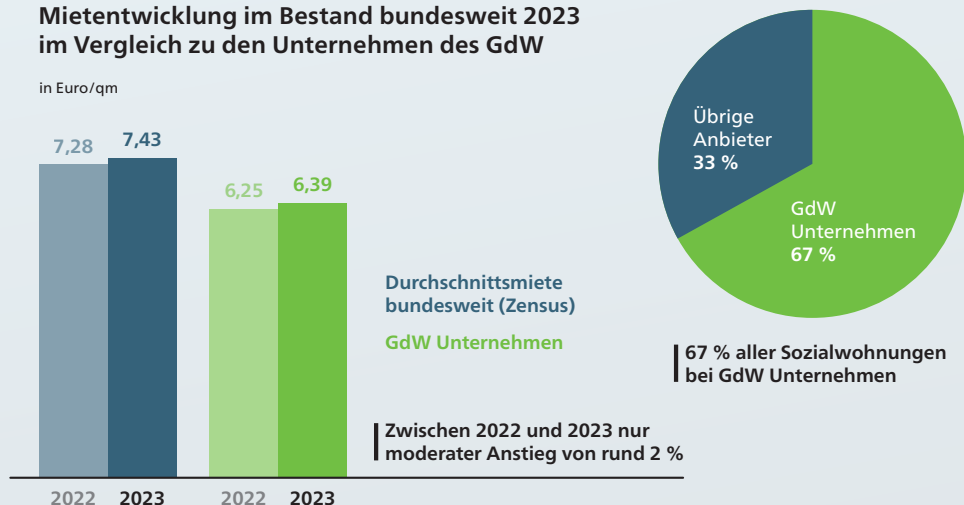
Marktanteil der GdW-Unternehmen an allen bewohnten Mietwohnungen

Bundesländer 2022



Mietentwicklung im Bestand bundesweit 2023 im Vergleich zu den Unternehmen des GdW

in Euro/qm



Lösungsansatz:

Wohnstrategie mit drei Schwerpunkten

Die beschriebene kritische Entwicklung rund um das Thema Wohnen und sozialen Zusammenhalt belegt unmissverständlich, dass die politischen Bemühungen der vergangenen Jahre bei Weitem nicht ausreichen. Deutschland braucht eine glasklare Wohnstrategie, in die alle relevanten Ressorts in Bund, Ländern und Kommunen einzahlen müssen. Diese bundesweite Wohnstrategie sollte drei zentrale Schwerpunkte umsetzen:

Wohnungsbestand: Transformation ermöglichen

Wohnungsneubau: Mehr Wohnraum ermöglichen

Finanzierung: Hohe geforderte Investitionen ermöglichen

Die gesamte Wohnstrategie mit Einzelforderungen finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Die Wohnstrategie zur Bundestagswahl 2025:

Einzelforderungen

1

Sozial orientierte Wohnungsunternehmen
garantieren bezahlbares Wohnen – sie müssen gestärkt werden!

2

Wohnungsbestand: Transformation durch klima- und generationengerechten Umbau wirtschaftlich ermöglichen!

- 2.1. **CO₂ vermeiden:** Maßnahmen mit geringsten Kosten ermöglichen
- 2.2. **Soziale Abfederung auch für Mieterinnen und Mieter:** Sozialbonus für alle gewähren
- 2.3. **Fernwärme:** zum Teil der Lösung machen
- 2.4. **Verlässliche Wärme aus der Tiefe:** für Wohnen zugänglich und bezahlbar machen
- 2.5. **Solarausbau und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung:** für ganze Quartiere ermöglichen
- 2.6. **Europäische Gebäuderichtlinie (EPBD):** bezahlbar umsetzen
- 2.7. **Pflegebedürftige Menschen:** Wohnen in eigenen vier Wänden ermöglichen
- 2.8. **Glasfaserausbau:** Gesetzliche Investitionshindernisse beseitigen

3

Wohnungsneubau: Wirtschaftlicher Fortschritt und sozialer Zusammenhalt gehen nur mit mehr Wohnraum!

- 3.1. **Neubau:** wieder ermöglichen und Unterstützung gezielt ausrichten
- 3.2. **Schaffung von Wohnraum in Mangelgebieten muss künftig im „überragenden öffentlichen Interesse“ sein!**
- 3.3. **Standards:** kostengünstig und praxistauglich gestalten, **Baukostenanstieg:** begrenzen
 - 3.3.1. **GEG:** über den Effizienzgedanken hinaus neu ausrichten
 - 3.3.2. **Gebäudetyp E:** praxistauglich gestalten
 - 3.3.3. **Baurecht:** maximal verschlanken und auf Erleichterung von Wohnungsbau ausrichten
 - 3.3.4. **Gebäuderessourcenpass:** Bürokratie verringern

4

Lösung der gigantischen Aufgaben muss bezahlt werden können:
Wohnungsunternehmen benötigen Finanzierungsmöglichkeiten – über Mieteinnahmen, Kapitalaufnahme und Förderung!

- 4.1. **Mietrecht:** Transformation ermöglichen und sozial gestalten
- 4.2. **Wohngeld:** dynamisieren und echte Klimakomponente einführen
- 4.3. **Kapitalaufnahme:** Bedingungen verbessern
 - 4.3.1. **EU-Taxonomie:** verhindert bezahlbaren Neubau und den Weg zur Klimaneutralität
 - 4.3.2. **Eigenkapitalpuffer:** in der aktuellen Situation widersinnig
 - 4.3.3. **Berichtspflichten:** hindern Personal an Produktivität

5

Stadtentwicklung und Regionen:
Stärken, um sozialen Zusammenhalt zu ermöglichen!

- 5.1. **Regionen:** Stärken, **gleichwertige Lebensverhältnisse:** ermöglichen
- 5.2. **Stadtnahe Konversion:** ermöglichen – alte Flächen neu verwerten
- 5.3. **Industrielle Großprojekte:** Wohnen und Leben mitdenken
- 5.4. **Quartiersarbeit, Städtebauförderung, Ehrenamt:** ausbauen
- 5.5. **Abrissförderung:** flexibilisieren

6

Was zu vermeiden ist

- 6.1. **Keine Verschärfung des GEG-Standards**
- 6.2. **Keine zusätzlichen Belastungen in der EPBD-Umsetzung**
- 6.3. **Keine Verschärfungen des Mietrechts**
- 6.4. **Kein Eigenkapitalpuffer in der aktuell krisenhaften Situation**
- 6.5. **Keine weiteren Berichtspflichten – Reduzierung notwendig**



Foto: Adobe Stock

Einleitung

Die soziale Frage unserer Zeit – Antworten für das bezahlbare Wohnen der Zukunft

Die Menschen in unserem Land fragen sich, auf welchem Weg und mit welchen Mitteln Deutschland ein wirtschaftlich erfolgreiches und sozial gerechtes Land bleiben kann. Diese Antworten ist die Politik ihnen schuldig. Dafür haben die Menschen ihre politischen Interessenvertreter gewählt.

Klima- und altersgerechten Umbau sowie Wohnungsneubau wieder für alle Menschen ermöglichen

Das Ziel aller politischen Bemühungen muss es sein, dafür zu sorgen, dass der klima- und altersgerechte Umbau des Gebäudebestands und der Woh-

nungsneubau wieder für alle Menschen möglich werden. Die Politik muss die Rahmenbedingungen hierfür so setzen, dass diese Herausforderungen weitestgehend ohne staatliche Fördermittel gemeistert werden können.

EU-Gesetzgebung: wirtschaftliche, soziale und ökologische Auswirkungen auf das Wohnen stärker berücksichtigen

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft unterstützt dabei die Klimatransformation in der EU, die in den Mitgliedstaaten umgesetzt werden muss. Die immensen finanziellen, sozialen und gesellschaftlichen Aufgaben können aber nicht allein vom Staat, der Wirtschaft oder den Bürgern bewältigt werden. Insbesondere die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) und die EU-Taxonomie führen zu erheblichen Kostensteigerungen für Wohnungsunternehmen sowie Mieterinnen und Mieter. Die Wohnungswirtschaft fordert daher eine engere Zusammenarbeit Deutschlands mit der EU-Politik sowie eine deutlich stärkere Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Auswirkungen.

Das ausführliche Europapositionspapier des GdW finden Sie hier: <https://kurzlinks.de/s9n2>

Entscheidende Stellschrauben: Wirtschaftlichkeit, bestes Kosten-Nutzen-Verhältnis, Einkommensniveau

Die entscheidenden Stellschrauben der Wohnstrategie, die wir zur Bundestagswahl 2025 vorlegen, sind: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden – also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Und die Unterstützung der Mieterhaushalte beim Wohnen muss sich angesichts der hohen Kosten der notwendigen klima- und altersgerechten Transformation sowohl in puncto Regulierung, wie beispielsweise der Mietpreisbremse, als auch bei der Verteilung von Fördermitteln nach deren Einkommen richten.

Der Bau bezahlbaren Wohnraums ist überragendes öffentliches Interesse

Vor diesem Hintergrund ist dem Bau von gefördertem Wohnraum mit Mietobergrenzen in Gebieten mit Wohnraumangel ein überragendes öffentliches Interesse zuzuweisen. Solange die Wohnungsnot nicht beseitigt ist, muss der geförderte Wohnungsbau mit Mietobergrenzen als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen – also die Festlegung durch die Kommune, welche Bereiche wie Klimaschutz, Artenvielfalt, Wohnraumversorgung etc. prioritär zu behandeln sind – eingebracht werden.

1



Foto: Adobe Stock

Sozial orientierte Wohnungsunternehmen garantieren bezahlbares Wohnen – sie müssen gestärkt werden

Die im GdW organisierte, sozial orientierte Wohnungswirtschaft steht seit jeher für bezahlbares Wohnen. Das gilt bei Weitem nicht nur für den sozialen Wohnungsbau, sondern auch für den geförderten und den freifinanzierten – kurzum für das breite Segment des bezahlbaren Wohnungsbaus. Zentrale Aufgabe der Politik für den zentralen Lebensbereich Wohnen muss Folgendes sein: Die große Mehrheit in der Mitte der Gesellschaft, die keine sozialen Transferleistungen erhält, sondern ihren Lebensunterhalt aus eigener Kraft erwirtschaftet, muss in der Lage sein, sich das grundlegende Gut einer Wohnung selbstverständlich leisten zu können. Das bezieht auch Neubauwohnungen mit ein.

Sozial orientierte Wohnungsunternehmen bieten bezahlbares Wohnen deutlich unter dem bundesweiten Mietendurchschnitt – sie werden aber zunehmend daran gehindert

Die durchschnittliche Kaltmiete in den Beständen der im GdW organisierten Unternehmen beträgt 6,39 Euro/m². Damit stützen diese Wohnungen neben den Sozialwohnungen das bezahlbare Segment. Der jüngste Zensus des Statistischen Bundesamts hat ergeben, dass in den Stadtstaaten über 40 % der Mieterinnen und Mieter in den Beständen unserer GdW-Wohnungsunternehmen leben. Gerade in den Ballungsgebieten, wo der Wohnungsmangel zur zentralen Frage geworden ist, leistet die sozial orientierte Wohnungswirtschaft durch ihr Engagement und mit Mieten deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt einen grundlegenden Beitrag zur gesellschaftlichen und sozialen Stabilität.

Das Zusammenspiel aus stetig steigenden Anforderungen an die Wohngebäude – im Bestand ebenso wie im Neubau – und der Preis- und Zinsanstieg der vergangenen Jahre haben dazu geführt, dass das bezahlbare Wohnen in Deutschland stark gefährdet ist. Im Neubau sind bereits 18 bis 20 Euro/m² Nettokaltmiete erforderlich, um die Kosten zu refinanzieren. Hier herrscht grundsätzlicher politischer Handlungsbedarf, um Mieten im Neubau auf einem bezahlbaren Niveau von 10 bis 12 Euro/m² wieder zu ermöglichen.

Sozial orientierte Wohnungsunternehmen leisten wesentlichen Beitrag für gesellschaftlichen Zusammenhalt – diese Funktion muss gesichert werden

Handlungsfähige, sozial orientierte Wohnungsunternehmen sind unverzichtbar, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und neu zu schaffen. Damit die sozial orientierten Wohnungsunternehmen ihren zentralen Beitrag zum gesellschaftlichen Frieden, zur sozialen Stabilität und zum Kampf gegen den Klimawandel in Deutschland weiterhin leisten können, muss ihre wirtschaftliche Handlungsfähigkeit erhalten bleiben. Der Neubau von Wohnungen im bezahlbaren Segment muss wieder möglich werden, die Modernisierung des Bestands hin zur Klimaneutralität, aber auch der altersgerechte Umbau, dürfen nicht zu einer Überlastung von Vermietern und Mietern führen.

2



**Weil wir keine Zeit mehr haben:
Systemwechsel zu effektivem Klimaschutz**

Wohnungsbestand: Transformation durch klima- und generationengerechten Umbau wirtschaftlich ermöglichen!

Foto: Adobe Stock

Die Herausforderung:

Die Transformation des Wohngebäudesektors mit den Zielen Klimaneutralität und Generationengerechtigkeit erfordert massive Investitionen der sozial orientierten Wohnungsunternehmen. Dabei muss immer die effizienteste Lösung gewählt werden können – und es darf niemand überfordert werden!

Die Situation:

Die Wohnungswirtschaft bekennt sich zu den Klimazielen und setzt sich intensiv dafür ein, diese zu erreichen. Mit den derzeitigen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen und mit einem auf höchste Energieeffizienz fokussierten Pfad ist das aber unmöglich. Die gigantischen Investitionskosten für die Klimaneutralität im Gebäudebestand bleiben, die staatlichen Gelder werden knapper. Daher ist jeder Schritt zur Reduktion von CO₂-Emissionen auf maximale Treibhausgasminderung pro investiertem Euro zu prüfen.

Der effizienteste Weg zählt – keine unnötigen Belastungen für Mieter und Vermieter

Hier entscheidet sich zu einem beachtlichen Teil die Akzeptanz der Klimaschutzmaßnahmen in der Bevölkerung. Es muss sichergestellt werden, dass immer der effizienteste Weg gegangen wird, keine unnötigen Belastungen auferlegt werden und die unabwendbaren Belastungen niemanden überfordern.

Es ist bereits fünf nach zwölf: Die Klimaschutzziele am Gebäude können mit Blick auf die energetische Sanierungsrate von 0,7 % p.a. und vor dem Hintergrund der historischen Krise auf dem Energieeffizienzpfad nicht erreicht werden. Es wäre eine unrealistische Verdreifachung der aktuellen Sanierungsrate notwendig. Die historisch gewachsene Energieeinsparlogik lässt uns wegen ihrer exorbitanten Kosten weiter an Geschwindigkeit verlieren und die Klimaziele verfehlen. Wir benötigen andere Wege. Unser Praxispfad zur Klimaneutralität basiert auf der Umstellung auf erneuerbare Energie bei maßvoller Sanierung.

Sozial orientierten Wohnungsunternehmen fehlt Eigenkapital für geforderte Investitionen

Es ist für die GdW-Unternehmen wirtschaftlich ausgeschlossen, in ihren Portfolios die energetische Sanierungsrate oder die Sanierungstiefe im Durchschnitt zu erhalten oder gar zu erhöhen und gleichzeitig in die Nutzung erneuerbarer Energie (v.a. Wärmepumpen) zu investieren. Dies geben die knapp kalkulierten Mieten ihrer bezahlbaren Wohnungen nicht her. Auch Förderung kann die Fehlbeträge der Energieeinsparstrategie nicht ausgleichen, weil den Wohnungsunternehmen das notwendige Eigenkapital zur Finanzierung fehlt. Die Wohnungsunternehmen werden

weder die Mieten über die Leistungsfähigkeit der Haushalte hinaus erhöhen noch dürfen sie die Unternehmensstabilität gefährden. Die Leistungsfähigkeit ist auch die Grenze für alle selbstnutzenden und vermietenden Eigentümer mit kleinen und mittleren Einkommen.

Die Lösungen:

Vor diesem Hintergrund ist der Aufruf führender Wissenschaftler zu einem Paradigmenwechsel im Klimaschutz im Gebäudesektor als Notruf zu werten, den der GdW nachdrücklich unterstützt. Es ist zwingend notwendig, umzusteuern und die gesellschaftlichen Bestrebungen auch im Gebäudesektor auf Treibhausgasminderung auszurichten. Auch wenn ein am technisch Machbaren orientierter Energieeffizienzpfad rein analytisch sinnvoll wäre: Wir können uns nicht gegen objektive finanzielle und Kapazitätsgrenzen wehren und zu einem späteren Zeitpunkt darauf berufen, wir hätten es ja mit einem Energieeffizienzpfad versucht – auch wenn wir wussten, dass er nicht zum Erfolg führen kann.

Max Weber hat die Unterscheidung zwischen Gesinnungs- und Verantwortungsethik geprägt. Wir befinden uns in einem Moment der Entscheidung zwischen diesen beiden Verantwortungsformen: Gesinnungsethisch könnten wir auf Schlagworte des Gewissens hören und auf besonders schillernde Maßnahmen setzen, ohne das Ergebnis zu beachten. Verantwortungsethisch müssen wir anhand des Wissens über die hohen Vollkosten umfassender energetischer Sanierungen, der zusätzlichen Erkenntnisse der letzten Jahre zur großen Leistungsfähigkeit von Wärmepumpen und zu den Grenzen der sozialen Belastbarkeit jetzt endlich umsteuern. Bevor uns die Zeit weggelaufen ist.

2.1. CO₂ vermeiden: die Maßnahmen mit den geringsten Kosten ermöglichen

Treibhausgasvermeidung zu geringen CO₂-Vermeidungskosten muss absoluten Vorrang für die Erreichung der Klimaneutralität erhalten. Nicht die Maßnahmen mit dem vermeintlich größten technischen Effekt am Gebäude selbst dürfen im Fokus stehen, sondern ganz klar die günstigsten Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität. Mit anderen Worten und als zentrales Beispiel: keine einseitige Fokussierung auf teure Überoptimierung an der Gebäudehülle, sondern Umstellung der Energieversorgung des Gebäudes auf erneuerbare Energie sowie rationelle Energieverwendung durch maßvolle Sanierung. So wird Klimaschutz für Mieterinnen und Mieter bezahlbar.

WIR WOLLEN DAS KLIMA SCHÜTZEN. UND DIE MIETEN.

Der GdW schlägt vor:

- Aus dem Gebäudeenergiegesetz ein Wärmewendegesetz machen, das sich auf Treibhausgasminderung richtet und auf Mikromanagement verzichtet.
- Im Gebäudeenergiegesetz bzw. in einem Wärmewendegesetz muss der alternative Weg eröffnet werden, im Unternehmensportfolio (wie bei einem Flottenansatz) Erfolg anhand der tatsächlichen Treibhausgasminderung auf der Grundlage bilanzieller Flottenverbrauchs- und Quartiersansätze zu messen.
- Gebäudeenergiegesetz bzw. Wärmewendegesetz optimieren: Die jüngste Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) fokussiert die Wohnungsunternehmen auf Nutzung erneuerbarer Energie. Eine Revision der jüngsten Novelle würde die nun aufgelegten wohnungswirtschaftlichen Pläne und getätigten Investitionen entwerten und wiederum keine Planungssicherheit bieten. Es besteht aber Optimierungspotenzial: Aus Zeitgründen und zur Vermeidung von Risiken sollte § 71 Abs. 9 GEG gestrichen werden. Auf keinen Fall dürfen die energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle für Neubau oder Sanierung verschärft werden.
- Damit der Ausbau erneuerbarer Energien beschleunigt wird, sollten ungefördernde PV- und Windenergie-Anlagen, in die Gebäudeeigentümer investieren, ortsunabhängig degressive bilanzielle Anrechnungsmöglichkeiten auf die Flotte oder das Quartier erhalten.

- Die Förderung umfassender Maßnahmen sollte sich an der CO₂-Vermeidung und der Endenergieeinsparung orientieren statt an Effizienzhäusern.
- Um realistische Modernisierungsmaßnahmen voranzubringen, sollte es zudem praxistauglichere Anforderungen bei der Förderung für Einzelmaßnahmen an Fenstern, Keller- und Geschossdecken und Fassaden geben, die nicht weit weg von den Anforderungen des GEG bei Renovierung liegen.
- Es sollten geringinvestive Maßnahmen zur automatisierten Steuerung des Energieverbrauchs und zur Nutzerunterstützung (Heizungsoptimierung zur Effizienzverbesserung etc.) stärker gefördert werden.
- Zur Unterstützung einer klimaneutralen Mobilität sollten die Förderprogramme für Ladeinfrastrukturlösungen fortgeschrieben werden. Weiterhin sollten als Teil eines quartiersweiten Energiekonzeptes auch Energiespeicherlösungen gefördert werden.
- In der Kombination von ETS 2 und CO₂KostAufG müssen Lösungen gefunden werden, die das Eigenkapital der Wohnungsunternehmen nicht über Gebühr vermindern.

2.2. Soziale Abfederung auch für Mieterinnen und Mieter

Das Jahrhundertprojekt der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung kann trotz knapper staatlicher Budgets nicht ohne eine auskömmliche Förderung realisiert werden. Um die Energiewende insbesondere für Mieterinnen und Mieter mit mittleren und niedrigen Einkommen sozial abzufedern, dürfen sie bei der Förderung nicht länger gegenüber Eigentümern benachteiligt werden und bei der zu zahlenden CO₂-Abgabe muss differenzierter vorgegangen werden.

Der GdW schlägt vor:

- Der Sozialbonus muss auf vermieteten Wohnraum erstreckt werden. Dies gilt auch für den Geschwindigkeitsbonus.
- Die Wohngebäude in den beiden schlechtesten Energieeffizienzklassen sollten von der CO₂-Abgabe ausgenommen werden.
- Förderung muss sich an den Klimazielen bemessen und langfristig verlässlich ausgestaltet werden.

Wir wollen die **Energiewende für Wohnungen** schaffen – aber sie muss für unsere Mieter **bezahlbar bleiben**.

- Nach EU-Recht muss die Bundesregierung in Zusammenhang mit dem Emissionshandelssystem für Gebäude, Straßenverkehr und zusätzliche Sektoren (ETS 2) einen Sozialplan ausarbeiten, der den Auswirkungen der CO₂-Bepreisung auf benachteiligte Haushalte begegnen und so bezahlbares Heizen gewährleisten soll. Wir bitten um eine frühzeitige Einbeziehung unserer wohnungswirtschaftlichen Expertise in die Erarbeitung des Klima-Sozialplanes.
- Der oben skizzierte Praxispfad Klimaneutralität vermindert nicht nur Fördernotwendigkeiten, sondern auch den Anstieg der Wohnkosten im Vergleich zu einem Energieeffizienzpfad.

2.3. Fernwärme zum Teil der Lösung machen

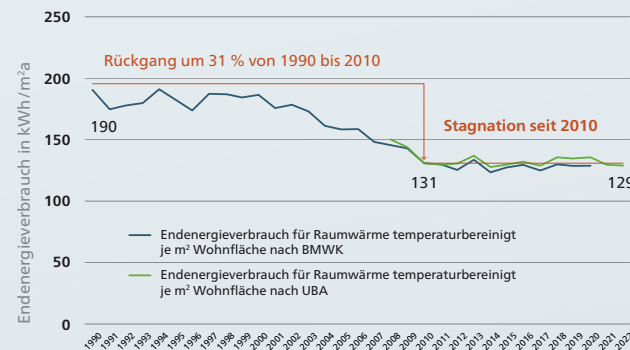
In der Versorgung mit Fernwärme müssen Preistransparenz und Preiskontrolle etabliert werden. Auch die Kosten des Fernwärmeausbaus sind so gering wie möglich zu halten. Für die Finanzierung des Fernwärmeausbaus müssen zusätzlich alternative Finanzierungsinstrumente (wie Beteiligung vor Ort, öffentlich-private Kooperationsmodelle, Energiewende-Fonds und Blended-Finance-Modelle) und innovative Förderinstrumente (wie längere Laufzeiten, Nachrangdarlehen, abgesenkter Transformationszinssatz, staatliche Ausfallbürgschaften) mit einer Deckelung der Eigenkapitalrendite aufgelegt werden. Ziel ist es, die dekarbonisierte Fernwärme für die Mieterinnen und Mieter bezahlbar zu halten.

Der GdW schlägt vor:

- Um für die Fernwärmebetreiber einen Anreiz für möglichst preiswerte Fernwärme zu setzen, sollten die Gedanken der Monopolkommission zur Begrenzung künftiger Fernwärmepreise aufgegriffen werden:
- Dringende Erhöhung der Markttransparenz durch eine verpflichtende Transparenzplattform und Einrichtung einer Transparenzstelle, um etwaiges missbräuchliches Verhalten überhaupt erkennen zu können. Die Novelle der AVBFernwärmeV kann eine Transparenzplattform trotz verbesserter Transparenzregeln nicht ersetzen.
- Weiterentwicklung der bestehenden Preisgleitklauseln so, dass sich die Preisentwicklung zukünftig stärker am allgemeinen Wärmemarkt orientiert. Die Novelle der AVBFernwärmeV nimmt dies in Angriff.
- Prüfung des Einsatzes einer vereinfachten Price-Cap-Regulierung.
- Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Notwendigkeit einer Preisaufsicht zu ergänzen. Gutachten der Monopolkommission oder sporadische Sektoruntersuchungen des Bundeskartellamtes können diese nicht ersetzen.
- Gleichzeitig müssen einfache Lösungen ermöglicht werden, um eine kostenneutrale oder sehr kostengünstige Vorgehensweise zu unterstützen. Digitalisierung und Interoperabilität sind auch bei Fernwärmeanschlüssen ein wichtiger Schlüssel!

Raumwärmeverbrauch der privaten Haushalte in Deutschland 1990 bis 2022

temperaturbereinigt je qm Wohnfläche


Was von 2010 bis 2022 in den Beständen passiert ist:

- 545 Mrd. Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen
- Vollsanierungsäquivalent von geschätzt etwa 13 %
- 2,9 Mio. Wohnungen wurden neu gebaut
- 313.500 Wohnungen mit hohem Energieverbrauch wurden abgerissen

Im Ergebnis hätte eine spezifische Energieeinsparung von 14 % auf 112 kWh/m² sichtbar sein müssen.

2.4. Verlässliche Wärme aus der Tiefe für das Wohnen zugänglich und bezahlbar machen

Geothermie ist die einzige verlässliche CO₂-freie heimische Wärmequelle, die an 365 Tagen 24/7 in sehr vielen Regionen Deutschlands für uns verfügbar ist. Und dennoch wird das Potenzial in viel zu geringem Umfang angezapft. Dies ist umso unverständlicher, da die Dekarbonisierung des bisherigen Wärmemixes eine Herkulesaufgabe mit zu vielen offenen Enden darstellt. Vor allem die dauerhafte und zu jeder Jahreszeit funktionierende Dekarbonisierung von Fernwärme- oder Nahwärmenetzen ist die zentrale Aufgabe. Nach der Entscheidung des BVerfG zum Klima- und Transformationsfonds (KTF) und den dortigen Streichungen ist die Fördermittellandschaft für erneuerbare Großprojekte stark geschrumpft. Aktuelle Förderwerkzeuge laufen in den nächsten Jahren aus (Bsp.: Programm „Innovative Kraft-Wärme-Kopplung“ [iKWK]). Die Mittel für die Bundesförderung effizienter Wärmenetze wurden für 2026 bis 2029 gekürzt statt verlässlich aufgestockt. Es ist unklar, was folgt. Das schafft Unsicherheit bei jeglicher längerfristigen Planung, die aber bei tiefer Geothermie unabdingbar ist.

Der GdW schlägt vor:

- Um der Tiefengeothermie einen wesentlicheren Anteil an der Problemlösung zu geben, bedarf es neben stärkeren Aktivitäten der Länder (Bergämter stärken) vor allem einer Verfahrensstraffung und einer stärkeren Unterstützung des Bundes bei notwendigen Finanzierungen.
- Die Förderung ist an den Zielen des Bundes zu messen und daher deutlich zu erhöhen und zu verstetigen. Die derzeit notwendige, vollumfängliche Vorfinanzierung bis zum Betrieb der Anlagen ist dabei absolut schädlich und in eine anteilige Zwischenfinanzierung zu wandeln. Zudem ist ein Bürgschaftsprogramm aufzulegen, mit dem Eigenkapitalanforderungen der Banken bei Fremdfinanzierung bedient werden können.
- Die Ausschüttung der Fördermittel muss künftig an realistischen Zeitläufen anknüpfen, nicht aber an nur schwer erreichbaren zeitlichen Zielen (derzeit muss ein Projekt 48 Monate nach Zuschlag realisiert und am Netz sein). Die Umsetzungsfrist in der KWK/iKWK sollte daher erst mit Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen beginnen.
- Da bei Tiefengeothermie Solewasser lediglich als Medium durch einen geschlossenen Kreislauf genutzt wird und nicht mit der Atmosphäre in Kontakt kommt, sollte ein reduziertes bergrechtliches Genehmigungsverfahren mit standardisierten Verfahren und festgelegten Fristen eingeführt werden.

- Die Beschleunigung der Genehmigungsverfahren für Geothermianlagen muss um weitere Erleichterungen für Großwärmepumpen und Wärmespeicher ergänzt werden.
- Ferner ist das Fündigkeitsrisiko bei nachgewiesenen hohen Potenzialen abzusichern. Hier muss auf Bundesebene ein geeignetes Instrument zur Versicherung und Finanzierung geschaffen werden. Die mit der Erdwärmekampagne geplante und Anfang 2024 angekündigte Absicherung des Fündigkeitsrisikos über die KfW ist zügig umzusetzen.

2.5. Solarausbau und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung für ganze Quartiere ermöglichen

Besondere Bedeutung für Wohnungsunternehmen hat die Eigenstromerzeugung aus Photovoltaikanlagen (PV). In der Vergangenheit wurden bereits auf vielen Liegenschaften PV-Anlagen verbaut, die den Strom entweder direkt ins Netz einspeisen oder vor Ort die Mieterinnen und Mieter versorgen.

Der Erfolg des Mieterstromkonzeptes ist bislang aber überschaubar. Laut Marktstammdatenregister wurden seit 2017 etwa 8.400 Mieterstromanlagen mit 165 Megawatt (MW) Leistung gebaut. Zum Vergleich: Im ersten Mieterstromgesetz 2017 wurde die Gewährung des Mieterstromzuschlages auf max. 500 MW installierte Leistung pro Jahr begrenzt.

Mit dem neuen Modell der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung sollen nun Solarpotenziale einfacher erschließbar sein. Wir sehen Verbesserungen, aber auch, dass die politischen Schritte klein sind. Es steht immer noch keine simple Lösung bereit, lokalen PV-Strom auf einfache Art quartiersweit zu verwenden.

Der GdW schlägt vor:

- Dort, wo eine Solarpflicht für Gebäudeeigentümer besteht oder eingeführt wird, muss diese mit einer Nutzungspflicht für Mieterinnen und Mieter unterlegt werden.
- Die Aufteilung des lokalen Stromes im Rahmen der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung ist einfacher zu gestalten.
- Bei der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung (diese stellt keine Energielieferung dar) sollten Mieterinnen und Mieter den Strombezug aus der PV-Anlage nur bei Unregelmäßigkeiten (Verstöße gegen vereinbarte Leistungen o.Ä.) beenden dürfen.
- Lokaler Solarstrom muss im Sinne einer Erneuerbare-Energien-

Gemeinschaft über das bestehende Stromnetz geteilt werden dürfen. Wie in Österreich sollten die Teilnehmer lediglich am gleichen Trafo oder dem gleichen Umspannwerk angeschlossen sein.

2.6. Europäische Gebäuderichtlinie (EPBD) bezahlbar umsetzen

Die Umsetzung der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) in nationales Recht darf keine Belastung enthalten, die über die vereinbarte Richtlinie hinausgeht (1:1-Umsetzung). Insbesondere darf es in keinem Fall eine Sanierungsverpflichtung mit verengtem Blick auf Einzelgebäude geben statt eines sinnvollen Einbeziehens ganzer Wohnquartiere in eine zukunftsfähige und kostengünstigere CO₂-arme Energieversorgungsstrategie.

Der GdW schlägt vor:

- Grundsätzlich sind die CO₂-Minderungsziele in der Zukunft im Neubau über den Lebenszyklus von Gebäuden und im Bestand über die Betrachtung von Treibhausgasemissionen in Wohnquartieren oder Wohnungsunternehmen in ihrer Gesamtheit und nicht über die Gebäudehülle des Einzelgebäudes zu erreichen.
- Nullemissionsgebäude im Gebäudebestand dürfen dementsprechend keine Emissionen aus lokaler Verbrennung fossiler Energie aufweisen. Dazu kommt eine rationelle Energieverwendung, z. B. durch Niedertemperaturfähigkeit.
- Sämtliche Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Treibhausgasminderung sind als Sanierungen anzuerkennen, damit das Klimaziel finanzierbar bleibt. Dazu zählen insbesondere kostengünstige digitale Lösungen im Energie- und Heizungsmanagement. Es sind eigenständige Maßnahmen, die zu signifikanten Einsparungen in Bestandsanlagen und insgesamt in Gebäuden führen.
- Die Zweckbindung für die Verarbeitung von Daten aus fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung der Mieterinnen und Mieter in der Heizkostenverordnung muss erweitert werden. Für einen CO₂-optimierten, energiesparenden Gebäudebetrieb benötigen Wohnungsunternehmen gerätescharfe Echtzeitdaten. Hierfür sollte die HeizkostenVO angepasst werden.

- Zusätzlich können der Betrieb und die Kosten einer Anmietung von digitalen Lösungen für das Gebäude sowie für Wohnungen durch die Wohnungsunternehmen nicht rechtssicher als Betriebskosten berücksichtigt werden. Genauso wie eine gemeinschaftliche Antennenanlage brauchen wir im 21. Jahrhundert die dezidierte Berücksichtigung von digitalen Lösungen als Betriebskosten. Wir brauchen eine Aktualisierung der BetriebskostenVO.
- Steuerlich wird der Weg zur Klimaneutralität für vermieteten Wohnraum derzeit nicht unterstützt. Handelsrechtlich aktivierungspflichtige Maßnahmen sollten verkürzt abgeschrieben werden können. Alternativ könnte ein steuerliches Aktivierungswahlrecht vorgesehen werden.

2.7. Pflegebedürftigen Menschen das Wohnen in den eigenen vier Wänden ermöglichen

Der individuelle Anspruch von Pflegebedürftigen auf eine Anpassung der häuslichen Situation an ihre körperlichen Möglichkeiten erfordert zumeist hohen finanziellen Einsatz (z.B. bodengleiche Duschen, zugängliches WC, breitere Türen für Rollatoren, Beseitigung von Schwellen). Diesen können die regelmäßig im Rentenalter befindlichen Personen in der Regel nicht leisten.

Krankenkassen übernehmen bislang auf Antrag und bei individueller Berechtigung für den Antragsteller einen anteiligen Kostenbeitrag von bis zu 4.000 Euro. Die notwendigen Umbauten überschreiten aber mittlerweile regelmäßig die finanziellen Grenzen der Betroffenen bei Weitem. Die bisherige Höchstgrenze der Zuzahlung von 4.000 Euro stammt aus der Zeit vor Corona. Seither ist dieser Betrag durch die besondere Kostenentwicklung beim Bau um nahezu 50 % entwertet worden. Können die Betroffenen nicht länger menschenwürdig in der eigenen Wohnung bleiben, kommt nur noch eine viel teurere Heimunterbringung in Betracht.

Der GdW schlägt vor:

- Der von den Kassen im individuellen, berechtigten Einzelfall an den Betroffenen zu leistende Umbauzuschuss wird durch den Bundesgesetzgeber erhöht. Da der bauliche Gegenwert des bisherigen Zuschusses durch die Bauflation um fast 50 % entwertet ist, soll der Kostenzuschuss auf mindestens 6.000 Euro angehoben werden.

- Vorsorgende KfW-Programme sollten verstetigt – und es sollte stärker nach individueller Notwendigkeit gefördert werden (als Beleg könnten bspw. die letzten drei Steuerbescheide dienen). Zur Festlegung der Bedürftigkeit sollte das Einkommen des Förderempfängers dabei nicht mehr als das Fünffache des Sozialhilfesatzes betragen.
- Neben einer Förderung von Umbaumaßnahmen sollten auch gemeinschaftliche Wohnformen sowie ambulant betreute Wohngemeinschaften unter dem Dach von Wohnungsgenossenschaften bzw. unter wohnungsgenossenschaftlicher Beteiligung stärker gefördert werden. Denkbar erscheinen Förderprogramme zur Kostenübernahme von Koordinationsstellen oder ambulante Kräfte, die die Bewohner unterstützen.

2.8. Glasfaserausbau: Gesetzliche Investitionshindernisse beseitigen

Die Glasfaseranbindung von Wohngebäuden (FTTB) und der Glasfaserausbau innerhalb von Gebäuden (FTTH) haben für die Wohnungswirtschaft und deren Mieter hohe Bedeutung. Während die Glasfaseranbindung von Gebäuden im Regelfall von überregionalen oder lokalen TK-Netzbetreibern übernommen wird, waren innerhalb von Wohngebäuden bislang auch Wohnungsunternehmen als Investoren engagiert bzw. würden einen Ausbau gerne weiter tätigen. Sowohl die bisherige EU-Kostensenkungsrichtlinie als auch die Nachfolgeverordnung, die zwischenzeitlich in Kraft getretene Gigabit-Infrastrukturverordnung der EU-Kommission, schreiben eine Mitnutzung von Infrastrukturen Dritter zu fairen, angemessenen und nichtdiskriminierenden Bedingungen vor. Die aktuelle gesetzliche Regelung in § 149 Abs. 5 Satz 2 TKG, letzter Halbsatz, widerspricht dieser Vorgabe. Danach sind Wohnungsunternehmen und mit ihnen verbundene Unternehmen vom europarechtlich vorgegebenen und für alle anderen Investoren geltenden Entgeltmaßstab für die Mitnutzung von Telekommunikationsinfrastrukturen bei Verfahren vor der Bundesnetzagentur ausgeschlossen. Dies stellt ein echtes Refinanzierungs- und damit Investitionshindernis dar und führt zum Ausfall einer großen Investorengruppe beim Glasfaserausbau. Wir halten die Regelung zudem für europarechts- und verfassungswidrig.

Für vor und nach dem 01.12.2021 errichtete Glasfasernetze gelten gemäß § 149 Ziffer 5 TKG unterschiedliche Entgeltmaßstäbe. Der Zeitpunkt ist willkürlich und markiert lediglich das Inkrafttreten des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes. Die Netzqualitäten sind vor und nach dem festgesetzten Errichtungszeitpunkt identisch, so dass keine sachliche Rechtfertigung für unterschiedliche Regeln besteht.

Mit dem Telekommunikationsmodernisierungsgesetz wurde im Jahr 2021 die betriebskostenrechtliche Umlagefähigkeit der Kosten für den Breitbandanschluss gem. § 2 Ziffer 15 a, b Betriebskostenverordnung (BetrKV) und damit eines der wirksamsten Förderinstrumente auch für den Glasfaserausbau schrittweise abgeschafft. Ein gem. § 72 TKG und § 2 Ziffer 15 c BetrKV als Ersatz geschaffenes „Glasfaserbereitstellungsentgelt“ ist aufgrund von zeitlichen Befristungen, Deckelungen und rechtlichen Unklarheiten allenfalls in Einzelfällen wirtschaftlich sinnvoll. Tatsächlich ist es keine ernsthafte Finanzierungsalternative und fördert somit nicht den Glasfaserausbau. Zudem verursachen hohe bürokratische Anforderungen an Verträge für Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen immense Transaktionskosten.

Vielmehr sind eine gesetzliche Änderung und damit die Beseitigung der Rechtsunsicherheit und der Investitionshemmnisse längst überfällig

Der GdW schlägt vor:

- Zur Beendigung der sachlich nicht gerechtfertigten Diskriminierung der Wohnungswirtschaft bei den Entgeltmaßstäben für die Mitnutzung bei Verfahren vor der Bundesnetzagentur wird der letzte Halbsatz in § 149 Abs. 5 Satz 2 TKG „... soweit die mitzunutzende gebäudeinterne Netzinfrastruktur auf Kosten eines Eigentümers oder Betreibers eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes, der kein mit dem am Gebäude Verfügungsberechtigten verbundenes Unternehmen im Sinne des § 3 Nummer 69 ist, errichtet wurde“ ersatzlos gestrichen.
- Der unterschiedliche Entgeltmaßstab für die Mitnutzung von vor und nach dem 01.12.2021 errichteten Glasfasernetzen gem. § 149 Abs. 5 TKG wird auf die Regelung für neuere Netze vereinheitlicht.
- Die Regelungen beim Glasfaserbereitstellungsentgelt werden wie folgt geändert:
- Alle beim Betrieb der Glasfaseranlage anfallenden Betriebskosten wie Wartung, regelmäßige Überprüfung, laufende Betreuung (An-, Ab- und Umschaltungen) etc. sind dauerhaft und damit zeitlich unbegrenzt umlegbar.
- Die bestehenden Kostendeckelungen von 300 Euro bzw. 540 Euro brutto je Wohneinheit (WE) werden um mindestens 20 % erhöht und die Umlagebegrenzung auf 5 Euro/Monat/WE und die maximale Laufzeit der Investitionsumlage von 5 bzw. 9 Jahren entsprechend angepasst.
- Die Regelung, bei Überschreitung der Kostengrenze von 300 Euro pro Wohneinheit mehrere Angebote vorzulegen, wird ersatzlos gestrichen.
- Die unentgeltliche Nutzung durch Drittanbieter wird aufgehoben und durch die gesetzliche Regelung gem. § 149 Abs. 3 TKG ersetzt.
- Der als Umlagevoraussetzung genannte rechtlich unklare Begriff „wenn der Mieter seinen Anbieter (...) über seinen Anschluss frei wählen kann“ wird dadurch konkretisiert, dass ein Mieter mindestens ein Bitstream-Access-Angebot eines Dritten buchen kann.

3



Foto: Adobe Stock

Wohnungsbau: Wir bauen (auf) den Kern des gesellschaftlichen Zusammenhalts

**Wohnungsneubau:
Wirtschaftlicher
Fortschritt und sozialer
Zusammenhalt gehen nur
mit mehr Wohnraum!**

Die Herausforderung:

Wenn Deutschland wirtschaftlich und gesellschaftlich vorankommen und weiterhin ein starkes und erfolgreiches Land sein will – geprägt von allgemeinem Wohlstand und gesellschaftlichem Zusammenhalt, – muss die nahezu zum Erliegen gekommene Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Mitte der Bevölkerung langfristig ermöglicht werden!

Die Situation:

Deutschland wächst und braucht deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum. Das hat auch die Bevölkerungsprognose des BBSR bestätigt¹. Danach steigt die Bevölkerungszahl in Deutschland bis 2045 auf 85,5 Millionen Menschen an. Der anhaltende Wohnungsmangel in den beliebten Großstädten führt aber dazu, dass immer weniger Menschen überhaupt noch eine Wohnung finden – geschweige denn eine bezahlbare.

Deutschland braucht Fachkräfte – wachsende Bevölkerung braucht mehr Wohnraum

Die verzweifelte Situation vieler Wohnungssuchender wird von der Politik insgesamt missachtet, wenn sie immer noch bei Weitem nicht genug für den bezahlbaren Wohnungsbau tut. Damit ist auch der Wirtschaftsstandort Deutschland in Gefahr, wenn die notwendigen Fachkräfte schlicht keinen Wohnraum finden.

Deutschland braucht Fach- und Arbeitskräfte und sollte diese gezielt anwerben. Eine kontrollierte und gesteuerte Zuwanderung ist auch deshalb notwendig, weil die Sozialsysteme angesichts der Überalterung der deutschen Bevölkerung künftig deutlich mehr einzahlende Bevölkerung benötigen, als für die kommenden Jahre absehbar ist.

Optimale Bedingungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau notwendig

Sämtliche aktuell angedachten Maßnahmen im Wohnungsbestand in Deutschland (Umwidmung, Aufstockung, Nachverdichtung) werden diesen Bedarf nicht bedienen können – sie müssen gleichwohl zusätzlich ergriffen werden. Wer auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum erhalten will, muss optimale Bedingungen für den Neubau schaffen. Die aktuelle Bundesregierung hatte sich das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr gesetzt, davon 100.000 öffentlich geförderte Sozialwohnungen. Aktuell schätzt die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. das Defizit auf 800.000 Wohnungen, andere Erhebungen kommen zu höheren Zahlen. Der stockende Wohnungsneubau ist unter anderem ein Resultat der überbordenden Zahl und stetigen Verschärfung von Standards für Wohngebäude.

¹ vgl. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/bevoelkerungsprognose-2045.html>

Die Lösungen:

3.1. Neubau wieder ermöglichen und Unterstützung gezielt ausrichten

Die hohen Baukosten in Verbindung mit deutlich gestiegenen Zinsen und zu geringen Fördermaßnahmen sind der Grund, warum Wohnungsbau für die Mitte der Gesellschaft aktuell unbezahlbar ist. Allerdings wurden die erforderlichen Förderprogramme von der Regierung weitestgehend eingedampft, obgleich der Wohnraumbedarf kurzfristig derart stark anstieg wie selten zuvor. In einer aktuellen Umfrage berichten 70 % unserer Wohnungsunternehmen, dass sie unter den jetzigen Bedingungen in Deutschland im kommenden Jahr mit keinem einzigen Neubau beginnen können.

Die Förderung des Wohnungsbaus der Zukunft muss gezielt das Wohnen der Mittelschicht sicherstellen. Die große Mehrheit in der Mitte der Gesellschaft, die keine sozialen Transferleistungen erhält, sondern ihren Lebensunterhalt aus eigener Kraft erwirtschaftet, ist nicht in der Lage, die kostendeckenden Mieten für eine (klimaschonende) Neubauwohnung aufzubringen. Das muss beendet werden!

Der GdW schlägt vor:

- Angesichts der aktuell immer noch akuten Baukrise sollten die EU und die Nationalstaaten dringend gemeinsam durch Zinsförderung handeln und einen enormen Schub für mehr bezahlbaren Wohnraum auslösen. Wenn ein Zinssatz von etwa einem Prozent die Bautätigkeit ankurbeln würde, dann würde durch die hohen Steuereinnahmen für den Staat beim Wohnungsbau sogar ein Ausgleich dieser Zinssubvention entstehen. In Kombination mit der günstigeren seriellen und modularen Bauweise können Wohnungsunternehmen dann auch bezahlbare und garantierte Mieten von 12 Euro pro Quadratmeter liefern. Aktuell landet man bei den hohen Baukosten und Zinsen bei Mieten von 18 bis 20 Euro. Das kann sich so gut wie keiner mehr leisten.
- Zinsgünstige Kredite der Europäischen Investitionsbank bzw. EU-Fördermittel können eine weitere mögliche Lösung sein, um angesichts der enormen Baukosten- und Zinssteigerungen der vergangenen Monate bezahlbaren Wohnungsbau für die Mitte der Gesellschaft wieder zu ermöglichen. Allerdings sollten diese Finanzierungen auch kleinen und mittelgroßen Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt werden. Aktuell liegt die Kredit-Tranchengröße bei mindestens 25 bis 50 Mio. Euro. EU-Fördermittel sind daher für viele Wohnungsunternehmen nicht zugänglich. Eine Kombination der Finanzierung über Landesförderbanken und die KfW wäre eine mögliche Lösung.

Wir wollen mehr **bezahlbare Mietwohnungen** schaffen. Dafür muss Bauen **einfacher, schneller und günstiger** werden.

- Die Neubauförderung sollte auf überambitionierte Standards verzichten und so kostengünstigen Wohnungsbau ermöglichen. Als Beispiel kommen die Regelungen des Landes Schleswig-Holstein infrage. Verzichtet werden könnte etwa auf Keller, Tiefgaragen, bei niedriggeschossigen Gebäuden auch auf Aufzugsanlagen. Schallschutz und Barrierefreiheit könnten den Mindeststandard erfüllen (DIN 4109 und DIN 18040-2). Anforderungen etwa an Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen sollten mit der Maßgabe niedriger Bau- und Nutzungskosten sowie technischer Eignung und funktionaler und wirtschaftlicher Realisierbarkeit formuliert werden.
- Neben der sozialen Wohnraumförderung ist es unbedingt erforderlich, dass eine dritte Fördersäule für den bezahlbaren Wohnraum (8 bis 10 Euro /m² dauerhaft etabliert wird. Mit dem Programm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) könnte hier ein erster Schritt gegangen werden.
- Es ist wesentlich, dass eine dritte Säule der Förderung an eine Mietobergrenze gekoppelt wird. Es muss ausdrücklich das Ziel verfolgt werden, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen – kein anderes Ziel darf dies verwässern.

- Eine beihilferechtliche Notifizierungspflicht wäre mit dieser neuen Förderung nicht zwingend verbunden. Bisherige beihilferechtliche Entscheidungen der EU-Kommission sowie die Freistellungserklärung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus decken das Vorhaben ab, Förderung an Mietobergrenzen zu koppeln, sofern die Förderung diskriminierungsfrei erfolgt, also nicht bestimmte Unternehmensformen bevorzugt oder benachteiligt werden.
- Die Umsetzung erfolgt auf freiwilliger Basis durch einzelne Bundesländer nach Maßgabe des Bundes.

3.2. Schaffung von Wohnraum in Mangelgebieten muss künftig im „überragenden öffentlichen Interesse“ sein

In angespannten Wohnungsmärkten gilt zum Schutz der Mieterinnen und Mieter, die in einer Wohnung leben, eine Kappungsgrenze für die Miethöhe nach § 558 Abs.1 BGB. Die immer weiter wachsende Zahl von vergeblich Wohnungssuchenden wird hingegen nicht annähernd gleichermaßen geschützt oder unterstützt. Insbesondere der Bau von neuen Wohnungen in diesen Mangelgebieten würde der Verwirklichung des Menschenrechts auf bezahlbaren Wohnraum dienen.

Die Schaffung von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten liegt damit im überragenden öffentlichen Interesse zur Verwirklichung dieses Menschenrechts.

Ein wesentliches Hindernis, das der Verwirklichung entgegensteht, sind die vielen Vorschriften, in denen im Rahmen des Planungs- und Genehmigungsverfahrens eine Abwägung mit zahlreichen anderen Schutzgütern zu treffen ist.

Hier sind beispielhaft zu nennen:

- die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelfall gem. § 31 Abs. 2, 3 BauGB,
- die Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Abs. 3a BauGB,
- die Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen im Einzelfall wegen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme,
- die Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB,
- die Abweichungen vom (im Landesrecht geregelten) bauordnungsrechtlichen Abstandsgebot. Abwägungsrelevant sind regelmäßig der Natur- und Artenschutz oder etwa der Denkmalschutz.

Diese Abwägungen sind schwierig, daher sehr streitanfällig. Vielfach wird deshalb der sichere Weg gewählt – gegen das Interesse an der schnellen Realisierung des Wohnungsbauvorhabens.

Der GdW empfiehlt daher dringend:

- Bis die Wohnraumnachfrage nahezu ausgeglichen ist, soll der bezahlbare Wohnungsbau in angespannten Wohnungsmärkten als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen – also die Festlegung durch die Kommune, welche Bereiche prioritär zu behandeln sind – eingebracht werden.
- Um den Baubehörden die Entscheidung für das bezahlbare Bauen zu erleichtern, bedarf es dazu einer Generalklausel im Baurecht – so wie § 2 EEG 2023 zugunsten von z. B. Windrädern bestimmt, dass die Errichtung und der Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden sollen. Und: Uns sollte die Schaffung von Wohnraum bei Knappheit sogar wichtiger sein als der Bau eines Windrades.

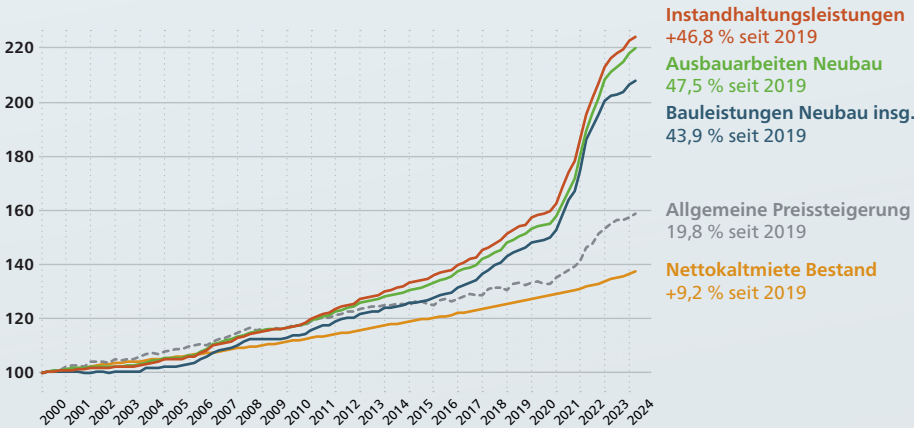
Die Regelung in § 2 EEG ist mittlerweile auch vielfach in der Praxis der Gerichte angewendet worden und hat sich dabei als wirkungsvoll erwiesen.

Im Anschluss an § 2 EEG wurden Regelungen zu einem überragenden öffentlichen Interesse zwischenzeitlich auch in zahlreichen anderen Bundesgesetzen eingeführt, und zwar im Schnellladegesetz für die Errichtung von Schnellladepunkten (§ 1a SchnellLG), im Fernstraßenausbaugesetz für bestimmte Bundesfernstraßen (§ 1 Abs. 3 FStrAbG), im Bundesschienenwegeausbaugesetz für bestimmte Schienenwege (§ 1 Abs. 3 BSWAG), im Wärmeplanungsgesetz für Erneuerbare-Wärme-Anlagen und Wärmenetze (§ 2 Abs. 3 WPG), im Netzausbaubeschleunigungsgesetz für das Übertragungsnetz (§ 1 Abs. 2 NABEG) und im aktuellen Referentenentwurf für ein Beschleunigungsgesetz zur Genehmigung von Geothermianlagen, Wärmepumpen sowie Wärmespeichern (§ 2 Abs. 3 GeoWG3).

Eine solche Regelung, die sowohl an die Gemeinden als Planungsträger der Bauleitpläne und die Baugenehmigungsbehörden als zuständige Behörden im Baugenehmigungsverfahren adressiert wäre, ist mit der Planungshoheit der Gemeinden gem. Art. 28 Abs. 2 GG vereinbar.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung)
im Vergleich Inflation/Mietentwicklung

Indexwerte (2000=100), bis 2. Quartal 2024



Kombination aus Zinsförderung und seriellen Bauen

Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.584 qm Wohnfläche, 1.584 qm Grundfläche und 66 qm pro WE, Baukosten Medianwert 3.000 € zuzüglich KG 200 Erschließung = 3.200 € (Preise 2.370 €- 4.370 €)

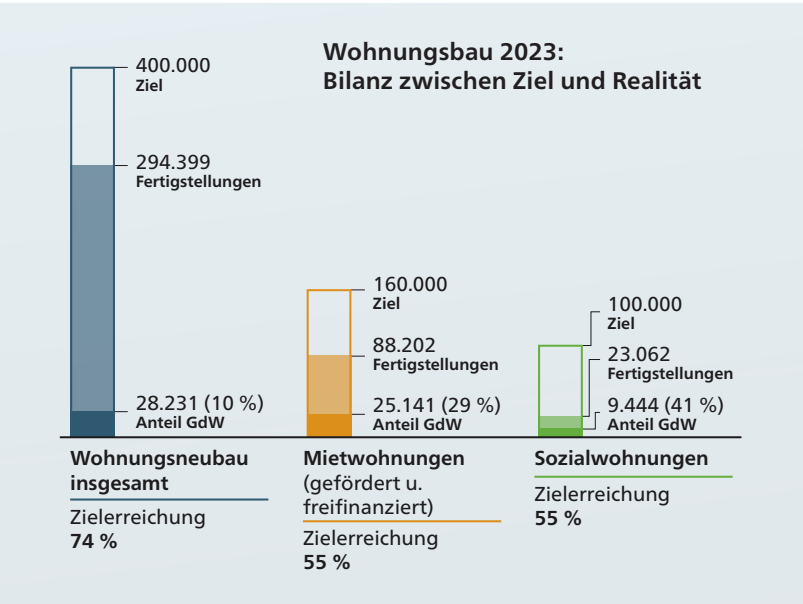
	Aktueller Stand	Auswirkung Kostenreduzierung (z.B. serielles Bauen)	Auswirkung Zinssubvention auf 1%	Kombination: Kostenreduzierung und Zinssubvention
Miete nettokalt pro qm Wohnfläche	18 €	14 €	16 €	12 €
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	18%	24%	24%	24%
Baukosten GEG [€/qm]	4.500	3.200	3.200	3.200
Gesamt [€/qm]	5.500	4.200	4.200	4.200
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.582.000	1.582.000	1.582.000
Baukosten [€]	7.119.000	5.062.400	5.062.400	5.062.400
Absolut [€]	8.701.000	6.644.400	6.644.400	6.644.400
Zinssatz 10 Jahre fest	3,5%	3,5%	1,0%	1,0%
Anschlusszinssatz	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

3.3. Standards kostengünstig und praxistauglich ausgestalten – Baukostenanstieg begrenzen

Die Standards für Wohngebäude in Deutschland wurden im Laufe der letzten Jahrzehnte stetig weiter erhöht. Neben notwendigen Sicherheitsstandards betrifft dies den Energieeffizienzstandard, Anforderungen des altersgerechten und barrierefreien Baus sowie Standards in der „Komfortzone“, wie etwa zum Schallschutz. Nach Berechnungen der ARGE e.V. beträgt der hierdurch verursachte Anteil der Kostensteigerung seit dem Jahr 2000 rund 25 %.

Der GdW schlägt vor:

- Bezahlbarer Wohnungsneubau braucht vernünftige Baukosten, d. h. auch niedrigere Standards als wir sie heute bauen.
- Gerade angesichts knapper staatlicher Kassen ist es zwingend, die Standards so zu gestalten, dass kostengünstiger gebaut werden kann. Eine bezahlbare Wohnung im mittleren Standard ist besser als eine nicht existierende oder eine unbezahlbare Wohnung auf höchstem Niveau.
- Eine Förderung über den gesetzlichen Mindeststandard hinaus sollte auf experimentellen Wohnungsbau beschränkt sein, um hier Innovationen weiterzuentwickeln. Die Technik muss weiterentwickelt werden, jedoch auf freiwilliger Basis und getrennt von dem Bau bezahlbarer Wohnungen für die breite Bevölkerung.



3.3.1. GEG über den Effizienzgedanken hinaus neu ausrichten

Der Neubaustandard darf nicht über den aktuell ausgewogenen GEG-Effizienzstandard hinaus angehoben werden. Zum einen ist der Grenznutzen bezüglich der CO₂-Reduktion erreicht. Angesichts der zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energie ist die zusätzliche Einsparung an Treibhausgasen minimal. Zum anderen würde eine Anhebung dieses Standards die Kosten enorm in die Höhe treiben und das Ziel des bezahlbaren Wohnungsbaus noch weiter erschweren.

Der GdW schlägt vor:

- Grundsätzlich ist es erforderlich, die GEG-Systematik weiterzuentwickeln – weg vom reinen Effizienzgedanken, hin zu einer Systematik des CO₂-Verbrauchs im Lebenszyklus.

3.3.2. Gebäudetyp E praxistauglich gestalten

Mit dem Gebäudetyp E soll einfaches, aber auch experimentelles Bauen ermöglicht werden. Er ist im Kern die Antwort auf die Baukrise im Bereich der Standards. Für alle Beteiligten muss daher dringend Rechtssicherheit in der Anwendung dieses Gebäudestandards geschaffen werden.

Hierzu hat das Bundesministerium der Justiz Änderungen im Bauvertragsrecht vorgeschlagen, die nur für den sog. Gebäudevertrag zwischen fachkundigen Unternehmen vorgesehen sind.

Auch wenn das Ziel des Entwurfs zu begrüßen ist, so bleibt der Entwurf auf „halber Strecke“ stehen und wird nicht den gewünschten Erfolg bringen.

Die Unterscheidung zwischen sicherheitsrelevanten und nicht sicherheitsrelevanten Vorschriften ist ebenso streitanfällig wie die Differenzierung zwischen Unternehmen und „fachkundigen“ Unternehmen. Im Kern dürfte es das DIN – am Parlament vorbei – in der Hand haben, welche Vorschriften künftig den Charakter einer DIN tragen und welche nicht.

Der GdW schlägt vor:

Der „Gebäudetyp E“ muss praxistauglich gestaltet werden. Notwendig sind dafür:

- eine klare Bestimmung, dass nur ein Bauwerk geschuldet ist, das zum Zeitpunkt der Abnahme mit öffentlichen-rechtlichen Bestimmungen (Bauordnungsrecht) in Einklang steht,

- Freiheit der Vertragspartner, sich von den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) lösen zu können und welche gestalterischen, planerischen und baulichen Maßnahmen sie hierfür verwirklichen wollen,
- ein funktionaler Mangelbegriff – d.h. eine neue, praxistaugliche Herangehensweise an den Begriff des Mangels dahingehend, dass ein Abweichen von nicht sicherheitsrelevanten Normen nicht automatisch als Mangel gewertet wird,
- Regelung im allgemeinen Werkvertragsrecht,
- Klarstellung im Mietrecht, dass das Abweichen von allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) kein Mangel ist.

3.3.3. Baurecht maximal verschlanken und auf die Erleichterung von Wohnungsbau ausrichten

Über die bisher genannten Maßnahmen hinaus sind sämtliche Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie jede Regelung, die den Bau von Wohnungen betrifft, maximal zu verschlanken, zu digitalisieren und auf die Ermöglichung von Wohnungsbau auszurichten.

Der GdW schlägt vor:

- Aktuell gibt es hierzu Bestrebungen, die zwingend aufzugreifen, auszuweiten und nachzuhalten sind. So begrüßt der GdW ausdrücklich die „Gemeinsame Erklärung im Rahmen des ersten Norddeutschen Wohngipfels“. Ebenso findet die Initiative kostenreduziertes Bauen in Hamburg die ausdrückliche Unterstützung des GdW.

3.3.4. Weniger Bürokratie im Gebäuderessourcenpass:

Viele Neuregelungen oder Novellierungen haben entweder direkte Auswirkungen auf die Baukosten oder mittelbare aufgrund von Folgewirkungen, wie z. B. weiteren erforderlichen Fachgutachten oder Dokumentationskosten. Oft ergeben sich dadurch auch mittelbare Auswirkungen auf die laufenden Wohnkosten.

Die Auswirkungen sind oft für sich genommen in Anbetracht der Bausummen nicht entscheidend. In der Summe und als laufende Kosten sind sie deutlich zu spüren. Darüber hinaus führen bereits einige Teilaspekte für sich genommen zu Kostensprüngen und erheblichen Personal- und Administrationsaufwänden.

Allein die Beschreibung und Dokumentation der verwendeten Außenfarbe eines Gebäudes umfasst mehrere DIN-A4-Seiten und

bedeutet einen hoch manuellen Prozess zur Zusammenstellung der erforderlichen Daten. Digitale, maschinenlesbare Daten zu den geplanten oder wirklich verbauten Ressourcen liegen in der Regel nicht vor. Es ist insgesamt zu konstatieren, dass die Datenbereitstellung für Dokumentationspflichten erhebliche manuelle Aufwände forciert.

Mit dem Gebäuderessourcenpass besteht explizit die Gefahr, eine zusätzliche Dokumentations- und Bürokratieebene ohne aktuellen Nutzen zu etablieren. Der Gebäuderessourcenpass zielt darauf ab, die zukünftige Nutzung von Ressourcen, die in einem Gebäude zum Einsatz kommen, sicherzustellen.

Das bedeutet allerdings auch, dass Gebäuderessourcenpässe erst am Ende des Lebenszyklus eines Gebäudes nach Jahren einmalig relevant werden. In der Zwischenzeit muss das Wohnungsunternehmen Pflege, Speicherung und Bereitstellung der Daten zusätzlich gewährleisten.

Dieser zusätzliche Datensilo kann im Jahr 2024 nicht zielführend sein. Gebäudedaten müssen sich aus dem Datenmanagement der Wohnungsunternehmen ableiten lassen. Dazu brauchen wir eine Beschreibung der relevanten Daten sowie die Mitwirkung der am Bau und Betrieb Beteiligten.

Der GdW schlägt vor:

- Es sollte eine digitale Beschreibung des Gebäuderessourcenpasses als Datenformat eingeführt werden, die freiwilliger Natur ist und die Beschreibung notwendiger Datenfelder (Attribute) umfasst. Diese Beschreibung und daraus erkenntliche Verbindungen (Schnittstellen) können anschließend in den IT-Systemen der beteiligten Akteure umgesetzt und notwendige Verknüpfungen definiert werden. Wir brauchen Technologiefreiheit und die Wirkung der am Bau beteiligten Akteure.

Wohnungsbau 2023: Bilanz zwischen Ziel und Realität

	Mindestanforderung	Regelstandard E	Status quo
Energiestandard	GEG 2024	GEG 2024	Oberhalb Effizienzhaus 55
Schallschutz	Mindestanforderung DIN 4109	Mindestanforderung DIN 4109	Oberhalb Mindestanforderung DIN 4109
Barrierefreiheit	Mindestanforderung LBO/DIN 18040-2	Mindestanforderung LBO SH/DIN 18040-2	Oberhalb Mindestanforderung LBO/DIN 18040-2
Fassade	Verputzte Fassade	Verputzte Fassade	Verblendmauerwerk
Keller	Kein Keller	Kein Keller	Vollkeller
Tiefgarage	Keine Tiefgarage	Keine Tiefgarage	Keine Tiefgarage
Aufzugsanlage	Keine Aufzugsanlage	Keine Aufzugsanlage	Aufzugsanlage
Freisitze (Balkone...)	nicht vorhanden	Balkone einfach	Balkon mittlere Qualität
Stellplatz oberirdisch	Stellplatzschlüssel 0,3	Stellplatzschlüssel 0,7	Stellplatzschlüssel 1,0
Einbauküche	Einbauküche einfach	Einbauküche einfach	Einbauküche mittlere Qualität
Herstellungskosten (KG 200-700)	2.719 €/m² Wfl.	2.967 €/m² Wfl.	4.079 €/m² Wfl.

Quelle: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.

3.3.5. Ausschluss verspäteten Vorbringens im Rahmen des behördlichen Verfahrens (Präklusion)

Verspätetes Vorbringen von Stellungnahmen führt gerade in den Fällen zu einer Verlängerung des Bau- und Genehmigungsverfahrens, wenn es trotz Verspätung im behördlichen oder gerichtlichen Verfahren noch zuzulassen ist. Das Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) sieht in § 10 Abs. 3 S. 5 eine strenge Präklusion vor, die verstärkt auch im Baurecht anzuwenden ist.

Der GdW schlägt vor:

- Eine bindende Präklusionsregelung bei verspätetem Vorbringen etwa in § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB – dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht zu berücksichtigen sind“, statt „unberücksichtigt bleiben können“.
- Die Behördenbeteiligung nach § 10 Abs. 5 BImSchG ist zu reformieren. Eingegangene Stellungnahmen werden künftig direkt an den Vorhabenträger weitergeleitet, damit dieser alsbald auf mögliche Bedenken der Fachbehörden reagieren kann.

- Einführung einer Fristenregelung: Betroffene Behörden müssen bei allen BlmSchG-Genehmigungsverfahren innerhalb von einem Monat ihre Stellungnahme abgeben. Die Möglichkeit zur einmaligen Verlängerung dieser Frist um einen Monat besteht nur bei Vorhaben, die nicht die Genehmigung einer Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energie oder einer Anlage zur Herstellung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien zum Gegenstand haben. Gibt die Fachbehörde keine Stellungnahme ab, kann die Genehmigungsbehörde entweder selbst Stellung nehmen oder ein Sachverständigengutachten einholen, um die fachliche Grundlage für eine Entscheidung zu legen.

3.3.6. Vergabeverfahren verkürzen

Das Vergaberecht zielt auf einen wirtschaftlichen Umgang mit öffentlichen Mitteln. Es soll weiterhin interessierten Unternehmen die Möglichkeit geben, in einem marktgerechten Wettbewerb öffentliche Aufträge zu erhalten. Das Vergaberecht hat sich jedoch von diesen Zielvorgaben weitestgehend entfernt. Vielfach werden Vorgaben gemacht, die mit der Ermöglichung von fairem Wettbewerb wenig zu tun haben.

Die Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen bis zum Zuschlag oder dem Vertragsschluss kann je nach Verfahrensart und Schwellenwert bis zu 16 Monate in Anspruch nehmen. Erst danach kann gebaut werden.

Der GdW schlägt vor:

- Temporäres Aussetzen des EU-Vergaberechts bei Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Um EU-Wirtschaftsteilnehmern die Teilnahme nicht zu verschließen, soll auf geeigneten Plattformen auf das Verfahren hingewiesen werden.
- Staatliche Förderungen sollen generell nicht die Einhaltung des Vergaberechts voraussetzen.

3.3.7. Behördliche und gerichtliche Entscheidungswege konzentrieren und zusammenführen

Widersprüche gegen Genehmigungen der Bauaufsichtsbehörden oder Klagen gegen Baubescheide verzögern Bauvorhaben erheblich und führen auch deshalb zu einer Verunsicherung von Investoren und aller an dem Verfahren Beteiligten. Deshalb müssen verwaltungsgerichtliche Verfahren, die 3 bis 4 Jahre dauern, verkürzt werden. Und schließlich führen lange Bauprozesse auch dazu, dass bei Streit über Vergütungsansprüche nach entsprechender Leistungsphase der Unternehmer nicht mehr in der Lage ist, Löhne

und Material zu zahlen. Es droht Insolvenz und ein Stopp des Bauvorhabens.

Der GdW schlägt vor:

- Bauprozesse, die eine Baugenehmigung zum Gegenstand haben, müssen beschleunigt werden. Hierzu muss zumindest befristet in der Verwaltungsgerichtsordnung die Möglichkeit für beschleunigte Verfahren geschaffen werden.

3.4. Makler- und Notarkosten flexibilisieren – Grundbuchkosten begrenzen

Infolge der Preissteigerungen für Bauland steigen auch die darauf basierenden Abgaben und Kosten extrem an. Zudem liegen aufgrund der umfassenderen Beratungsleistungen die Notar- und Maklerkosten in Deutschland über dem europäischen Durchschnitt. Die Maklerprovision etwa beträgt in Deutschland je nach Region regelmäßig zwischen 5 und 6 % des Objektpreises, inklusive der Umsatzsteuer kann sie also bis zu 7,14 % der Kaufpreissumme ausmachen. In den Niederlanden beträgt der Prozentsatz 2 %.²

Die Notarkosten richten sich nach der Höhe des Kaufpreises, nicht aber nach dem Schwierigkeitsgrad, Aufwand oder der Anzahl der Besprechungstermine. Sie werden pauschal berechnet. Für den Kauf eines Grundstücks im Wert von 300.000 Euro werden an Notar- und Maklerkosten z. B. etwa 25.000 Euro fällig. Diese Kosten sind bei umfangreichen Tätigkeiten und Beratungsleistungen auch mit Blick auf die Haftung gerechtfertigt. Zur Begrenzung dieser Kosten muss es aber möglich sein, dass Standardberatungen des Maklers oder des Notars auch mit entsprechend niedrigen Sätzen vergütet werden. Vorbild können etwa die Niederlande sein, wo die Kommunikation zwischen den Grundbuchämtern und den Notaren digitalisiert ist und die Kosten für die Prüfung standardisierter Verträge entsprechend gering sind.

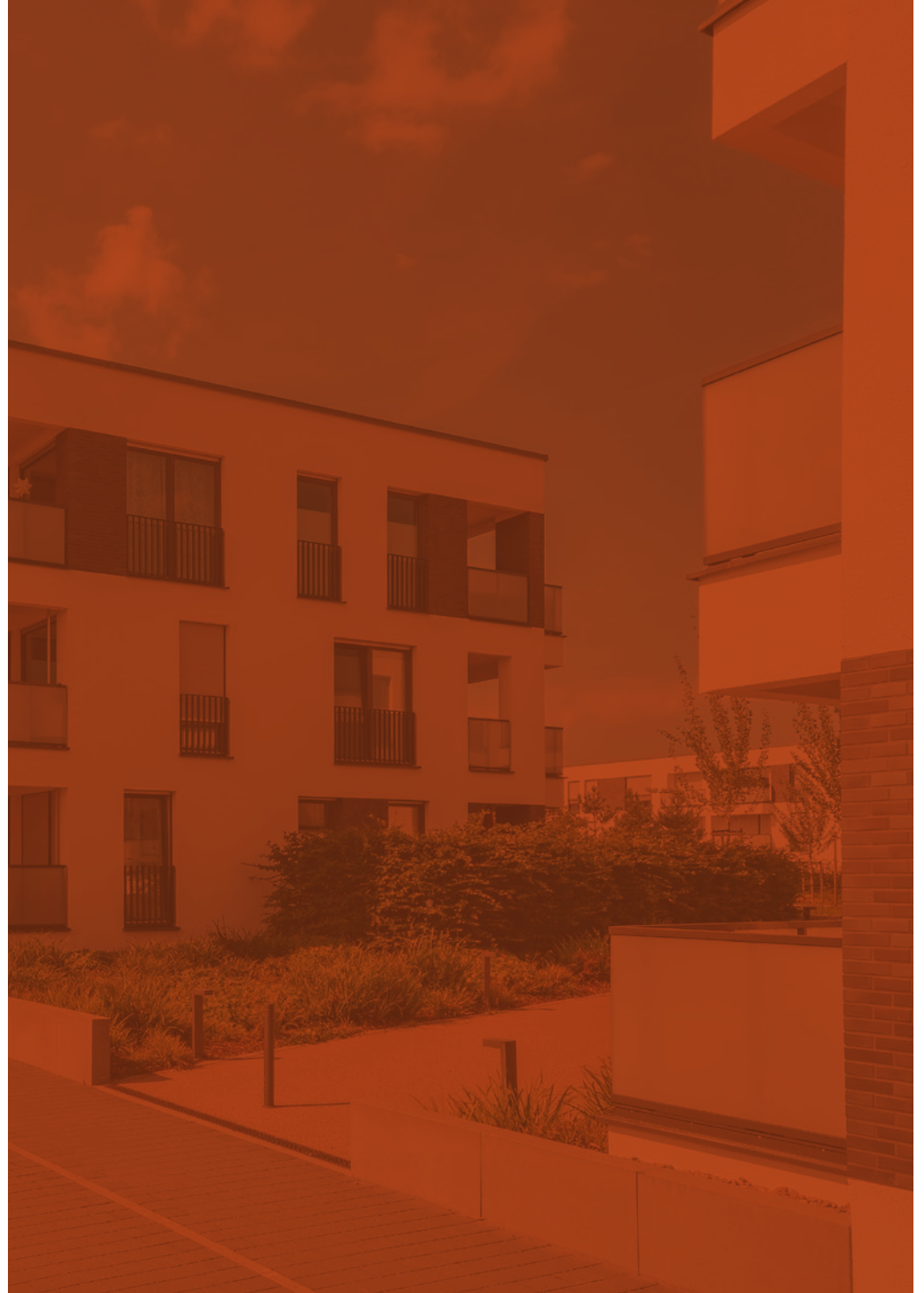
Auch die Grundbuchkosten liegen bei etwa 1,5 bis 2,4 % des Kaufpreises. Die Abhängigkeit der Grundbuchkosten vom Kaufpreis ist nicht nachvollziehbar, da der Aufwand unabhängig vom Kaufpreis ist.

² vgl. Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestags „Die Maklerprovision in ausgewählten europäischen Ländern“ 162/18

Der GdW schlägt vor:

- Die Kosten für Makler und Notare sind zu flexibilisieren. Es muss die Möglichkeit geschaffen werden, dass Verträge von geringer Schwierigkeit, insbesondere Standardverträge, sich nicht am Wert des Grundstücks oder der Immobilie orientieren. Für den privaten Ersterwerb in definierter Höhe ist die Grunderwerbsteuer auf eine reine Handling-Charge von einem Prozent abzusenken. Auch die vom Bundesgesetz festgelegten Notariatskosten und die Gebühren der Grundbuchämter sind für diese Fälle entsprechend zu reduzieren.
- Die Grundbuchkosten sind anhand des tatsächlichen Aufwands zu standardisieren und zu begrenzen.

Foto: Adobe Stock



4

Lösung der gigantischen Aufgaben muss bezahlt werden können

Foto: Adobe Stock

Die Herausforderung:

Wohnungsunternehmen benötigen Finanzierungsmöglichkeiten – über Mieteinnahmen, Kapitalaufnahme und Förderung. Alle diese drei Einnahmeposten sind aber seit geraumer Zeit angesichts der riesigen gesellschaftlich geforderten Aufgaben nicht mehr ausreichend – sie müssen deutlich verbessert und gesichert werden!

Die Situation:

Die gigantischen Investitionskosten für die Klimaneutralität, den generationengerechten Umbau und den notwendigen Wohnungsneubau bleiben, die staatlichen Gelder werden knapper. Für die Wohnungsunternehmen müssen daher die Finanzierungsmöglichkeiten aus den drei möglichen Richtungen – Mieteinnahmen, Fremdkapital und Förderung – so gestaltet werden, dass ihr Zusammenspiel die Investitionsfähigkeit der Wohnungsunternehmen ermöglicht.

Nur mit dem Erhalt und stellenweise der Wiederherstellung der Investitionsfähigkeit der Wohnungsunternehmen können diese ihre Rolle in der Gesellschaft erfüllen. Nur dann sind sie in der Lage, neue Wohnungen zu bauen, gleichzeitig den Weg in die Klimaneutralität zu gehen und über die Verfügbarkeit bezahlbarer Wohnungen zum gesellschaftlichen Frieden beizutragen.

Die Lösungen:

4.1. Mietrecht – Transformation ermöglichen und sozial gestalten

Die klimagerechte Transformation des Gebäudesektors kann nur gelingen, wenn die damit verbundenen Lasten zwischen Staat, Vermieter und Mieter gerecht verteilt werden. Dabei muss der Gesetzgeber den erstrebten Umbau sozial gestalten. Nicht nur Mieterinnen und Mieter, auch Vermieterinnen und Vermieter dürfen nicht übermäßig belastet werden. So darf die Sozialpflichtigkeit des Eigentums die Privatnützigkeit nicht ausschließen. Auch dies garantiert Art. 14 GG.

Ungerechte Lastenverteilung schränkt das Eigentumsgrundrecht ein – neues Rechtsgutachten

Die Wohnungswirtschaft hat dazu ein neues Rechtsgutachten zu den „Verfassungsrechtlichen Anforderungen an die Regulierung von Wohnimmobilien“ eingeholt. Nach dem Ergebnis des Gutachtens führt der einseitige Fokus auf die Sozialpflichtigkeit des Eigentums mit einhergehender Beschränkung der Privatnützigkeit (Mietpreisbremse, Kappungsgrenze im Bestand, Beschränkungen bei Modernisierung auch bei gesetzlicher Verpflichtung) den Wohnungsbestand der sozial orientierten Wohnungsunternehmen in die Gefahr der

Unrentabilität. Wohnungsunternehmen kommen dabei teilweise in die Situation, dass durch gesetzliche Regularien vorgesehene Investitionen nicht mehr mit den gesetzlich zulässigen Mieteinnahmen und Förderungen zu erwirtschaften sind, wodurch die Grenze des Zumutbaren überschritten wird. Dieser Zustand beschreibt eine Aushöhlung der Eigentumsgarantie und ist auch nicht mehr mit dem Wohl der Allgemeinheit zu rechtfertigen, da eben jenes Allgemeinwohl seine Grenze findet, wenn die Eigentümerbefugnisse weiter eingeschränkt werden, als der Schutzzweck der Norm reicht.³

Um eine Zukunftsfähigkeit von Wohnimmobilien und damit einen Erhalt einer leistungsfähigen Wohnungswirtschaft zu gewährleisten, bedarf es trotz der Klimaschutzziele einer generationenübergreifenden und vorausschauenden Planung des Gesetzgebers. Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Wohnimmobilien führt zu einer Handlungspflicht des Staates.

Immense Anforderungen an sozial orientierte Wohnungsunternehmen nicht finanzierbar

Die Anforderungen an Wohnungsunternehmen zur Erfüllung der Klimaschutzziele sind so immens, dass der wirtschaftliche Handlungsspielraum der Unternehmen schwindet. Wohnungsunternehmen müssten teilweise zur Erreichung der Klimaschutzziele nach aktuellen Berechnungen und geltender Rechtslage ein Vielfaches von dem aufwenden, was aus eigener Kraft aufgebracht werden kann. Die Ziele sind daher für die Wohnungsunternehmen in der Regel nicht zu erreichen.

Die geltende Rechtslage erschwert die Einnahmesituation der Vermieterinnen und Vermieter bei Modernisierung. Durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 18.12.2018 wurde die Kappungsgrenze von 11 auf 8 % abgesenkt und unter anderem mit der Zinsentwicklung begründet.

Zusätzlich wurde eine Kappungsgrenze eingeführt, wonach die monatliche Kappung innerhalb von sechs Jahren bei Modernisierung nicht mehr als 2 Euro/m² betragen darf, sofern die Miete unterhalb von 7 Euro/m² liegt. Andernfalls beträgt die Kappung 3 Euro/m². Bei Heizungstausch nach dem sog. Heizungsgesetz wurde eine zusätzliche Kappung von 50 Cent eingeführt, die in die Grenzen von 2 Euro bzw. 3 Euro eingerechnet werden.

Geforderte Modernisierungen infolge immer schärferer Mietenregulierung nicht umsetzbar

Aufgrund des enormen Anstiegs der Baukosten bedeutet die sog. „2-Euro-Grenze“ aktuell eine Grenze von 1,45 Euro. Es liegt auf der Hand, dass selbst ohne weitere Begrenzungen der Miethöhe in ange-

spannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse, Kappungsgrenze im Bestand) die Modernisierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Um Mieterinnen und Mieter vor finanzieller Überforderung zu schützen, muss der Härtefall einwand in § 559 Abs. 4 aber klarer gefasst und somit einfacher gehandhabt werden können.

Eine stärkere Berücksichtigung des Einkommens bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Belastung von Vermieterinnen und Vermietern erscheint auch verfassungsrechtlich geboten. Insbesondere ein einkommensbezogenes Mietrecht stellt die Verhältnismäßigkeit der mietpreisrechtlichen Regelungen sicher. Denn es wird so der Anwendungsbereich des Mietpreissets auf den wirklich bedürftigen Personenkreis beschränkt.⁴

Der GdW schlägt vor:

- die Kappungsgrenzen in § 559 BGB in Höhe von 2 bzw. 3 Euro abzuschaffen,
- die Kappung von 50 Cent bei Heizungstausch sowohl in § 559 BGB als auch in § 559 e BGB abzuschaffen,
- hilfsweise die Kappungsgrenzen auf 3 EUR bzw. 4 EUR zu erhöhen und jährlich an den Verbraucherpreisindex anzupassen,
- aufgrund steigender Baukosten und einem insbesondere seit 2022 zu verzeichnenden Zinsniveau den Prozentsatz der Mieterhöhung nach Modernisierung zu erhöhen,
- in § 559 Abs. 3 einzufügen, dass ein Härtefall insbesondere dann vorliegt, wenn die Mietbelastung – d.h. der Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen – einen bestimmten Anteil des Haushaltsnettoeinkommens übersteigt,
- die Beschränkungen im Mietrecht an die Einkommenssituation der Mieter anzupassen,
- die Teilhabe an staatlichen Förderprogrammen zu vereinfachen und in der Summe auszubauen,
- die Anforderungen an Neubauten (DIN-Normen etc.) abzusenken,
- die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse von der Ausweisung von Bauland für bezahlbaren Wohnraum abhängig zu machen.

3 vgl. BVerfG, Beschl. v. 02.03.1999 – 1 BvL 7/91 –Denkmalschutz, NJW 1999, 2877.

4 vgl. BVerfGE 100, 226, 243; BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 15.09.2011, 1 BvR 2232/10, nach juris Rn. 35; Kammerbeschluss vom 18.07.2019, 1 BvL 1/18, nach juris Rn. 88 und 70

4.2. Wohngeld dynamisieren – echte Klimakomponente einführen

Wohngeld jährlich dynamisieren

Mit der durch die Wohngeldreform erfolgte Verbreiterung des Wohngelds sollen Haushalte eine Unterstützung erfahren, die bislang nicht vom Wohngeld profitieren konnten. Nach § 43 Abs. 1 Wohngeldgesetz (WoGG) sind alle zwei Jahre die Parameter der Wohngeldformel anzupassen, also nunmehr zum 01.01.2025. Damit soll das systematische Herauswachsen aus dem Wohngeld reduziert werden. Gemäß dem Referentenentwurf des Bundesbauministeriums zur Fortschreibung des Wohngelds würde ohne die Anpassung die Zahl der Empfängerhaushalte auf rund 1,6 Millionen zurückgehen. Durch die Fortschreibung beziehen 1,9 Millionen Haushalte Wohngeld. Darunter 255.000 Haushalte, die erstmals oder wieder einen Wohngeldanspruch haben. Rund 65.000 Haushalte wechseln vom SGB II oder SGB IV in das Wohngeld.

Ohne eine jährliche Dynamisierung werden gerade diejenigen benachteiligt, die nicht dauerhaft, sondern befristet beschäftigt sind und an der „Schnittstelle“ zwischen Wohngeld und SGB II über ein schwankendes Einkommen verfügen. Insbesondere diese Haushalte wechseln zwischen Wohngeld und SGB-II-Bezug und verursachen ungewollt einen erhöhten Verwaltungsaufwand.

Der GdW schlägt vor:

- Um insbesondere die Zahl der Haushalte zu begrenzen, die aus dem Wohngeld herausfallen und zu einem späteren Zeitpunkt wieder Wohngeld beziehen können oder aber vormals Hilfe nach dem SGB II bzw. XII bezogen haben, muss das Wohngeld – entsprechend den Regelungen nach SGB – jährlich an die tatsächliche Miet- und Einkommensentwicklung angepasst werden. So sieht das Wohngeldstärkungsgesetz in § 39 Abs. 1 Satz 1 WoGG zwar vor, dass die Höchstbeträge für Miete und Belastungen, die Mietenstufen und die Höhe des Wohngeldes alle zwei Jahre zu überprüfen sind. Der „Zwei-Jahres-Rhythmus“ vermeidet aber nicht den oben beschriebenen „Drehtüreffekt“. Und: Die im Gesetz vorgesehene Überprüfung bedeutet nicht automatisch eine Anpassung.

Echte Klimakomponente beim Wohngeld einführen

Mit der Wohngeldreform von Januar 2023 wurde eine dauerhafte Heizkostenkomponente bei gleichzeitiger Ausweitung der Anspruchsberechtigung eingeführt. Sie sieht pauschal einen Zuschlag von 40 Cent/m² und Monat gemessen an den Richtwertwohnflächen des Wohngelds vor.

Aktuell wird die Klimakomponente also für alle Gebäude gewährt – unabhängig von ihrem energetischen Zustand. Damit ist die Klimakomponente keine Klimakomponente – der Betrag könnte auch auf den allgemeinen Anspruch „draufgeschlagen“ werden.

Der GdW schlägt vor:

- Zur Verdeutlichung des Klimaaspekts sollte der energetische Zustand berücksichtigt werden, der sich auch im Verbrauch abbildet. Der Energieverbrauchsausweis gibt den durchschnittlichen Heizenergieverbrauch eines Gebäudes wieder, der entscheidend für die Heizkosten ist.⁵
- Für bereits energetisch sanierte Gebäude wird ein verbrauchsabhängiger Nachweis über § 82 GEG eingeführt. § 82 GEG sieht einen sog. Energieverbrauchsausweis vor, der sich auch an der Heizkostenabrechnung orientiert. Den zu verwendenden Verbrauchsdaten sind mindestens die Abrechnungen aus einem zusammenhängenden Zeitraum von 36 Monaten zugrunde zu legen.⁶
- Sofern dieser Nachweis zeitlich nicht möglich ist, erfolgt der Nachweis über die modernisierungsbedingte Mieterhöhung.
- Die Klimakomponente wird bei Verbesserung um zwei Energieeffizienzklassen oder einer Einsparung des Verbrauchs um 30 % gewährt. Oder: Die Klimakomponente wird pauschal entsprechend der CO₂-Reduzierung des deutschen Wohngebäudebestandes angehoben.

4.3. Bedingungen für Kapitalaufnahme verbessern

4.3.1. EU-Taxonomie verhindert bezahlbaren Neubau und den Weg zur Klimaneutralität

Die EU-Taxonomie in ihrer derzeitigen Ausgestaltung erschwert die Kapitalaufnahme der Wohnungsunternehmen und verfehlt ihr Ziel, die Klimaneutralität des Gebäudesektors und insbesondere die der Wohngebäude zu unterstützen. Sie ist mit ihrem „Only-the-best-Ansatz“ auch nicht kompatibel zur EU-Gebäuderichtlinie, die den „Worst-first-Ansatz“ privilegiert. Im Neubau wird derzeit ein Effizienzstandard gefordert, der 10 % höher liegt als nationales Ordnungsrecht. Das verteuert Neubau zusätzlich. Im Bestand sind zurzeit nur „tiefe“ Modernisierungen EU-taxoniekonform. Hinzu kommen noch sehr viele „Do-no-significant-harm“-Kriterien, die

⁵ vgl. https://www.iwu.de/fileadmin/publikationen/wohnen/2012_IWU_Malottki_DieBer%C3%BCcksichtigung-der-energetischen-Geb%C3%A4udequalit%C3%A4t-bei-KdU-und-KdH.pdf, Seite 14

⁶ vgl. auch Studie für Landkreis Celle: https://www.landkreis-celle.de/media/custom/3314_1937_1.PDF?1674462636

alle erfüllt sein müssen und das System noch komplexer machen. Hier muss dringend nachgebessert werden.

Der GdW schlägt vor:

- Anpassung der Taxonomie an die Realität der Wohngebäude-sanierung zur Unterstützung der Klimaneutralität im Gebäude-sektor.
- Vermeidung unübersichtlicher und widersprüchlicher Einzel-kriterien, die zu einer Verteuerung notwendiger Investitionen führen.
- Anerkennung von Gebäuden als taxonomiekonform, wenn die Sanierung entlang eines Klimapfades erfolgt.
- Insgesamt sollte bei der Taxonomie berücksichtigt werden, dass für Nachhaltigkeit die ökologische, ökonomische und soziale Dimension in Einklang zu bringen sind. Die derzeitigen Vorgaben werden diesem Anspruch nicht gerecht. Das führt dazu, dass bestimmte ökologische Kriterien zulasten wesent-licher ökonomischer und sozialer Kriterien gehen.
- Statt der Einführung einer sozialen Taxonomie sollten bei den ökologischen Taxonomiekriterien auch soziale Ausgleichsme-CHANISMEN zur Anwendung kommen. Mögliche Kriterien könn-ten dabei die Höhe der Miete, Quartiersqualität, Gemeinschaft, Wohnqualität, Sicherheit und soziale Einrichtungen sein.

4.3.2. Kein Eigenkapitalpuffer in der aktuell krisenhaften Situation

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat per Allgemeinverfügung zum 1. April 2022 mit Umsetzungsfrist zum 1. Februar 2023 Banken und Versicherer verpflichtet, bei der Vergabe von Wohnimmobilien-Krediten einen Kapitalpuffer für systemische Risiken von zwei Prozent vorzuhalten. Hierdurch wird das Kapital für Neubauten und Sanierungen von Immobilien deut-lich verteuert.

Der GdW schlägt vor:

- In der aktuellen, krisenhaften Situation ist ein solcher Eigenka-pitalpuffer hochgradig widersinnig. Ein stetig weiter schrump-fender Wohnungsbaumarkt kann sachlogisch nicht überhitzen. Diese Allgemeinverfügung muss zurückgenommen werden.

4.3.3. Berichtspflichten hindern Personal an Produktivität

Die Berichtspflichten im Rahmen der EU-Taxonomie und der CSR-Richtlinie binden in den Wohnungsunternehmen massiv Personal, das nicht mehr für produktive Tätigkeiten zur Verfügung steht. Der Trend, in verschiedenen Bereichen zunehmend Berichtspflichten erfüllen zu müssen, verstetigt sich.

Der GdW schlägt vor:

Die allseits stark zunehmenden Berichtspflichten verengen den Raum für die eigentliche Tätigkeit von Wohnungsunternehmen immer weiter. Die Berichtspflichten müssen dringend radikal redu-ziert werden.

5



Foto: Nikada / Getty Images

Stadtentwicklung und Regionen stärken, um sozialen Zusammenhalt zu ermöglichen

5.1. Regionen stärken – gleichwertige Lebensverhältnisse ermöglichen

Zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist die Unterstützung des Bundes durch eine gezielte Förderung strukturarmer Regionen notwendig.

In einigen strukturschwachen Regionen insbesondere in Ostdeutschland sind viele sozial orientierte Wohnungsunternehmen zudem mit hohen Leerständen und der Notwendigkeit des Rückbaus nicht mehr zukunftsfähiger Gebäude konfrontiert. Die in der aktuellen Verwaltungsvereinbarung (VV 2023/2024) gewährten Abrisshilfen des Bundes von 55 Euro/m² Wohnfläche sind allerdings nicht ausreichend, um sich angemessen an den durchschnittlichen Kosten für den Abriss von nicht marktgerechten Wohnungen zu beteiligen. Die Wohnungsunternehmen müssen weiter steigende Abrisskosten tragen, und zwar infolge der hohen Nachfrage nach Bau- und Handwerkerleistungen, allgemeinen Preissteigerungen, erhöhten Kosten für die Beseitigung kontaminierten Bauschutts sowie eines höheren Aufwands für die Wiederherrichtung der Grundstücke zur Eingliederung in die Stadtlandschaft.

Die Wohnungsunternehmen zahlen daher im Durchschnitt mindestens 140 Euro/m² Wohnfläche für den Abriss ihrer Gebäude.

Der GdW schlägt vor:

- Die Mittel der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) sind zielgerichtet auf der Grundlage des Gleichwertigkeitsberichtes der Bundesregierung einzusetzen und in das gesamtdeutsche Fördersystem zu integrieren. Zudem fordern wir die langfristige Etablierung des Fördertatbestandes „Regionale Daseinsvorsorge“ innerhalb der GRW.

Um die Hauptlast der Umbaukosten nicht bei den Ländern und Unternehmen zu lassen, sollte sich der Bund in einem fairen Bund-Länder-Ausgleich an den Abrisskosten hälftig beteiligen, also die Bundesmittel auf mindestens 70 Euro/m² Wohnfläche aufstocken.

5.2. Stadtnahe Konversion ermöglichen – alte Flächen neu verwerten

Im Zuge des immer weiter voranschreitenden industriellen Wandels liegen vormals genutzte Industrie- und Gewerbeflächen brach. Sie hemmen eine städtebauliche Entwicklung und prägen die betroffenen Kommunen negativ. Vielfach befinden sie sich infolge der historischen Siedlungsentwicklung mitten in städtischen Gebieten.

Für die Städte bedeutet dies zunächst eine massive Belastung, aber auch die Chance für die Entwicklung neuer Ansätze und, wo notwendig, auch neue Areale für das Wohnen. Die Aufbereitung der häufig kontaminierten Flächen ist mit erheblichen Kosten verbunden. Einerseits macht dies jegliche Folgenutzung unrentierbar. Andererseits sind aber auch die Kommunen vielfach mit den erheblichen Kosten überfordert.

Der GdW schlägt vor:

- Um die stadtnahen Flächen wieder für eine höherwertige Nutzung zurückzugewinnen, setzt dies zunächst eine Umwidmung der Flächen in Flächennutzungsplänen bzw. Änderung von bestehenden Bebauungsplänen voraus. Dieser Strukturwandel benötigt aber auch eine finanzielle Begleitung, da diese Flächen häufig stark kontaminiert sind. Die Unterstützung des Bundes sollte sich an den Kosten zur Herstellung marktüblicher Grundstückspreise orientieren und sich auf bis zu zwei Drittel der dafür nötigen Kosten belaufen.
- Es ist also ein spezielles, dauerhaftes Förderprogramm in Ergänzung der Städtebauförderung zu entwickeln, um stadtnah alte Flächen neu verwerten zu können.

Mitunter ist jedoch auch eine Nachnutzung nur leicht belasteter Flächen unter veränderten Rahmenbedingungen leichter möglich. Hier ist zu prüfen, ob bislang pauschale Richtwerte bei einer Nutzung, die vertraglich und faktisch eine Kontaminierung künftiger Nutzer ausschließt, nachrangig zu behandeln sind. Zudem müssen existierende Hemmnisse weiter identifiziert und beseitigt werden.

5.3. Industrielle Großprojekte: Wohnen und Leben mitdenken

Die Bundesregierung hat in der laufenden Legislaturperiode mehrere industrielle Großprojekte angeschoben, die zu Milliardeninvestitionen und regional zu einem massiven Arbeitsplatzaufbau führen. Die Realisierung trifft aber nicht immer auf die passende Infrastruktur und erst recht nicht auf eine passende Lebensumgebung für die neuen Mitarbeiter. Denn diese werden häufig aus der ganzen Welt gezielt angeworben und treffen auf einen Wohnungsmarkt und ein Wohnumfeld, die den Notwendigkeiten und internationalen Ansprüchen vielfach nicht genügen.

Hierfür müssen die notwendigen Investitionsförderungen mitgedacht werden, die regelmäßig die Kraft einer Kommune oder eines kleineren Landes überfordern. Ein Beispiel ist die Ansiedlung von Northvolt mit 3.000 zumeist internationalen Fachkräften und ihren Familien nahe der Kleinstadt Heide in Schleswig-Holstein. Neben der eigentlichen Batteriefabrik erwarten die Planer der Region Heide noch zahlreiche weitere begleitende Industrieansiedlungen. Es muss

im Interesse einer wirksamen Wirtschaftspolitik liegen, dass sich die Wirkung von Subventionen für Großansiedlungen maximal entfalten kann.

Der GdW schlägt vor:

- Bei industriellen Großansiedlungen müssen neben der notwendigen Wirtschaftsinfrastruktur auch die soziale Infrastruktur und vor allem ein passendes Wohnungsangebot im Ansiedlungsprozess zusammen gedacht werden. Die erfolgreiche Begleitung der Umsetzung von Ansiedlungsprozessen kann nur selten von einer Kommune oder Region geleistet werden und muss daher vom Bund und der EU im Rahmen einer Unterstützungsentscheidung gleichfalls mitfinanziert werden. Auch im Fall der bereits vor Kurzem beschlossenen Ansiedlungen sind daher den betroffenen Regionen zusätzliche Mittel für diese Zwecke bereitzustellen.
- Das Mitarbeiterwohnen – traditionell bekannt unter dem Begriff der „Werkswohnung“ – bietet zusätzliche Potenziale sowie konstruktive Lösungen für bezahlbares Wohnen.

Damit es weiter vorankommt, sollten folgende Punkte umgesetzt werden:

Durch den Bund:

- eine Ausweitung der lohnsteuerlichen Vergünstigung des § 8 Abs. 2 Satz 12 Einkommensteuergesetz auch auf die Gewährung von Mietvorteilen (verbilligte Wohnungsvermietung) auf Veranlassung eines Arbeitgebers durch einen Dritten außerhalb verbundener Unternehmen,
- eine generelle Umsatzsteuerfreiheit des Erwerbs von Belegungsrechten und in diesem Zusammenhang gezahlten Investitionszuschüssen,
- eine steuerliche Förderung des Neubaus von Mitarbeiterwohnungen in Form einer Sonderabschreibung,
- die Einführung einer Experimentierklausel in die TA-Lärm zur Lösung von Lärmkonflikten zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen,
- eine Änderung von § 7 Abs. 2 BauNVO, um Wohnen in Kerngebieten zuzulassen.

Durch Bund und Länder:

- ein besonderer Etat für das Mitarbeiterwohnen in der Wohnraumförderung vom Bund und den Ländern, der nicht zulasten der allgemeinen Wohnraumförderung geht.

5.4. Quartiersarbeit, Städtebauförderung und Ehrenamt ausbauen

Die Städte in Deutschland stehen als Zielorte der internationalen Zuwanderung vor besonderen Herausforderungen. Integration findet vor allem in den Quartieren statt. Dem Zusammenleben im Quartier kommt daher eine besondere Bedeutung für den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft zu.

Professionelles Management der Quartiere in den Städten notwendig

Es braucht daher ein professionelles Management der Quartiere in den Städten. Vor allem in größeren Wohnungsunternehmen besteht bereits ein soziales Bestandsmanagement. Angesichts der Größe der bestehenden Integrationsaufgaben braucht es allerdings eine stärkere nationale Vernetzung, Professionalisierung, Ausbildung, Forschung und Koordinierung der handelnden Akteure.

Einfache Verstetigung der Städtebaufördermittel reicht angesichts der riesigen Aufgaben nicht aus

Der Bund unterstützt seit mehr als 50 Jahren die Städte finanziell dabei, städtebauliche Missstände zu beseitigen. Die Anforderungen an die Städte sind aber gerade in den letzten Jahren noch einmal deutlich gewachsen. Die vom Bund seit 2020 jährlich bereitgestellten Mittel der Städtebauförderung von 790 Mio. Euro sinken aufgrund der Inflation real von Jahr zu Jahr. Die von der Bundesregierung gelobte Verstetigung der Mittel seit 2020 stellt daher keinen Erfolg dar, sondern schränkt die Handlungsfähigkeit der Kommunen Jahr für Jahr weiter ein.

Ehrenamtliches Engagement erodiert

Ein wichtiges Fundament des gesellschaftlichen Lebens in Deutschland ist zudem das Ehrenamt. Durch den demografischen Wandel und die zunehmende Pluralisierung der Gesellschaft erodiert das freiwillige Engagement in Deutschland jedoch zusehends.

Der GdW schlägt vor:

- Der Bund sollte ein Kompetenzzentrum „Zusammenleben im Quartier“ beim BBSR einrichten, um Länder, Kommunen, Wohnungswirtschaft, aber auch Wohlfahrtsorganisationen und Vereine zu unterstützen und den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft zu stärken.

Die Städtebauförderung ist auf 1,5 Mrd. € aufzustocken. Vor allem im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ halten wir zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts eine deutliche Ausweitung der Mittel für dringend erforderlich. Um die handelnden Akteure vor Ort besser zu unterstützen, sollten nicht nur kommunale Wohnungs-

unternehmen, sondern auch Wohnungsgenossenschaften künftig antragsberechtigt sein.

Es braucht eine Stärkung des Ehrenamtes in Form von Anerkennung und Unterstützung bei der Bewältigung der Aufgaben der ehrenamtlich tätigen Menschen sowie der Strukturen und Organisationsformen, in denen sie sich engagieren können.

5.5. Abrissförderung flexibilisieren

In manchen Regionen Ostdeutschlands, in denen in den vergangenen Jahren nicht mehr marktfähige Wohngebäude abgerissen wurden, werden heute die damals gewährten Fördermittel für den Rückbau zurückgefordert, wenn diese Grundstücke nun wieder für Geschosswohnungsbau genutzt werden sollen. Es handelt sich dabei um Mittel aus der Städtebauförderung mit einer Bindungsfrist von 25 Jahren.

Vorzugsweise sollen auf diesen Grundstücken qualitativ hochwertige Ergänzungsbauten oder Eigentumsmaßnahmen realisiert werden. Je nachdem, wie das Verhältnis aus alter zu neuer Wohnfläche ist, macht das die notwendigen Neubaumaßnahmen unmöglich oder verschiebt diese um Jahre.

Der GdW schlägt vor:

- In den Bereichen, in denen mittelfristig keine Lösungen für Leerstände auch durch Zuzug zu erwarten sind, muss auch weiterhin der Rückbau gefördert werden; allerdings auch mit flexibleren Optionen zur Nachnutzung dieser Grundstücke. Derzeit können die Rückbaugrundstücke bei positiven Entwicklungen (z. B. in den Städten des Städtekranses in Brandenburg) teilweise nur schwer wieder aktiviert werden. Unsere Forderung ist, für neue Vorhaben Regeln zu definieren, die die Bindungsfrist verkürzen und/oder für alte Bescheide Berechnungsverfahren zulassen, die einen rationierlichen Verbrauch der Förderung gestatten und auch die Berücksichtigung einer Stadtrendite für ergänzende Wohnungsangebote darin ermöglichen.



Foto: w

Was zu vermeiden ist

Damit die sozial orientierten Wohnungsunternehmen ihre Rolle in der gesellschaftlichen Stabilisierung wahrnehmen können, ist es neben den aufgezeigten Maßnahmen zwingend erforderlich, schädliche Schritte zu unterlassen. Die im Einzelnen bereits erörterten Punkte werden hier noch einmal zusammengefasst:

6.1. Keine Verschärfung des GEG-Standards

Problem: Beim Neubaustandard ist zum einen der Grenznutzen bezüglich der CO₂-Reduktion erreicht. Angesichts der zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energie ist die zusätzliche Einsparung an Treibhausgasen minimal. Zum anderen würde eine Anhebung dieses Standards die Kosten enorm in die Höhe treiben und das Ziel des bezahlbaren Wohnungsbaus noch weiter erschweren. Deshalb darf der Neubaustandard nicht über den aktuell ausgewogenen GEG-Effizienzstandard hinaus angehoben werden.

Lösung: Grundsätzlich ist es erforderlich, die GEG-Systematik weiterzuentwickeln – weg vom reinen Effizienzgedanken, hin zu einer Systematik des CO₂-Verbrauchs im Lebenszyklus.

6.2. Keine zusätzlichen Belastungen in der EPBD-Umsetzung

Problem: Mieter und Vermieter sind bei der Umsetzung der geforderten Klimaziele in Kombination mit den weiteren großen Herausforderungen von altersgerechtem Umbau und Wohnungsneubau bereits an ihrer Belastungsgrenze, teilweise wird sie schon überschritten. Die Umsetzung der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) in nationales Recht darf deshalb keine Belastung enthalten, die über die vereinbarte Richtlinie hinausgeht (1:1-Umsetzung). Insbesondere darf es in keinem Fall eine Sanierungsverpflichtung mit verengtem Blick auf Einzelgebäude geben statt eines sinnvollen Einbeziehens ganzer Wohnquartiere in eine zukunftsfähige und kostengünstigere CO₂-arme Energieversorgungsstrategie.

Lösung: Grundsätzlich sind die CO₂-Minderungsziele in der Zukunft im Neubau über den Lebenszyklus von Gebäuden und im Bestand über die Betrachtung von Treibhausgasemissionen in Wohnquartieren oder Wohnungsunternehmen in ihrer Gesamtheit und nicht über die Gebäudehülle zu erreichen.

Sämtliche Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Treibhausgasminderung sind als Sanierungen anzuerkennen, damit das Klimaziel finanzierbar bleibt. Dazu zählen insbesondere kostengünstige digitale Lösungen im Energie- und Heizungsmanagement.

Für einen CO₂-optimierten, energiesparenden Gebäudebetrieb benötigen Wohnungsunternehmen gerätescharfe Echtzeitdaten. Hierfür sollte die HeizkostenVO angepasst werden.

Zusätzlich ist durch Aktualisierung der BetriebskostenVO eine rechtssichere Berücksichtigung von digitalen Lösungen als Betriebskosten notwendig.

6.3. Keine Verschärfungen des Mietrechts

Problem: Die klimagerechte Transformation des Gebäudesektors kann nur gelingen, wenn die damit verbundenen Lasten zwischen Staat, Vermieter und Mieter gerecht verteilt werden. Dabei muss der Gesetzgeber den erstrebten Umbau sozial gestalten. Nicht nur Mieterinnen und Mieter, auch Vermieterinnen und Vermieter dürfen nicht übermäßig belastet werden.

Die Anforderungen an Wohnungsunternehmen zur Erfüllung der Klimaschutzziele sind allerdings so immens, dass der wirtschaftliche Handlungsspielraum der Unternehmen schwindet. Wohnungsunternehmen müssten teilweise zur Erreichung der Klimaschutzziele nach aktuellen Berechnungen und geltender Rechtslage ein Vielfaches von dem aufwenden, was aus eigener Kraft aufgebracht werden kann. Die Ziele sind daher für die Wohnungsunternehmen in der Regel nicht zu erreichen. Die geltende Rechtslage erschwert die Einnahmesituation der Vermieterinnen und Vermieter bei Modernisierung.

Lösung: Es darf keine weiteren Verschärfungen im Mietrecht geben, wenn die ambitionierten, politisch und gesellschaftlich geforderten Ziele von Klimaschutz, Generationengerechtigkeit und Wohnungsbau erreicht werden sollen. Eine stärkere Berücksichtigung des Einkommens bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Belastung der Vermieterinnen und Vermieter ist dabei – auch verfassungsrechtlich – geboten. Insbesondere ein einkommensbezogenes Mietrecht stellt die Verhältnismäßigkeit der mietpreisrechtlichen Regelungen sicher. Denn es wird so der Anwendungsbereich des Mietprechts auf den wirklich bedürftigen Personenkreis beschränkt.⁷

Es sollten deshalb

- die Kappungsgrenzen in § 559 BGB in Höhe von 2 bzw. 3 Euro abgeschafft werden,
- die Kappung von 50 Cent bei Heizungstausch sowohl in § 559 BGB als auch in § 559 e BGB abgeschafft werden,

- hilfsweise die Kappungsgrenzen jährlich an den Verbraucherpreisindex angepasst werden,
- in § 559 Abs. 3 eingefügt werden, dass ein Härtefall insbesondere dann vorliegt, wenn die Mietbelastung – d.h. der Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen – einen bestimmten Anteil des Haushaltsnettoeinkommens übersteigt.

6.4. Kein Eigenkapitalpuffer in der aktuell krisenhaften Situation

Problem: Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat per Allgemeinverfügung zum 1. April 2022 mit Umsetzungsfrist zum 1. Februar 2023 Banken und Versicherer verpflichtet, bei der Vergabe von Wohnimmobilien-Krediten einen Kapitalpuffer für systemische Risiken von zwei Prozent vorzuhalten. Hierdurch wird das Kapital für Neubauten und Sanierungen von Immobilien deutlich verteuert.

Lösung: In der aktuellen krisenhaften Situation ist ein solcher Eigenkapitalpuffer hochgradig widersinnig. Ein stetig weiter schrumpfender Wohnungsbaumarkt kann sachlogisch nicht überhitzen. Diese Allgemeinverfügung muss zurückgenommen werden.

6.5. Keine weiteren Berichtspflichten – Reduzierung notwendig

Problem: Die Berichtspflichten im Rahmen der EU-Taxonomie und der CSR-Richtlinie binden in den Wohnungsunternehmen massiv Personal, das nicht mehr für produktive Tätigkeiten zur Verfügung steht. Der Trend, in verschiedenen Bereichen zunehmend Berichtspflichten erfüllen zu müssen, verstetigt sich.

Lösung: Die allseits stark zunehmenden Berichtspflichten verengen den Raum für die eigentliche Tätigkeit von Wohnungsunternehmen immer weiter. Die Berichtspflichten müssen dringend radikal reduziert werden.

⁷ vgl. BVerfGE 100, 226, 243; BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 15.09.2011, 1 BvR 2232/10, nach juris Rn. 35; Kammerbeschluss vom 18.07.2019, 1 BvL 1/18, nach juris Rn. 88 und 70

ZUHAUSE STATT ZU TEUER.

**GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.**

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW

3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Belgien
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: www.gdw.de