

Grüner Wirtschaftsdialog

Strategieforum „Wohnungswirtschaft“

Klimaschutz im Gebäudesektor – Neue Wege für die Wohnungswirtschaft

Politische Handlungsempfehlungen

Klimaschutz im Gebäudesektor – neue Wege für die Wohnungswirtschaft

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft bekennen sich zu den Zielen des Pariser Klimaschutzabkommens und setzen auf einen doppelten Dreiklang: Zum einen gilt es, den Energieeinsatz zu verringern (Energieeinsparung), die eingesetzte Energie möglichst effizient zu nutzen (Energieeffizienz) und die Energieerzeugung über den Pfad der Dekarbonisierung (Erneuerbare Energien) regenerativ zu gestalten. Zum anderen gilt es, die Akteursgruppen Staat, Bürger und Unternehmen gleichermaßen von der umfassenden Handlungsnotwendigkeit im Gebäudebereich zu überzeugen, Investitionsanstrengungen zu tätigen, dabei Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit zu bewahren und die soziale Ausgewogenheit zu beachten

Im Rahmen des Strategieforums „Wohnungswirtschaft“ im Grünen Wirtschaftsdialog haben sich die führenden Unternehmen der Wohnungswirtschaft verabredet, einen politischen Handlungsrahmen vorzuschlagen, der das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050 ermöglichen kann und dabei für eine sozialverträgliche Ausgestaltung sorgt. Die nachfolgenden Handlungsfelder und Positionen basieren in Teilen auf der Studie „Klimaschutz im Gebäudesektor – Neue Wege für die Wohnungswirtschaft“, die das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) im Auftrag des Grünen Wirtschaftsdialogs erarbeitet hat. Sie werden in Absprache mit den teilnehmenden Unternehmen gemeinsam mit der Studie als Diskussionsgrundlage für das Gespräch am 12. Februar 2021 mit der Politik vorgelegt.

1. Klimaneutralität

Der nahezu klimaneutrale Gebäudebestand bis 2050 ist das erklärte Ziel der Bundesregierung. Ein wichtiger Treiber dazu ist einerseits ein passender Instrumenten-Mix, der es den Unternehmen der Immobilienwirtschaft ermöglicht, wirtschaftliche Modernisierungsmaßnahmen auf den Weg zu bringen. Andererseits bedarf es einer hinreichenden Anreizwirkung über die CO₂-Bepreisung im Rahmen eines europäischen Emissionshandels. Ein ambitionierter Klimapfad muss zwingend mit einem ambitionierten CO₂-Preissignal einhergehen, das die erneuerbaren Energien gegenüber fossilen Brennstoffen wettbewerbsfähiger macht und Mittel zur Reinvestition in den Gebäudebestand auslöst. In diesem Sinne zahlen die nachfolgenden Positionen auf das Ziel der Klimaneutralität ein:

- **Ausweitung des EU-Emissionshandels auf den Wärmesektor.** Der europäische Handel mit CO₂-Verschmutzungsrechten (EU-ETS) ist bereits das zentrale Leitinstrument zur effizienten, technologieneutralen Reduzierung von CO₂-Emissionen. Er sollte europäisch harmonisiert auf weitere Sektoren ausgeweitet werden, dabei jedoch berücksichtigen, dass die Grenzvermeidungskosten zwischen den einzelnen Sektoren unterschiedlich hoch sind. Deshalb ist es geboten, einen parallelen „EU-ETS 2“ mit einem eigenen CO₂-Preis für Brennstoffe zu etablieren, der sich im Wärme- und Verkehrssektor niederschlägt. Damit werden auch dauerhafte Doppelbelastungen zwischen einem europäischen und einem nationalen Emissionshandel im Gebäudesektor vermieden.
- **Reform des EU-Emissionshandels entlang des Pariser Klimaschutzabkommens.** Die handelbare, frei verfügbare Menge an Zertifikaten muss grundsätzlich den jährlichen Restbudgetmengen des Pariser Klimaabkommens entsprechen, um die Klimaneutralität 2050 zu gewährleisten. Hierzu bedarf es einer umfassenden Reform, die eine Verschärfung des linearen Kurskorrekturfaktors im System vorsieht. Das bedeutet, dass jedes Jahr genauso viele Zertifikate vom Markt genommen werden, wie es dem sinkenden Restbudget innerhalb der planetaren Grenzen bzw. der CO₂-Aufnahmefähigkeit der Erdatmosphäre entspricht. Eine Verschärfung des Korrekturfaktors um 3,7 Prozent ist daher angezeigt. Hierbei dürfte auch eine verschärfte Entnahme von Zertifikaten in die Marktstabilitätsreserve hilfreich sein, um Preisvolatilitäten abzufangen.

- **Verhinderung makroökonomischer Rückkopplungseffekte.** Im Lichte des ersten klimapolitischen Dreiklangs (Energieeinsparung, Energieeffizienz, Erneuerbare Energien) kann es zu unerwünschten Wechselwirkungen kommen. Beispielsweise sorgt eine Erhöhung der Energieeffizienz für das Freimachen eines ungenutzten Zertifikats im Emissionshandel, welches im ungünstigsten Falle mittels fossiler Brennstoffe zu erhöhten CO₂-Emissionen führt. Deshalb ist es notwendig, im Rahmen einer Reform des EU-ETS dafür Sorge zu tragen, dass freie Zertifikate nach Energieeffizienzmaßnahmen umgehend aus der Marktstabilitätsreserve gelöscht werden, folglich dem Markt nicht wieder zugeführt werden können.
- **Einführung einer doppelten Klimabuchführung.** Bislang wird die Klimaschutzpolitik über das Quellprinzip dokumentiert. Das bedeutet, dass Emissionen der CO₂-Äquivalente jeweils in dem Sektor bilanziert werden, in dem sie rein physisch in die Atmosphäre entweichen. Damit widerspricht das Quellprinzip gerade im Gebäudesektor dem Verursacherprinzip, welchem man jedoch gerade in der Bauwirtschaft durch eine verbesserte Kreislaufwirtschaft Rechnung zu tragen versucht. Besser wäre es, eine doppelte Klimabuchung zu betreiben, in der Quell- und Verursacherprinzip zusammengeführt und wechselseitig abgeglichen werden, um die Verantwortung für CO₂-Emissionen klarer einem Sektor zuzuordnen.
- **Verstetigung des EU Green Deals.** Die von der EU-Kommission vorgestellte Renovierungsstrategie muss zügig in deutsches Recht übernommen werden. Insbesondere die Ausweitung des Marktes für nachhaltige Baustoffe, die Erhöhung von Planungskapazitäten und eine verbesserte Finanzierung für einkommensschwache Haushalte sind zu begrüßen. Beim Hebeln privater Investitionen muss zwingend eine Orientierung an der EU-Taxonomie stattfinden, um Investments nachhaltig zu gestalten. Die Bundesregierung ist aufgefordert, die EU-Kommission bei diesen Plänen zu unterstützen und dabei das Gebot von Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit zu betonen.
- **Sanierungsrate und Sanierungstiefe.** Klimaneutralität lässt sich nur erreichen, wenn zum einen die Heterogenität des Gebäudebestandes und Verschiedenartigkeit der Eigentümerstruktur bei der Entwicklung und Etablierung von Instrumenten berücksichtigt wird. Zum anderen darf der Fokus bei Sanierungsvorhaben nicht ausschließlich auf die Gebäudehülle gerichtet sein. Die erforderliche Sanierungsrate von mindestens zwei Prozent p.a. muss daher mit einer entsprechenden Sanierungstiefe einhergehen. Somit sollen Sanierungsvorhaben zukünftig neben der Hüllensanierung stärker auch eine Optimierung der Haustechnik und eine regenerativen Energieversorgung im Blick haben, um die Qualität der Sanierung (Sanierungstiefe) zukunftsfest zu gestalten.
- **Dekarbonisierte Wärmebereitstellung.** Im Fokus einer dekarbonisierten Wärmebereitstellung (Raumwärme, Warmwasser, Prozesswärme) muss neben der Betonung von dezentralen Ansätzen und deren möglichst effizienter Einsatz auch die Stärkung des Ausbaus der Fern- und insbesondere der Nahwärmenetze stehen. Eine Ausweitung der öffentlichen Förderung jenseits des Mitteleinsatzes aus der CO₂-Bepreisung wird gerade im kommunalen Wärmeversorgungsnetz unerlässlich sein. Ein Anschluss- und Benutzungszwang, wie von kommunaler Seite häufig gefordert, wird von der Wohnungswirtschaft kritisch gesehen.
- **Sicherstellen eines Carbon-Leakage-Schutzes ex ante.** Der industrielle Mittelstand in Deutschland ist in besonderer Weise in der Lage, eine klimaschonende Wärmeversorgung zu gewährleisten. Dabei wird es eine Übergangsphase zu einer vollständigen regenerativen Wärmeversorgung geben. In dieser Zeit sind noch hohe Aufwendungen der Unternehmen für CO₂-Zertifikate erforderlich, welche die Wettbewerbsfähigkeit vor dem Hintergrund des Liquiditätsentzugs schmälern. Diese Liquiditätsklemme wird noch dadurch verschärft, dass der industrielle Mittelstand von keinen Besonderen Ausgleichsregelungen des EEG profitiert und die Rückzahlung aus dem Tatbestand des Carbon Leakage voraussichtlich erst ein halbes Jahr nach Ablauf eines Kalenderjahres erfolgt. Es braucht eine Ex-ante-Strategie, um die Unternehmen vor dem drohenden Liquiditätsentzug zu verschonen.

2. Quartiersansatz

Das Quartier bildet den effizientesten Handlungsrahmen für die Gestaltung der Energiewende vor Ort, in dem die dezentrale Energieversorgung mittels regenerativer Energien gestärkt werden muss. Hierbei gilt es, die Technologien der Sektorenkopplung noch breiter in den Markt zu tragen, die Mietenden an der dezentralen Energieversorgung stärker partizipieren zu lassen und entlang dichter Regulierung pragmatische Lösungen zu suchen. In diesem Sinne beschreiben die nachfolgenden Positionen, wie der Quartiersansatz noch stärker genutzt werden kann, um eine höhere Dynamik beim Klimaschutz zu erreichen.

- **Stärkung der technologieoffenen Sektorenkopplung in den Quartieren.** Einen überaus bedeutsamen Dekarbonisierungsansatz im Quartier stellt die Sektorenkopplung innerhalb von Kraft-Wärme-(Kälte)-Kopplungsanlagen dar. Sie sichern eine weitgehend emissionsfreie und effiziente Quartiersversorgung ab. Durch die Förderbegrenzung des KWK-Zuschlags auf 3.500 Vollbenutzungsstunden je Kalenderjahr in der letzten KWK-Novelle hat sich jedoch die Amortisationszeit gerade für die kleinen KWK-Anlagen bis 50 kW, welche für die Quartiersversorgung besonders effizient sind, deutlich erhöht. Deshalb wäre es bedeutsam, diese kleinen Anlagen von der Zuschlagsbegrenzung vollständig auszunehmen. In gleicher Weise ist zu prüfen, welche Rolle künftig grüner Wasserstoff im Wärmemarkt spielen kann, nicht zuletzt um die Sektorenkopplung mittels der Elektrolysetechnologie zu stärken.
- **Novellierung der KWK-Förderung.** Die EU-Kommission hat im Lichte des europäischen Beihilferechts eine Reihe von zusätzlichen Fördertatbeständen für den Einsatz großer Kohle-KWK im Rahmen des Kohleausstiegsgesetzes in Frage gestellt. Im Ergebnis des Notifizierungsverfahrens muss Deutschland im KWKG die Grenze für Ausschreibungen von einem MW auf 500 kW absenken. Bei Neubauquartieren ist die Kraft-Wärme-Kopplung die wesentliche Ersatzmaßnahme zur Sicherung des Primärenergiefaktors als auch des erneuerbaren Anteils im Rahmen der Genehmigung und Förderung von Neubauten. Alternative Lösungen führen heute noch zu signifikant höheren Wärmekosten. Vor diesem Hintergrund muss zur Stärkung der dezentralen Quartiersversorgung die auszuschreibende Leistung erhöht und die Leistungserhöhung über ein eigenes Los sichergestellt werden, etwa auch um den Wettbewerb zu stärken. Hierzu kann der Gesetzgeber seine Regelungskompetenz innerhalb der KWK-Ausschreibungsverordnung nutzen.
- **Vereinfachung von Mieterstrommodellen im Quartier.** Der Mieterstrom wird ein wichtiger Baustein bei der dezentralen Energieversorgung sein und aus dem Gesichtspunkt der sozialen Gerechtigkeit heraus mehr Menschen bei der Umsetzung der Energiewende mitnehmen. Allerdings sind die derzeitigen Mieterstrommodelle unattraktiv. Zuvörderst sollte die Gewerbesteuerinfizierung in Mieterstrommodellen beseitigt werden. Dazu bedarf es einer Gleichbehandlung von Eigenverbrauch und Mieterstrom, eine durch das EEG bestimmte Aufhebung des Anlagenzusammenhangs und eine Entkopplung des Mieterstromzuschlags von der EEG-Förderung. In diesem Zusammenhang ist eine deutliche Anhebung des Mieterstromzuschlags zu ermöglichen, um die Wirtschaftlichkeit zu sichern. Eine Begrenzung der Anlagenleistung gilt es abzuschaffen, Messkonzepte zu vereinfachen und Umsetzungskosten zu reduzieren.
- **Umlagebefreiung für Eigenverbrauch.** Um der dezentralen Energieversorgung einen zusätzlichen Schub zu verleihen, sollte das Erneuerbare-Energien-Gesetz Anlagen im Eigenverbrauch, die künftig die Hauptlast im Quartier tragen sollten, stärker unterstützen. Denkbar wäre, die Anlagen mit einer elektrischen Leistungskapazität von bis zu 40 kWp von der EEG-Umlage zu befreien. Des Weiteren sollten Opt-Out-Regelungen für die Mietenden so gestaltet werden, dass die Investitionsmaßnahmen für Anlageninvestoren hinreichend planungsfest und gesichert bleiben.
- **Gebot der Warmmietenneutralität.** Die Umstellung von Wärmelieferung auf gewerbliche Wärmelieferverträge im Rahmen des klimaneutralen Contractings, das im Wesentlichen auf Technologien der Sektorenkopplung beruht, erfordert das Gebot der Warmmietenneutralität nach § 556c BGB. Die geltende Rechtslage macht mit steigendem CO₂-Preis das Contracting jedoch unwirtschaftlich und die Bereitstellung von grüner Energie wird ausgebremst. Doch gerade diese dezentralen Quartiersinvestitionen sollen in den kommenden Jahren ausgelöst werden, um die Quartiere grüner zu machen und die Klimaschutzziele im Gebäudebereich zu erreichen. Deshalb ist es dringend geboten, alle staatlich induzierten Kostensteigerungen, wie etwa die CO₂-Kosten, aus dem Gebot der Warmmietenneutralität herausrechnen zu können. Kosten, die der

Dienstleister nicht zu verantworten hat, müssen ausgeschlossen sein, weil auch nur dann der CO₂-Preis die gewünschte Lenkungswirkung entfalten kann.

- **Unterstützung des klimaschonenden Neubaus und der Sanierung.** Das jüngst in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz führt die energetischen Anforderungen des Effizienzhausstandards 70 aus der ursprünglichen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) fort. Nicht gleichlaufend dazu ist die Zielvorstellung in der EU-Gebäuderichtlinie, weshalb absehbar eine Revision der Richtlinie ansteht. Es bedarf der rechtlichen Klarheit darüber, mit welchem Neubaustandard künftig gerechnet werden muss. Für das Erreichen der Klimaziele gilt es allerdings zu bedenken, dass der Neubau bis 2030 lediglich acht Prozent des dann existierenden Bestandes ausmacht. Neben dem Neubau muss somit – unter Berücksichtigung der Bezahlbarkeit von Wohnraum – prioritär der aktuelle Bestand durch Modernisierung in den Blick genommen werden. Vor diesem Hintergrund liegt die Priorität auf der Modernisierung der Bestände.
- **Verstärkung der Städtebauförderung.** Die Programme der Städtebauförderung sollen auch in Zukunft die Kommunen in die Lage versetzen, Attraktivität, Vitalität, Lebensqualität und Stadtraum der Innenstädte zu stärken. Vor diesem Hintergrund ist es von zentraler Bedeutung, Programme der Städtebauförderung auf hohem Niveau sicherzustellen und zu entwickeln in Hinblick auf Innovationsansätze wie Smart City, nachhaltige Stadtquartiere, Digitalisierung im Stadtraum, die Vernetzung von Gebäuden, Smart Home Anwendungen oder die verstärkte Förderung von Märkten für nachhaltige Bauprodukte, auch unter Berücksichtigung von grauer Energie und Baustoffrecycling.

3. Finanzierung

Die Eigentümer und Mietenden gleichermaßen beim Klimaschutz mitzunehmen, ist Aufgabe der Politik bei der Entwicklung geeigneter Finanzierungskonzepte. Die Akzeptanz der Bevölkerung für den Klimaschutz ist allgemein hoch, kann aber schnell abnehmen, wenn es um die Verwirklichung kostenintensiver Klimaschutzmaßnahmen am eigenen Objekt geht und eine Beteiligung an diesen Kosten ansteht. Deshalb muss neben der Transparenz und Nachvollziehbarkeit von Maßnahmen auch eine sozialverträgliche Finanzierung an vorderster Stelle stehen. Im Nachfolgenden werden solche Konzepte – Neue Wege für die Wohnungswirtschaft – zur Finanzierung des Klimaschutzes vorgeschlagen:

- **Vereinfachung der Fördersystematik mit Einführung einer Klimafolgenabschätzung.** Eine insgesamt vereinfachte Fördersystematik, insbesondere im Bereich der KfW und der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) würde Transparenz schaffen. Jede neue gesetzliche Regelung, die auf Energieeinsparung und Energieeffizienz zielt, kann einer Klimafolgenabschätzung unterzogen werden, um eine möglichst große Effizienz der eingesetzten Fördermittel zu wahren
- **Sozialverträgliches Kreislaufmodell zur energetischen Gebäudesanierung.** Die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung von Verkehr und Wärme fließen in den Energie- und Klimafonds (EKF), mittels dessen Investitionen in den Klimaschutz und die Energiewende ausgelöst werden sollen. Künftig sollten im Sinne eines geschlossenen Kreislaufs alle EKF-Gelder, die aus dem Gebäudesektor generiert werden, auch bedarfsgerecht in den Gebäudesektor reinvestiert werden. Dabei sollten die Mittel vorrangig dazu genutzt werden, die Mietenden von der Modernisierungsumlage – also den umlegbaren Teil der Modernisierungskosten, die die Mietenden zu tragen haben – zu entlasten. Dabei sollte der EKF im ersten Jahr nach Abschluss der Modernisierung die volle Modernisierungsumlage tragen und über die anschließenden 14 Jahre linear abschmelzen. So werden die Mieter:innen nur langsam an den Klimaschutzkosten beteiligt, profitieren jedoch vom ersten Tag nach Abschluss der Modernisierung von einer deutlich geringeren Bruttowarmmiete.
- **Sozialverträgliche Modernisierung.** Energetische Gebäudesanierungen finden nur dann statt, wenn sie wirtschaftlich bleiben. Dabei stützen sich Vermieter gegenwärtig auf die Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten, ohne die eine Wirtschaftlichkeit nicht gesichert ist. Dabei dürfen die Mietenden finanziell nicht überfordert werden, um die Klimaziele im Wohnungsbestand zu erreichen. Deshalb bedarf es bedarfsgerechter Subjektförderungen, welche die Belastungen aus der Modernisierungsumlage abfedern. Das oben skizzierte Modell eines sozialverträglichen Kreislaufmodells zur Teilfinanzierung der Modernisierungsumlage (z.B. aus Mitteln der CO₂-Bepreisung) stellt auf diese gezielte Haushaltsentlastung ab.

- **Verteilung der CO₂-Kosten entlang eines Bonus-Malus-Systems.** Die grundsätzliche Idee einer CO₂-Bepreisung setzt auf eine Lenkungswirkung, in dem die Höhe des CO₂-Preises zu Verhaltensänderungen anreizen soll. Im Mietsegment kommt daher der Aufteilung der entstehenden CO₂-Kosten zwischen Mietenden und Vermietenden eine besondere Bedeutung zu. Der Mietende hat Einfluss auf den unmittelbaren Verbrauch, der Vermietende ist als Eigentümer gefragt, wenn es um Investitionen in die Bestände geht. Deshalb ist es geboten, den Grad der Umlegbarkeit von CO₂-Kosten entlang des energetischen Zustands des Gebäudes festzumachen. Für Objekte, deren Energiebedarf sehr hoch ist und daher für schlechte energetische Qualität steht, sollte eine Regelung gelten, in der der Vermietende einen höheren Anteil an den CO₂-Kosten als der Mietende trägt, um den Vermietenden zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes anzureizen. Für Objekte, die bereits in einem energetisch sehr hochwertigen Zustand sind, sollte die Anteilsbemessung umgekehrt sein, d.h. der Mietende einen höheren Anteil an den CO₂-Kosten entrichten als der Vermietende, weil es gerade in diesen Objekten besonders stark auf das Nutzverhalten ankommt.
- **Aufrechterhaltung der Warmmietenneutralität.** Die Wohnungsmärkte unterliegen einem stetigen Wandel mit besonderen Zukunftsanforderungen im Bereich des Klimaschutzes, der Nachhaltigkeit, der Demografie und der Urbanisierung. Die Wohnraumnutzenden dürfen bei der Bewältigung dieser Herausforderungen finanziell in ihren Wohnkosten nicht überfordert werden. Um die Warmmietenneutralität auch in Zukunft sicherzustellen, bedarf es einer verstetigten Subjektförderung, die etwa die CO₂-Mehrkostenbelastung durch eine Komponente im Wohngeld ausgleicht und einer weiteren gesetzlichen Dynamisierung des Wohngelds den Weg bereitet.
- **Entlastung der Haushalte.** Die Einführung einer CO₂-Komponente im Wohngeld für Mietende in einkommensschwachen Haushalten, in Verbindung mit einer gesetzlichen Dynamisierung des Wohngelds, ist grundsätzlich richtig und muss fortgesetzt werden. Die oben beschriebenen Maßnahmen (EKF-Modell zur Gebäudesanierung und Bonus-Malus-System) helfen, die Haushalte von überproportionalen Kostensteigerungen im Zuge der CO₂-Bepreisung zu entlasten. Sie sind in Summe erheblich kosteneffizienter zu gestalten als die Abfederung der Preissteigerungen in der EEG-Umlage. Für 2021 und 2022 werden pro Jahr rund 25 Mrd. Euro aus dem Bundeshaushalt aufgewendet, um die EEG-Umlage nicht weiter ansteigen zu lassen. Diese Abfederung ist unverhältnismäßig und widerspricht der CO₂-Bepreisung dem Grunde nach. Denn mit der EEG-Umlage wird der Ausbau der Erneuerbaren Energien gefördert. Der EEG-Erfolgsgeschichte zum Trotz hat sich das Gesetz nach 20 Jahren überholt: Ein hinreichend hoher CO₂-Preis, der mit einer Reform des Emissionshandels einhergeht, stellt sicher, dass erneuerbare Energien immer wettbewerbsfähiger gegenüber fossilen Brennstoffen sein werden. Die Umlagefinanzierung ist daher redundant und durch die Finanzierung aus Steuergeldern nur scheinbar eine Lösung.

4. Akzeptanz und Bezahlbarkeit

Teil einer sozialverträglichen Klimaschutzpolitik im Gebäudebereich ist es immer auch, die Bezahlbarkeit des Wohnens sicherzustellen. Anders formuliert, darf der Klimaschutz nicht gegen die Nutzer ausgespielt werden. Dies gilt nicht zuletzt auch im Wohnungsneubau, der insbesondere in den angespannten Wohnungsmärkten gebraucht wird. Dabei bewegt sich der Neubau im Spannungsfeld der Nachhaltigkeit, der Kreislaufwirtschaft, des Ressourcen- und Flächenverbrauchs, sowie den Komfortansprüchen der späteren Nutzer. Dies in Einklang zu bringen muss Aufgabe einer modernen Wohnungsbauagenda sein, welche die Ziele des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit nicht aus dem Blick verliert. In diesem Sinne bilden die nachfolgenden Positionen entsprechende Hinweise ab, wie das gelingen kann:

- **Erleichterungen bei Nachverdichtung.** Die Potentiale für Nachverdichtungen in den innenstädtischen Bereichen sind groß, so dass zusätzliche Flächeninanspruchnahme in Randgebieten und Umland der Städte vermieden werden kann (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Neben klassischer Baulückenschließung, Baublockergänzung und Dachaufstockung können auch einzelne innerstädtische Konversionsflächen im Sinne einer flächensparenden Innenverdichtung genutzt werden. Eine besondere Stellung nimmt zudem die bauliche Verdichtung bislang mindergenutzter Grundstücke ein. Innerstädtische Grundstücke mit eingeschossigen Supermarktgebäuden sind in diesem Zusammenhang ein typisches Beispiel. Hierzu sollte das Baugesetzbuch

stärker Anreize setzen und für genehmigungsrechtliche Erleichterungen sorgen, in dem etwa die TA Lärm (z.B. Gleichstellung des Gewerbelärms nicht-produzierender Gewerbebetriebe zum Verkehr) überarbeitet und die Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ stärker genutzt wird.

- **Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren.** Im Zuge der Digitalisierung der Verwaltungen sollte die Einführung der digitalen Bauakte in den Kommunalverwaltungen forciert werden, um künftig das Baugenehmigungsverfahren innerhalb der Bauverwaltungen schneller zu bearbeiten. Aus Sicht der Wohnungsunternehmen sollte gleichzeitig die Fristsetzung reformiert werden und Bauverwaltungen sollten verpflichtet sein, binnen einer Frist von drei Monaten über eingegangene Bauanträge zu entscheiden. Hierzu sind angemessene Rahmenbedingungen auf kommunaler Ebene erforderlich. Auch die Beurkundung von Kaufverträgen ist essenziell für einen funktionierenden Immobilienmarkt. Gesetzgeber und Notarkammern müssen daher notarielle Beurkundungen absichern und auch hier digitale Lösungen zum Einsatz kommen lassen.
- **Weiterentwicklung der Musterbauordnung.** Um das serielle Bauen zu erleichtern und Planungskosten zu reduzieren, ist es vordringlich, dass die einzelnen Landesbauordnungen nicht mehr so stark voneinander abweichen, etwa im Brand-, Schall-, Tritt- und Feuchteschutz. Der DIN-Präsidialausschuss sollte regelmäßig Empfehlungen für eine Harmonisierung der Landesbauordnungen entlang der Musterbauordnung vorlegen. Nicht zuletzt bremst dieses Verfahren die zunehmende Regelungsdichte und Normenvielfalt über die einzelnen Bundesländer hinweg. Dies kann ein Baustein dafür sein, die Baukosten zu senken und die Bezahlbarkeit des Wohnens bei einer späteren Vermietung oder Veräußerung sicherzustellen.
- **Begrenzung von Regulierung auf den Wohnungsmärkten.** Auf den Mietwohnungsmärkten haben die bisherigen Regulierungen mancherorts – wenn auch nicht zur Begrenzung des internationalisierten Immobilienmarktes – zu einer Begrenzung des Mietenwachstums beigetragen und eine gewisse Disziplinierung zur Folge gehabt. Eine darüberhinausgehende Regulierung sollte hingegen ausgesetzt werden, um die Mietmärkte weiterhin für Investitionen in die Bestände, den Neubau und in Lückenschließungen zu befähigen. Es gilt, individuelle Härtefälle stets zu berücksichtigen und abzufedern. Die Bildung und Förderung von Wohneigentum kann als ein Baustein zur Entlastung des Mietwohnungsmarkts beitragen.
- **Senkung der Baunebenkosten.** Bereits heute entfallen bis zu 15 Prozent der Baukosten im Neubau auf die Baunebenkosten. Bezahlbares Wohnen ist daher auch in starkem Maße durch die staatlich induzierten Nebenkosten determiniert, etwa beim Übertrag von Bauflächen: Sowohl mit Blick auf den Erwerb der selbstgenutzten Immobilie als auch bei der Übertragung von Bauflächen eines Stadtentwicklers zum Projektentwickler fällt Grunderwerbsteuer an. Gemessen daran, dass die Bundesländer bereits 27-mal seit der Föderalismusreform II die Sätze der Grunderwerbsteuer erhöht haben, bedarf es einer Nebenkostenbremse. Denkbar wäre daher, Erleichterungen bei der Grunderwerbsteuer insbesondere in Fällen der Erstellung von Mietwohnungen herbeizuführen.

Berlin, im Februar 2021

Dieses Papier ist unterzeichnet u.a. von

Rolf Buch, Vonovia SE

Lars von Lackum, LEG Immobilien AG

Ulf Reinhardt, Wohnungsgenossenschaft Lüneburg e.G.

Sybille Wegerich, bauverein AG Darmstadt

Michael Zahn, Deutsche Wohnen SE