

# Positionspapier

---

**Dialogprozess Mittelstand:  
Mit Entbürokratisierung in die  
Transformation**

**26. August 2022**

## Inhaltsverzeichnis

1. <i>Bürokratie abbauen und Verfahren beschleunigen</i>	3
2. <i>Energieversorgung von Gebäuden</i>	6
3. <i>Steuer- und finanzpolitische Forderungen des BFW</i>	13

## **1. Bürokratie abbauen und Verfahren beschleunigen**

### **Normung praxisgerecht und transparent gestalten.**

Nur gute, einfache, kostengünstige und auf Gefahrenabwehr beschränkte Standards dürfen Grundlagen ordnungsrechtlicher Anforderungen für das Bauen sein. Neben den technischen Anforderungen sind daher stets auch Folgenabschätzungen für die Kosten des Bauens und Wohnens durchzuführen. Normen, auf die im Bauordnungsrecht Bezug genommen wird, müssen kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

### **Baukosten-TÜV einführen.**

Durch eine Vielzahl von Vorschriften entstehen massive Kosten. Durch einen Baukosten-TÜV müssen neue Regelungen auf ihre Kosten für das Bauen und Wohnen hin untersucht werden. Ziel ist es, kostenverursachende Normen zu vermeiden und politischen Entscheidungsträgern transparente Grundlagen zur Verfügung zu stellen. Insbesondere EU-Richtlinien dürfen nicht über das erforderliche Maß hinaus umgesetzt werden.

### **Bau-, Wohnkosten und Klimachecks einführen.**

Die im Koalitionsvertrag angekündigten Bau-, Wohnkosten und Klimachecks sind richtig und wichtig. Soweit diese dazu beitragen, die Rahmenbedingungen für eine Bau- und Investitionsoffensive zu verbessern, ist dies zu begrüßen. Soweit es sich um eine den Gesetzgebungsvorhaben vorgelagerte Folgenbetrachtung handelt, kann es zur Vermeidung von Überregulierung beitragen.

### **Baubeschleunigungsgesetz schaffen.**

Das Baugesetzbuch (BauGB) soll gem. Koalitionsvertrag mit dem Ziel novelliert werden, seine Instrumente noch effektiver und unkomplizierter anwenden zu können, Klimaschutz und -anpassung, Gemeinwohlorientierung und die Innenentwicklung zu stärken sowie zusätzliche Bauflächen zu mobilisieren und weitere Beschleunigungen der Planungs- und Genehmigungsverfahren vorzunehmen.

Die Bundesregierung beabsichtigt, die entsprechenden Regelungen im Baulandmobilisierungsgesetz zu entfristen und die rechtlichen Grundlagen für eine vollständige Digitalisierung der Bauleitplanverfahren schaffen. Soweit die Vorschläge im Ergebnis zur Mobilisierung von zusätzlichen Bauflächen und zur Beschleunigung und Vereinfachung von Genehmigungs- und Planverfahren beitragen, ist dies positiv. Klimaschutz und

Gemeinwohlorientierung dürfen Baubeschleunigung nicht blockieren. Ziel muss ein Baubeschleunigungsgesetz sein, das seinen Namen verdient.

Erweiterung bauplanungsrechtlicher Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum Der Bundestag hat die Änderung des § 246 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. So soll die schnelle und unbürokratische Planung von Unterkünften für Geflüchtete aus der Ukraine möglich werden, auch in Gewerbegebieten. Die Sonderregelung ist bis Ende 2024 befristet. Zuvor hatte der Bundesrat mehr baurechtliche Befugnisse für Bundesländer und Kommunen gefordert, damit die für Menschen, die vor dem Krieg in der Ukraine nach Deutschland flüchten, schneller Unterkünfte planen und bauen können.

### **Bauplanungsrechtlicher Vorrang für alle klimaschützende Bauvorhaben.**

Der im Koalitionsvertrag angekündigte, zeitlich begrenzte Vorrang für Erneuerbare Energien bei der Schutzgüterabwägung ist für den Erfolg der Klimaschutzziele sicherlich essenziell. Die gesamtgesellschaftliche Akzeptanz für Klimaschutz und den Ausbau Erneuerbarer Energien darf hierbei jedoch nicht gefährdet werden. Soweit die im Koalitionsvertrag angekündigte bundeseinheitliche Bewertungsmethode bei der Artenschutzprüfung tatsächlich Planungs- und Genehmigungsverfahren für Windenergievorhaben beschleunigen kann, sollte dies bauplanungsrechtlich auf alle immobilienwirtschaftlichen Bauvorhaben angewendet werden. Bezahlbares Bauen und Wohnen wird so vorangebracht.

### **Bauplanungsrechtliche Flächenausweisung für den Wohnungsbau voranbringen.**

Nach dem Koalitionsvertrag sollen für die Windenergie an Land zwei Prozent der Landesflächen ausgewiesen werden. Die nähere Ausgestaltung des Flächenziels soll im Baugesetzbuch erfolgen. Die mehr als nur ambitionierten Wohnungsbauziele und die Ausweisung von Baugrundstücken müssen ebenso bauplanungsrechtlich vorangebracht und im BauGB festgeschrieben werden.

### **Potentialflächenregister einführen.**

Die Bundesregierung will Kommunen gemäß Koalitionsvertrag helfen, Potentialflächenregister einzuführen.

Soweit über weitere Potentialflächenregister zusätzliche bebaubare Grundstücke verifiziert werden, kann die Einführung der Register einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leisten. Das ist positiv. Es ist derzeit jedoch noch nicht klar, wie der Bund die Kommunen bei der Einführung eines Potentialflächenregisters unterstützen möchte und wie dies erfolgreich umgesetzt werden soll. Dies ist vorab zu prüfen.

### **Bauanträge effizienter bearbeiten.**

Ein digitaler Bauantrag vereinfacht und beschleunigt die Bearbeitung und ermöglicht eine teilweise Automatisierung. Für Antragsteller muss ein bundesweit zentrales digitales Portal geschaffen werden, mit dem digitale Bauanträge eingereicht werden können. Ein Bauantrag für Wohnimmobilien sollte regulär zwei Monate nach Vorlage aller erforderlichen Unterlagen abschließend genehmigt sein. Andernfalls gilt er grundsätzlich als genehmigt.

### **Anstieg der Baukosten dämpfen - Bauordnungsrecht auf Gefahrenabwehr beschränken.**

Der Anstieg der Baukosten konnte in den vergangenen Jahren trotz diverser politischer Initiativen nicht gedämpft werden. Neue Herausforderungen durch die Ressourcenverknappung bei Baumaterialien kommen dazu. Überhöhte bauordnungsrechtliche Anforderungen gehören auch dahingehend auf den Prüfstand und sollten so weit wie möglich vereinfacht und auf Gefahrenabwehr beschränkt werden.

## 2. Energieversorgung von Gebäuden

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wirtschaftsunternehmen steht zu den Klimazielen der Bundesregierung und die internationalen Vereinbarungen des Pariser Klima Abkommen.

Wir müssen und können im Gebäudebereich deutlich Energie einsparen und die Dekarbonisierung voranbringen. Aber auch hier kann Entbürokratisierung helfen und schnell wirksame Ergebnisse erzielen.

Um Klimaschutz und Energieeffizienz in und von Gebäuden zu regulieren, braucht es nur zwei Kennwerte: 1) die tatsächlichen THG-Emissionen, die ein Gebäude ausstößt, inklusive der verbauten grauen Energie über den Lebenszyklus des Gebäudes. 2) die bilanzielle Menge der von außen, über das Netz zugeführten Energie.

Diese beiden Werten sind die entscheidenden, um die Klimaziele zu erreichen. Und mit diesen beiden Werten hat die Immobilien- und Wohnungswirtschaft völlig ausreichende Leitplanken, um klimaschonend und energieeffizient zu bauen. Es braucht keine Vorgaben zur Dicke von Wänden, die EH-Klassifizierung für einzelne Bauteile, keine detaillierten Vorgaben zu Heizungsanlage oder eine Solardachpflicht.

### **Für eine klimaneutrale, technologie-offene Wärmeversorgung.**

Auf Elektrizität beruhende Wärmesysteme lassen sich in den meisten Neubauten wirtschaftlich und effizient realisieren. Im Bestand – und hier liegen die weit größeren Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität – ist eine Wärmeversorgung auf Basis von CO<sub>2</sub>-frei produziertem Strom in vielen Fällen, allen voran in denkmalgeschützten Gebäuden – auf absehbare Zeit nicht effizient zu realisieren.

Die Kosten für den Umbau und die Sanierung der Bestandsgebäude auf eine elektrische Wärmeversorgung sind immens. In Altbauten sind aufgrund der vorhandenen Wärmeverteilsysteme und der vorhandenen Wärmeübergaben wie Heizkörper meist hohe Vorlauftemperaturen notwendig, da ist eine Wärmeerzeugung über Wärmepumpe häufig nicht wirtschaftlich darstellbar. Ein Umbau von vorhandenen funktionierenden Wärmeverteilsystemen würde nicht nur einen erheblichen Eingriff in den bewohnten Bestand bedeuten, sondern auch eine deutliche Kostenerhöhung mit sich bringen, wodurch sich ein Einsatz von marktüblichen Wärmepumpen nicht mehr wirtschaftlich darstellen lässt.

Wärmepumpen mit einem für Altbauten ausreichenden Wirkungsgrad sind bisher nicht oder zu keinen wirtschaftlich und sozial vertretbaren Kosten am Markt zu erhalten. Lediglich für Gebäude mit einer hohen Energieeffizienz kommt der Einsatz infrage.

Auch bei unbegrenzter Mittel- und Materialverfügbarkeit lässt sich eine vollständig elektrifizierte Wärmeversorgung im Gebäudebereich voraussichtlich nicht im angestrebten Zeitraum zur Klimaneutralität 2045 erreichen, denn es fehlen auf absehbare Zeit die Fachkräfte, die für Um- und Einbau gebraucht werden.

Auch eine gasbasierte oder geothermische Wärmeversorgung – vor allem in Bestandsgebäuden – muss weiter ordnungspolitisch erlaubt und förderpolitisch berücksichtigt werden. Der Ausbau einer CO<sub>2</sub>-freien oder klimaneutralen Gasproduktion im notwendigen Umfang (auch Import) muss dafür weiter und schneller vorangetrieben werden.

Um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudebereich nachhaltig und langfristig zu reduzieren, braucht es eine CO<sub>2</sub>-arme und später (2045) CO<sub>2</sub>-freie Energieversorgung der Gebäude. Es ist daher unumgänglich, den Ausbau von „Erneuerbaren Energie“ umfassend zu fördern und Gebäude viel stärker als Energieproduzenten zu etablieren. Dazu gehören als erstes die vollständige Liberalisierung von Mieterstrom und der Abbau aller steuerrechtlichen Hemmnisse (v. a. die Gewerbesteuerinfizierung der Mieterträge). Mit Blick auf die Erzeugung von CO<sub>2</sub>-neutraler und lokal erzeugter Energie ist es völlig unverständlich, warum das Potenzial des Mieterstroms nicht genutzt wird. Auch muss der gebäudenaher Ausbau der „Erneuerbaren Energien“ den Klimazielen für den Gebäudesektor angerechnet werden.

Der Einsatz von Biogas sollte ferner wie bereits im KfW EE Standard (55% Erneuerbare Energien) gefördert werden, um die Einspeisung von Biogas zu erhöhen. Primärenergetisch muss Biogas nicht nur bei BHKWs, sondern auch bei Kesselanlagen anrechenbar sein.

Grundsätzlich muss die Technologieoffenheit gewahrt werden, um unterschiedliche Potenziale zu nutzen. So müssen andere innovative Konzepte, wie z. B. die Nutzung von Geothermie, Umweltwärme, Abwärme aus Abwasser oder verarbeitenden Betrieben mittels Wärmepumpe – auch über Nah- und Fernwärme und Quartiersansätzen – in einem neuen Fördersystem ebenfalls umfängliche Berücksichtigung finden.

Kohlenstofffreie Nah- und Fernwärme bietet – auch über eine konsequente Sektorenkopplung - ein erhebliches Potenzial für die Wärmeversorgung von Gebäuden. Hierfür muss aber die entsprechende Infrastruktur aufgebaut werden. Und es muss klar sein, dass auch diese Konzepte nicht in allen Regionen des Landes und bei allen Gebäuden realisierbar sind.

### **Die Zukunft der Wärmepumpe.**

Wärmepumpen bieten ein großes Potenzial, CO<sub>2</sub>-neutrale und lokal erzeugte Energie für Haushalte bereitzustellen. Jedoch steckt die flächendeckende Verbreitung der Wärmepumpe noch in den Anfängen. Rund eine Million Geräte sind im Moment bereits im Einsatz, im Jahr 2021 wurden rund 150.000 Wärmepumpen installiert. Das Ziel der Bundesregierung ist es, ab 2024 500.000 Wärmepumpen pro Jahr zu installieren, damit 2030 dann 6 Millionen Geräte im Betrieb sind.

Die Nachfrage nach Wärmepumpen ist groß, jedoch kommt diese nicht für jedes Gebäude infrage. Ist die Energieeffizienz nicht ausreichend, kann bei niedrigen Außentemperaturen der Stromverbrauch stark ansteigen. Für einige Gebäude kommen hybride Heizsysteme infrage. Die Kosten für eine Wärmepumpe sind erheblich größer als für eine herkömmliche Gasbrennwert-Therme. Die Lieferzeit liegt aktuell bei rund 12 Monaten. Der Preis, die Verfügbarkeit, die Wirtschaftlichkeit und das Fehlen von Fachkräften zur Installation sind die größten Hemmnisse

für die Nutzung von Wärmepumpen. Die Kürzung der BEG-Förderung für Sanierungsprojekte und für die Installation von Wärmepumpen stellt einen Rückschritt dar.

Wärmepumpen haben also ein enormes Potenzial für CO<sub>2</sub>-neutrale und lokal erzeugte Energie, sehen sich jedoch auch einigen Herausforderungen gegenüber. Um das ambitionierte Ziel der Bundesregierung zu erreichen, braucht es daher einerseits Verlässlichkeit in der Förderpolitik und andererseits umfassende Maßnahmen im Kampf gegen den Fachkräftemangel.

### **Technologieoffenheit erhalten.**

Innerhalb der politisch gesetzten Leitplanken sollte es Wirtschaft und Wettbewerb überlassen bleiben, die effektivste und wirtschaftliche Lösung für das jeweilige Gebäude oder Quartier mit seinen standortbedingten Gegebenheiten zu finden.

### **Klimaschutz wirtschaftlich gestalten.**

Die Erhöhung der Neubaustandards ab 2023 auf EH 55-Niveau, ab 01.01.2025 auf EH40-Niveau und die Erhöhung der Standards im Bestand gefährden die erfolgreiche Erreichung der Klimaschutzziele. Überregulierung über den wirtschaftlich tragfähigen Grenznutzenbereich hinaus verhindert die Bezahlbarkeit im energieeffizienten Wohnungsbau und in der Bestandsbewirtschaftung. Die gesamtgesellschaftliche Akzeptanz für die Erreichung der Klimaschutzziele sinkt. Attentismus wäre die Folge.

Vor der Diskussion höherer Standards ist die vom GEG vorgesehene Evaluation durchzuführen. Die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots und die gesamtwirtschaftliche Tragfähigkeit sind maßgebliche Prämissen und in einer Vorprüfung gutachterlich zu untersuchen und nachzuweisen.

Förderprogramme müssen sicherstellen, dass die Mehrkosten für den höheren Standard durch auskömmliche Förderung kompensiert werden.

### **Für eine verlässliche und attraktive Förderung.**

Um die Wärmewende in Deutschland erfolgreich zu vollziehen, ist es notwendig, dass die Bundesregierung eine verlässliche und attraktive Förderung zur Verfügung stellt. Die Förderkürzungen und -stopps des Jahres 2022 haben die Immobilienbranche verunsichert und viel Vertrauen gekostet. Um den Umstieg in der Wärmeversorgung auf neue Technologien zu realisieren, ist eine Förderung nötig, die einerseits wirtschaftlich attraktiv und andererseits verlässlich verfügbar ist. Kurzfristige Stopps und Kürzungen von Förderprogrammen müssen der Vergangenheit angehören.

## **Deregulierung des Mieterstroms**

### **Die gewerbesteuerliche Inzifizierung der Vermietungserträge durch lokale Stromerzeugung muss vollumfänglich beseitigt werden.**

Die neue gewerbesteuerliche 10 %- Grenze im GewStG ist zwar ein richtiger Schritt nach vorn. Das hilft jedoch nicht weiter, weil sie die umfassende Umsetzbarkeit von Mieterstrommodellen willkürlich begrenzt.

Die 10 %- Grenze blockiert daneben auch die rechtssichere Umsetzung von Mieterstrommodellen. Denn derzeit ist nicht klar, wie die 10% Grenze rechtssicher bestimmt werden soll.

Die gewerbesteuerliche 10 %- Grenze ist damit eine Investitionsbremse für den Klimaschutz. Diese Bremse muss gelöst werden. Auf den Umfang der Stromerzeugung darf es gewerbesteuerlich in Bezug auf die Mieteinnahmen nicht ankommen.

### **Einnahmen aus dem Betrieb eines Blockheizkraftwerkes sollten ebenfalls dem Gewerbesteuerprivileg unterfallen.**

Derzeit sind lediglich Einnahmen aus der Lieferung von Strom im Zusammenhang mit dem Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im Sinne des § 3 Nr. 21 EEG und Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus dem Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Elektrofahrräder gewerbesteuerrechtlich privilegiert. Einnahmen aus dem Betrieb von Blockheizkraftwerken sind dagegen bislang nicht begünstigt. Zur Erreichung der Klimaschutzziele sollte daher der Anwendungsbereich für die gewerbesteuerliche Privilegierung auch auf Einnahmen aus dem Betrieb von Blockheizkraftwerken erweitert werden.

### **Anwendungsbereich auch auf Nichtwohngebäude erweitern.**

Strom aus erneuerbaren Energien unterscheidet nicht zwischen Wohn- und Nichtwohngebäude. Dennoch ist Mieterstrom derzeit nur bei Strom aus einer PV-Anlage auf, an oder in Wohngebäuden möglich. Bei gemischt genutzten Gebäuden muss das Gebäude zu 40 % zu Wohnzwecken genutzt werden. Neben den damit verbundenen rechtlichen Abgrenzungsschwierigkeiten ist die Beschränkung auf Wohngebäude nicht mit den ambitionierten Klimaschutzzielen vereinbar. Der Anwendungsbereich sollte daher auch auf Nichtwohngebäude erweitert werden. Es darf keine Rolle spielen, auf welchem Gebäudetyp erneuerbare Energie erzeugt wird. Der Anwendungsbereich von § 21 Abs. 3 EEG muss daher auf die Installation von PV-Anlagen auf, an oder in Wohn – oder Nichtwohngebäuden erweitert werden. Damit wird neben der Erweiterung des Anwendungsbereiches auch die Rechtsanwendung vereinfacht. Abgrenzungsfragen entfallen.

### **Vereinfachung bei der Bilanzierung.**

Der produzierte Mieterstrom in einem Objekt darf derzeit nicht an nahegelegene Objekte weitergegeben werden, um diesen als Mieterstrom abzurechnen. Die Abrechnung für die Überproduktion von Mieterstrom ist dann als Mieterstrom nicht mehr möglich. Dies verkompliziert die Umsetzung von Mieterstrommodellen, weil der Umfang der Stromproduktion aus erneuerbaren Energien nicht kalkulierbar ist. Die Überproduktion von lokalem Strom aus erneuerbaren Energien sollte daher auch in den Anwendungsbereich für Mieterstrom einbezogen werden.

### **Öffnung der Vermarktungsmöglichkeiten des Stroms im gesamten Quartier.**

Um zukunftsfähige Quartierslösungen zu ermöglichen, muss die Definition „räumlicher Zusammenhang“ weiter gefasst werden. Überall dort, wo es derzeit Anforderungen an einen räumlichen oder unmittelbaren räumlichen Zusammenhang gibt, muss dieser so weit gefasst werden, dass auch Nebengebäude oder auch ganze Quartiere gemeinsam betrachtet, nachgewiesen bzw. versorgt werden können. Die vertragliche Umsetzung auf das für den Verbraucherschutz erforderliche Maß vereinfachen.

Folgende Regelungen prägen u.a. die vertragliche Umsetzung von Mieterstrommodellen. Es sollte evaluiert werden, inwieweit diese Regelungen auf das für den Verbraucherschutz erforderliche Maß vereinfacht werden können.

- Grundsätzliches Kopplungsverbot mit dem Mietvertrag (§ 42 EnWG), aber Vertragsende mit Rückgabe der Mietsache.
- Vollversorgungsanspruch des Mieters → Kombination mit Versorgung aus Netzstrom
- Laufzeit auf ein Jahr begrenzt (§ 42a Abs.3 EnWG), keine stillschweigende Verlängerung möglich.
- Kündigungsfrist höchstens drei Monate.
- Preisobergrenze 90 % des Grundversorgungstarifs.

### **Angleichung der wirtschaftlichen Auswirkungen an Eigenstrom.**

Der Mieterstromzuschlag ist geringer als die Reduzierung oder Streichung der EEG-Umlage bei Eigenverbrauch. Für die Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien ist es jedoch irrelevant, von wem sie verbraucht wird. Technisch ist der an Dritte gelieferte Strom identisch mit dem Eigenverbrauch.

Daher sollte Erneuerbare Eigenstromversorgung dem Mieterstrom rechtlich und wirtschaftlich gleichgestellt werden. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass der von § 21 Abs. 3 EEG definierte Begriff der Lieferung an den Letztverbraucher bereits jetzt sehr weit gefasst ist.

Hiervon sind zum Beispiel bereits jetzt Ladestationen für Elektromobilität, Wärmepumpen, Gewerbe- und Wohnraummieter, aber auch Eigentümer in Wohnungseigentumsanlagen umfasst.

### **„Mieterstrom“ in „Lokalstrom“ umbenennen.**

Mit der wirtschaftlichen Angleichung an den eigenverbrauchten Strom aus erneuerbaren Energien ist die begriffliche Differenzierung nicht mehr erforderlich. Mieterstrom kann daher in Lokalstrom umbenannt werden.

### **Umfangreiche Melde- und Mitteilungspflichten als Stromlieferant auf das erforderliche Maß reduzieren.**

Anlagenbetreiber dürfen Mieterstrommodelle kraft Gesetzes umsetzen. Die Geltendmachung des Anspruchs wird jedoch durch umfangreiche Bürokratie erschwert. Es ist daher zu prüfen, inwieweit Bürokratie auf das erforderliche Maß reduziert werden kann.

### **Reduzierung des Mieterstromzuschlags.**

Anders als beim Strombezug aus dem Netz entfallen zwar Netzentgelte, netzseitige Umlagen, die Stromsteuer und die Konzessionsabgabe. Allerdings verursachen Mieterstrommodelle für den Anbieter zusätzlichen Aufwand für Vertrieb, Messwesen und Abrechnung (einschließlich Stromkennzeichnung). Der Mieterstromzuschlag schließt bislang die bestehende Wirtschaftlichkeitslücke.

Mit der Erweiterung des Anwendungsbereiches für Mieterstrom (siehe oben) kann Mieterstrom auch mit einem reduzierten Mieterstromzuschlag oder sogar ohne Förderung wirtschaftlich attraktiv werden.

Deregulierter Mieterstrom ist auch mit einem reduzierten oder auch ohne Mieterstromzuschlag ein höchst attraktives Geschäftsmodell, von dem alle profitieren: das Klima, Mieterinnen und Mieter und Vermietende. Auch eine gesetzliche Solardachpflicht braucht es dann nicht. **Für eine**

### **Bewertung der realen CO<sub>2</sub>-Emissionen.**

Die bisherige Fördersystematik der BEG geht von einem theoretischen Energiebedarf des Gebäudes aus, der sich aus Gebäudehülle und Primärenergiefaktor ergibt. Eine Aussage über den tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß wird damit nicht getroffen. Um der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes gerecht zu werden, sollte ein neues Fördersystem eine zweistufige Förderung vorsehen: Wenn im Betrieb nachgewiesen wird, dass die in der Planung angesetzte CO<sub>2</sub>-Einsparungen dauerhaft übertroffen werden, sollte es eine zusätzliche (Nutzer-)Förderung geben. Damit wird ein zusätzlicher Anreiz geschaffen, den Betrieb des Gebäudes optimal zu gestalten und die Gebäudetechnik entsprechend zu warten und dauerhaft zu erhalten.

Auch bei der Sanierung im Bestand lassen sich durch genaue Verbrauchserhebungen und Bedarfs-Monitoring erhebliches Einsparpotenzial bei Kosten und Emissionen heben. Mit einer Förderung für Energiebedarfsanalysen vor Beginn einer Sanierungsmaßnahme kann es gelingen, dass neue Gebäudeanlagen bedarfsgerechter geplant werden können. Es sollte eine zusätzliche Anreizförderung für Monitoring geben, welches vor Sanierung und nach Fertigstellung von Gebäuden durchgeführt wird, um die Effizienz des Energieverbrauchs in Gebäuden deutlich zu steigern.

### **3. Steuer- und finanzpolitische Forderungen des BFW**

#### **Wohnungsbauziele erreichen - Finanzierung klären.**

Ziel ist der Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Dafür soll nach dem Koalitionsvertrag die finanzielle Unterstützung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau inklusive sozialer Eigenheimförderung fortgeführt und die Mittel erhöht werden.

Der BFW unterstützt das Ziel, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Um den Wohnungsneubau entscheidend voranzubringen, müssen jedoch viele Hürden aus dem Weg geräumt werden (s.u.). Ob das gelingt, bleibt abzuwarten. Auch das Anliegen, mehr öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen ist positiv. Jedoch verursachen Sozialwohnungen jährlich hohe Kosten. Hier gilt es, die Finanzierung zu klären.

#### **Sonder-Abschreibung beim Mietwohnungsbau verlängern.**

Als Investitionsanreiz muss die Ende 2021 ausgelaufene Abschreibungsmöglichkeit beim Mietwohnungsbau wiederaufgelegt und verlängert werden. Wer neue Mietwohnungen schafft, soll auch in Zukunft fünf Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten zusätzlich von der Steuer absetzen können.

#### **Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden Sonder-AfA Gebäudeeffizienz.**

Nicht nur Selbstnutzer sollten die steuerliche Förderung für die energetische Sanierung in Anspruch nehmen können, sondern alle Immobilieneigentümer. Die steuerliche Abschreibung für Energieeffizienz/Klimaschutz im Gebäudebestand sollte neben den Förderprogrammen von KfW und BAFA anwendbar sein. Damit erhöhen sich die Aussichten für das erfolgreiche Erreichen der Klimaschutzziele im gesamten Gebäudesektor.

#### **Eigenkapital stärken.**

Für den Erwerb von Wohneigentum ist das Eigenkapital oft eine entscheidende Hürde. Deshalb muss staatliche Förderung hieransetzen und zum zweckgerichteten Vorsparen erhalten und weiterentwickelt werden. Zukünftig sollte die inflationsbedingte Anpassung der Wohnungsbauprämie in kürzeren Abständen erfolgen. Verbesserungen sind auch bei der Arbeitnehmersparzulage erforderlich. Zudem sollte es Sparerinnen und Sparern möglich sein, vorhandene Mittel, etwa aus Lebensversicherungen, Sparverträgen oder Wertpapieren, steuerfrei umzuwandeln. Erwerbsnebenkosten senken. Der Steuererhöhungswettbewerb der Länder bei der Grunderwerbsteuer muss

### **Erwerbsnebenkosten senken.**

Der Steuererhöhungswettbewerb der Länder bei der Grunderwerbsteuer muss aufhören. Wir fordern, diese Steuer für den Ersterwerb einer eigenen, selbstgenutzten Immobilie endlich abzuschaffen. Eine solche Regelung ist klar, mit wenig bürokratischem Aufwand umsetzbar und stellt eine besonders effektive staatliche Wohneigentumsförderung dar. Grundsätzlich sollten die Steuersätze auf ein investitionsfreundliches Niveau von max. 3,5 Prozent zurückgeführt werden. Die Senkung von Erwerbsnebenkosten ist wichtige Grundlage um den Zugang für Schwellenhaushalte bei der Wohneigentumsbildung zukünftig sicherzustellen. Eine ledigliche Öffnungsklausel für länderspezifische Regelungen ist nicht ausreichend, weil nicht klar ist, ob und in welchem Umfang die Länder hiervon tatsächlich Gebrauch machen.

### **Grundsteuer begrenzen.**

Bei der Umsetzung der Grundsteuerreform müssen Mieterhöhungen im vermieteten Bestand und eine zusätzliche Belastung von Immobilieneigentümern vermieden werden. Die gesetzlichen Regelungen zu den Mietnebenkosten sind für die Anwendung weiterhin maßgeblich.

### **Wohngeld bedarfsgerecht anpassen.**

Wohnraum muss auch für Menschen mit geringem Einkommen bezahlbar sein. Die regelmäßige Anpassung des Wohngeldes ab 2022 ist ein erster wichtiger Schritt und muss bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden.

### **Schaffung einer Neubauförderung zur Erreichung der Wohnungsbauziele.**

Mit Blick auf die ambitionierten Neubauziele der Bundesregierung bedarf es dringend einer attraktiven Neubauförderung. Nach zwei KfW-Förderstopps in einem Jahr und angesichts einer BEG-Förderung, die sowohl unattraktiv als auch unwirtschaftlich ist, braucht es zwingend eine Neubauförderung, die echte Impulse für eine Neubauoffensive gibt. Dies kann nur durch eine Förderung gelingen, die konsequent den Wohnungsneubau vorantreibt. Der entsprechende Fördertopf muss beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen angesiedelt sein.

### **Niedrigerer Mehrwertsteuersatz beim Bau von preisgebundenem Wohnraum.**

Um den Bau von preisgebundenem Wohnraum zu fördern, sollte der Mehrwertsteuersatz für solche Projekte gesenkt werden. Dadurch entsteht ein einfacher steuerlicher Anreiz, im niedrigpreisigen Segment dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Mit Blick auf das ambitionierte Ziel der Bundesregierung, 100.000 preisgebundene Wohnungen pro Jahr zu bauen und angesichts der Tatsache, dass aktuell keine attraktive Neubauförderung zur Verfügung steht, ist ein dauerhaft gesenkter Mehrwertsteuersatz ein gutes Mittel, um neue Anreize zu schaffen.

### **Grunderwerbsteuer senken. Abschaffung der Grunderwerbsteuer bei Ersterwerb einer Immobilie.**

Der Steuererhöhungswettbewerb der Länder bei der Grunderwerbsteuer muss aufhören. Wir fordern, diese Steuer für den Ersterwerb einer eigenen, selbst genutzten Immobilie endlich abzuschaffen. Eine solche Regelung ist klar, mit wenig bürokratischem Aufwand umsetzbar und stellt eine besonders effektive staatliche Wohneigentumsförderung dar. Grundsätzlich sollten die Steuersätze auf ein investitionsfreundliches Niveau von maximal 3,5 Prozent zurückgeführt werden. Die Senkung von Erwerbsnebenkosten ist wichtige Grundlage, um den Zugang für Schwellenhaushalte bei der Wohneigentumsbildung zukünftig sicherzustellen.

Eine Öffnungsklausel für länderspezifische Regelungen ist ein erster Schritt, jedoch ist dieser nicht ausreichend, weil nicht klar ist, ob und in welchem Umfang die Länder hiervon tatsächlich Gebrauch machen.

### **Stärkung des Eigenkapitals.**

Das fehlende Eigenkapital ist oft die entscheidende Hürde zum Erwerb von Wohneigentum. Daher sollte staatliche Förderung hier zielgerichtet ansetzen und beim Vorsparen unterstützen. Die inflationsbedingte Anpassung der Wohnungsbauprämie sollte zukünftig in kürzeren Abständen erfolgen. Auch muss die Arbeitnehmersparzulage verbessert werden. Sparerinnen und Sparer sollte es zudem ermöglicht werden, vorhandene Mittel aus Lebensversicherungen, Sparverträgen oder Wertpapieren steuerfrei umzuwandeln.

### **Sonder-Abschreibung beim Mietwohnungsbau verlängern**

Als Investitionsanreiz muss die Ende 2021 ausgelaufene Abschreibungsmöglichkeit beim Mietwohnungsbau wiederaufgelegt und verlängert werden. Wer neue Mietwohnungen schafft, soll auch in Zukunft fünf Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten zusätzlich von der Steuer absetzen können.

### **CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung ist nicht zielführend.**

Der BFW lehnt die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten nach wie vor entschieden ab. Diese verstößt gegen das Verursacherprinzip und droht ein Bürokratiemonster ohne Lenkungswirkung zu werden. Das vorgelegte Stufenmodell ist weder praktikabel noch zielführend. Die ursprüngliche Intention der CO<sub>2</sub>-Bepreisung, Mieterinnen und Mieter zu Verbrauchseinsparungen zu bewegen, wird dadurch konterkariert. Durch die Energiekrise und seit dem 24. Februar 2022 den Krieg in der Ukraine ist der Kostendruck für Mieter um ein Vielfaches gestiegen. Das Bewusstsein für Energieeinsparungen hat enorm zugenommen. Die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung, die im Dezember 2021 im Koalitionsvertrag der Ampel festgelegt wurde, stammt aus einer anderen Zeit. Der BFW fordert daher, die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung auszusetzen oder besser noch davon gänzlich Abstand zu nehmen.

## **Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden – Sonder-AfA-Gebäudeeffizienz.**

Nicht nur Selbstnutzer sollten die steuerliche Förderung für die energetische Sanierung in Anspruch nehmen können, sondern alle Immobilieneigentümer. Die steuerliche Abschreibung für Energieeffizienz/Klimaschutz im Gebäudebestand sollte neben den Förderprogrammen von KfW und BAFA anwendbar sein. Damit erhöhen sich die Aussichten für das Erreichen der Klimaschutzziele im gesamten Gebäudesektor.

## **Für ein modernes Fördersystem, das CO2 einspart und wirtschaftliches Bauen ermöglicht**

Der Gebäudesektor muss einen Beitrag zu leisten, die Pariser Klimaziele zu erreichen und die Erderwärmung auf 1,5°C zu begrenzen. Gleichzeitig führt der Ukraine-Krieg zu der politischen Notwendigkeit, die Unabhängigkeit von russischen Gas- und Öllieferungen so schnell wie möglich zu erlangen.

Damit dieses gelingen kann, gleichzeitig es aber zu keiner Überforderung von Gesellschaft und Wirtschaft kommt, muss gemeinschaftlich nach Lösungen gesucht und diese gefunden werden.

Eine auskömmliche Förderung für Neubaubau und Bestandsanierung, die Klimaschutz und bezahlbares Wohnen zusammenbringt, muss hier langfristig eine Grundlage sein.

Förderung muss Anreize für Investoren setzen, bei vergleichbaren oder wenig höheren Investitionskosten umweltfreundlichere, energieeffiziente und energieproduzierende Gebäude zu projektieren. Damit wird Förderung auch zu einem Innovationsmotor.

Mit dem vorliegenden Papier will sich der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen konstruktiv an der politischen Debatte beteiligen und steht für einen fortgesetzten Dialog zwischen Politik und Praxis jederzeit zur Verfügung.

## **Für einen bezahlbaren Klimaschutz für alle.**

Wir begrüßen die Neuausrichtung des Fördersystems für Neubau und Bestandssanierung mit dem Fokus auf tatsächliche CO<sub>2</sub>-Einsparung ausdrücklich. Die Anforderungen für eine Förderung müssen zielorientiert und wirtschaftlich sein und auf messbaren (physikalischen) Parametern beruhen, die Einheitlichkeit und damit Vergleichbarkeit gewährleisten. Die bisherigen Effizienzstandards, die sich auf Referenzgebäude beziehen, müssen hierfür grundlegend überarbeitet werden. Eine Verschärfung der ordnungspolitischen Mindeststandards auf Basis alter Standards – so wie vorgesehen zunächst auf EH 55 und später gar auf EH40 – ist wirtschaftlich wie klimapolitisch nicht sinnvoll.

Nicht zuletzt wegen der vorherrschenden Unsicherheit in der Branche nach dem plötzlichen Stopp der Programme der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) muss ein neues, langfristiges Fördersystem schnell eingerichtet werden. Es muss wiederverlässliche Planungssicherheit geben.

Klimaschutz ist ein gesamtgesellschaftliches Thema und sollte daher auch finanziell vom Staat unterstützt werden. Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit darf sich nicht nur an der Nachfrage des Marktes orientieren. Es gibt einen Markt mit finanzstarken Akteuren, die ungeförderte Objekte kaufen und mieten – auch wenn die breite Masse von Mieterinnen und Mietern sich das Wohnen in ungeförderten Objekten nicht mehr leisten können.

Die Dekarbonisierung unserer Gesellschaft und Wirtschaft erfordert erhebliche, auch finanzielle Anstrengungen. Daher ist es entscheidend, dass jeder eingesetzte Euro die bestmögliche Wirkung erzielt (Verweis auf die Kostenoptimalität gemäß Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie der EU (EPBD)). Auch die Förderung von Neubau und Bestandssanierung muss sich deshalb an der Höhe der angestrebten CO<sub>2</sub>-Einsparung orientieren: je mehr CO<sub>2</sub> eingespart wird, desto umfangreicher sollte die Förderung sein.

### **Für ein ressourceneffizienten und wirtschaftlichen Materialeinsatz**

Immer höhere Anforderungen an den Wärmeschutz bedeutet immer größeren und damit teureren Materialeinsatz. Gleichzeitig sind die CO<sub>2</sub>-Einspareffekte aber nur sehr gering.

Es lässt sich durch Studien belegen, dass der Einsatz von stärkeren (Dämm)materialien Kosten exponentiell steigert, weitere Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparungen sich aber nur verhältnismäßig teuer realisieren lassen.

Durch die hohen Anforderungen an die Bauteile steigt die eingesetzte graue Energie ebenso exponentiell. In der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung werden die entstehenden Emissionen aber nicht dem Gebäudesektor zugerechnet, sondern der Industrie. Die starre Sektorenbetrachtung wird dann zu einem Verschiebepark der Treibhausgasemissionen, die dem Klimaschutz nichts nutzt.

Eingesetzte Materialien müssen ganzheitlich in die Bewertung der CO<sub>2</sub>-Emissionen eingebracht werden. Dazu gehört nicht nur Emissionen aus der Produktion, sondern auch die, die durch etwaig lange Transportwege entstehen.

Ein neues Fördersystem sollte nicht Materialien, Materialbeschaffenheit oder Technologien vorbestimmen. Grundsätzlich muss Technologieoffenheit herrschen, um echte CO<sub>2</sub> Einsparungen realisieren zu können. Eine Diversifizierung von Material und Technologie entlastet zudem die Märkte und regt zusätzlich Innovation an.

### **Für klare Kriterien und Methoden und weniger Bürokratie.**

Kriterien und Berechnungen sollten mit Berücksichtigung des ganzheitlichen Rahmens (Material, Nutzer, Bestandsbaumasse, städtebauliche Form, etc.) so einfach umsetzbar sein, dass ProjektentwicklerInnen die Auswirkungen (Baukosten, Förderungshöhe) bereits in der Konzeptionsphase berücksichtigen können. Hierzu müssen bestehende Berechnungsmethoden (DGNB, BNB, CRREM) vereinheitlicht und weiterentwickelt werden, um ein einheitliches Berechnungsmodul für CO<sub>2</sub> zu entwickeln.

Bei der Dämmung von Neubauten nach dem EH55-Standard ist der physikalische Grenznutzen erreicht. Neben dem Verhalten von Bewohnerinnen und Bewohnern (Lüften, Heizen, Warmwassergebrauch) beeinflusst auch die Anlageneffizienz maßgeblich den Energieverbrauch eines Gebäudes.

Daher muss sowohl ein klimaschonendes, energieeffizientes NutzerInnenverhalten, als auch eine optimal eingestellte Energieversorgung angereizt werden. Die verbrauchsabhängige Bepreisung von CO<sub>2</sub> ist mit Blick auf das Nutzerverhalten ein wirkungsvoller Weg, ein intelligentes Monitoring-System erkennt, wann eine Nachregulierung des Systems notwendig ist.

#### **Folgende Parameter sollten der Berechnungsmethodik zugrunde liegen:**

- Die Brutto-Grundfläche sollte als Bewertungsgrundlage für den Energieverbrauch herangezogen werden.
- Der Energiebedarf muss über Simulation mit realitätsnahen Faktoren ermittelt werden.
- Eigenproduzierte Energie (Wärme und Strom) muss vollständig berücksichtigt werden.
- Der Einfluss auf den Verbrauch „grauer Energie“ in Produktionsprozessen muss berücksichtigt werden.
- Die Kreislauffähigkeit der Baustoffe muss berücksichtigt werden.
- Der Erhalt von Gebäudesubstanz sollte wegen der darin gebundenen grauen Energie zu Vorteilen in der Förderung führen.
- Bei der Bilanzierung nach GEG und auch BEG sollten die Bauteile stärker nach dem tatsächlichen Energieverlust gewichtet werden.



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

## **BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN**

---

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

---

### **GESCHÄFTSSTELLE BERLIN**

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
office@bfw-bund.de  
www.bfw-bund.de

### **GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL**

Rue du Luxembourg 3  
1000 Brüssel  
Belgien  
Tel.: 0032 2 5501618  
andreas.beulich@bfw-bund.de

### **VORSTAND**

Dirk Salewski, Präsident  
Andreas Ibel  
Ivonne Kutzner  
Frank Vierkötter  
Christian Bretthauer

### **BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER**

Andreas Beulich  
Markus Weidling