

Arbeitspapier

Fachgespräch „Baukosten“ am 16.10.2024 mit der CDU/CSU-Fraktion

Eingangsstatement von Martin Dornieden (Vorsitzender BFW Landesverband NRW; Geschäftsführer DORNIEDEN Gruppe GmbH & Co. KG) - Zusammenfassung

Ich danke Ihnen für die Möglichkeit, heute mit Ihnen über ein Thema zu sprechen, das uns alle betrifft: Der Wohnungsbau in Deutschland. Es ist an der Zeit, dass wir gemeinsam Maßnahmen ergreifen, um den Wohnungsbau wieder bezahlbar zumachen und unnötige Vorschriften zu reduzieren.

Ein zentraler Punkt, den ich ansprechen möchte, ist die Notwendigkeit, **im Baugesetzbuch, im Werkvertragsrecht und im Mietrecht ausschließlich auf die Landesbauordnung zu verweisen**, anstelle der DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik. Dies würde sicherstellen, dass wichtige statische und brandschutztechnische Aspekte weiterhin berücksichtigt werden, während gleichzeitig der bürokratische Aufwand erheblich reduziert wird. Ein solcher Schritt würde das Bauen in Deutschland erheblich vereinfachen und beschleunigen.

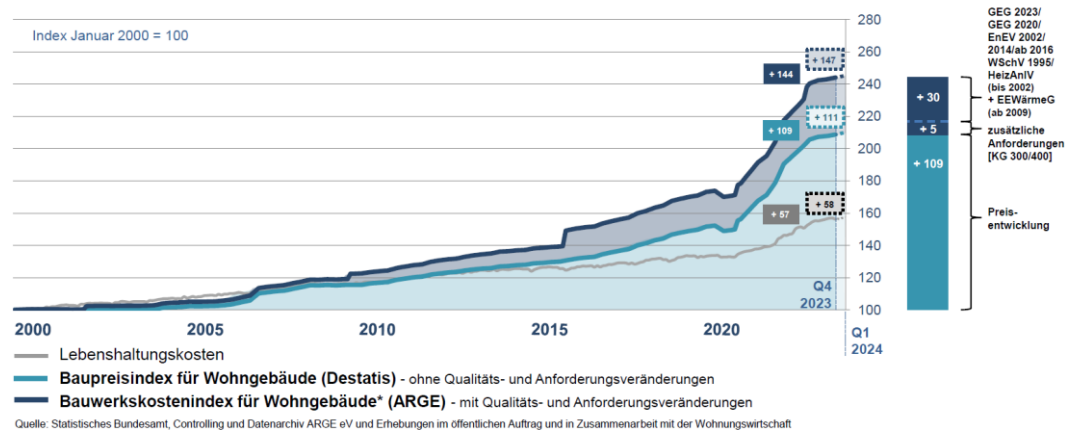
Darüber hinaus halte ich es für entscheidend, dass **Zinsen beim Eigentumserwerb abzugsfähig** sind. Dies wäre ein wichtiger Schritt, um insbesondere die Mittelschicht beim Erwerb von Eigentum zu unterstützen. Für die untersten Einkommensgruppen, die von dieser Abzugsfähigkeit nicht profitieren würden, gibt es bereits zahlreiche Instrumente, wie beispielsweise den sozialen Wohnungsbau, die wir weiter ausbauen können.

Ein weiterer Vorschlag ist, **dass der Bund eine Bürgschaft stellt, die eigenkapitalmindernd** wirkt. Mit diesen Maßnahmen würden wir sicherstellen, dass wir im europäischen Vergleich endlich die Rahmenbedingungen schaffen, die in anderen Ländern längst üblich sind, um den Eigentumserwerb zu erleichtern. Es ist wichtig zu betonen, dass CDU und CSU als als Mittelstandsparteien bisher keine Regelungen hatten, die den Eigentumserwerb aktiv unterstützen.

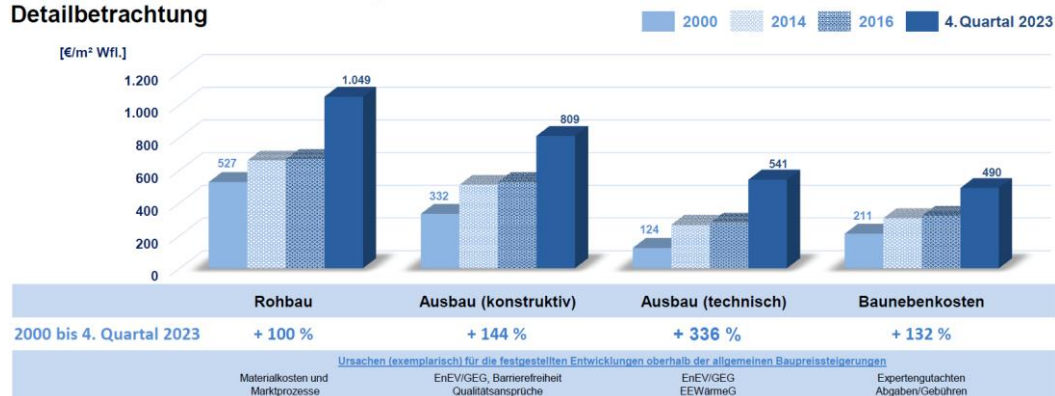
Ein weiterer Punkt, den ich ansprechen möchte, ist das Heizungsgesetz (GEG). In seiner jetzigen Form sollte es komplett abgeschafft werden. Stattdessen plädiere ich für ein **neues Heizungsgesetz, das offen ist für verschiedene Technologien**. Dies würde nicht nur Innovationen fördern, sondern auch den Druck auf den Gebäudebestand verringern.

Schließlich sollten wir die **Gebäudeklassen in Deutschland an die Regelungen in den Niederlanden anpassen**, da wir in der gleichen Klimazone liegen. Dies würde ebenfalls dazu beitragen, den Druck auf unseren Gebäudebestand zu reduzieren.

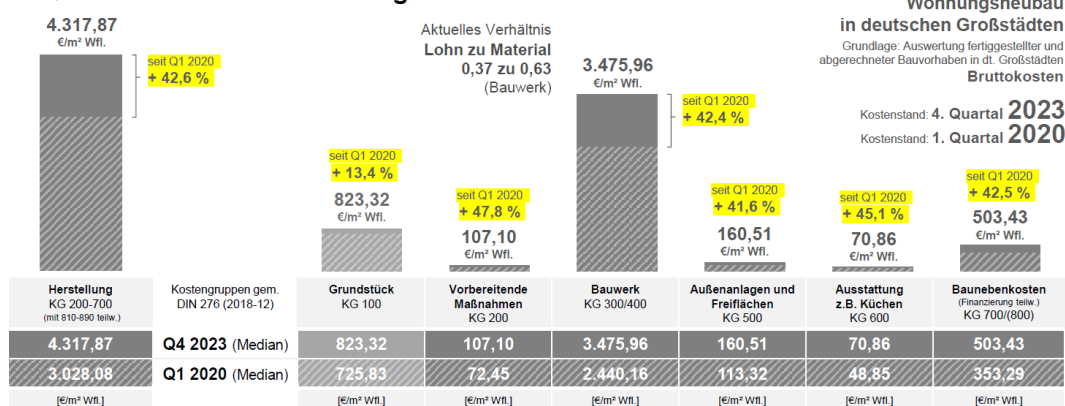
Kostenentwicklung Bauwerkskosten 2000 bis 4. Quartal 2023 + Prognose 1. Quartal 2024



Entwicklung in den Leistungsbereichen Detailbetrachtung



Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten 1. Quartal 2020 und Entwicklung zum aktuellen Kostenniveau



Ergänzende Diskussionspunkte

Gesetzlichen Neubaustandard wirtschaftlich tragfähig gestalten.

Damit es möglich ist, Projekte frei zu finanzieren und keine staatlichen Gelder in Anspruch zu nehmen, muss der gesetzliche Neubaustandard betriebswirtschaftlich tragfähig ausgestaltet sein, so dass ausreichend bedarfsgerechter und klimaschonender Wohnungsneubau durch den freien Markt erstellt werden kann. Für den zukünftigen Neubaustandard muss daher im Vorfeld die Wirtschaftlichkeit geprüft und nachgewiesen werden.

Förderung neu definieren: Impuls für neue, sich selbst tragende Geschäftsmodelle.

In der aktuellen Wohnungsbaukrise ist eine auskömmliche Förderung zeitlich begrenzt erforderlich, um die Baukonjunktur im energieeffizienten Wohnungsbau zu beleben. Grundlage ist der gesetzliche energetische Standard. Die Mitglieder des BFW haben jedoch das Ziel, alle ihre Projekte ohne staatliche Gelder zu finanzieren.

Wirtschaftlich tragfähige Umsetzung der EPBD.

Die novellierte EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) legt hohe Anforderungen fest. Die EU-Mitgliedsstaaten haben nun bis zum Jahr 2026 Zeit, diese in nationales Recht umzusetzen. Ab dem Jahr 2028 greifen die ersten Vorgaben. Öffentliche Gebäude müssen im Neubau ab 2028 Nullemissionsgebäude sein. Ab dem Jahr 2030 gilt dies für alle neuen Gebäude. Das bedeutet, dass das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der nächsten Legislaturperiode novelliert werden muss. Der BFW fordert, die dafür erforderlichen Gutachten zur Wirtschaftlichkeit und Neukonzeption bereits jetzt in Auftrag zu geben und auf Emissionseffizienz auszurichten. Bei der Umsetzung der EPBD in nationales Recht muss die gesamtwirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit gewährleistet werden. Nur was sozial tragfähig und wirtschaftlich darstellbar ist, kann auch nachhaltig sein.

Paradigmenwechsel von Energieeffizienz zu Emissionseffizienz.

Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist auf Energieeffizienz ausgerichtet. Der BFW fordert einen Paradigmenwechsel hin zu Emissionseffizienz. Die Anforderungssystematik für den Bau von Gebäuden muss grundlegend überarbeitet werden. Nur mit einer Ausrichtung auf Emissionseffizienz können die Klimaziele erreicht werden.

Bauplanungsrecht praxisgerecht gestalten.

Das Bauplanungsrecht muss mit dem Ziel novelliert werden, die Innenentwicklung zu stärken, zusätzliche Bauflächen zu mobilisieren und Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Ziel muss ein Baubeschleunigungs- und Wohnungsbaustärkungsgesetz sein, das seinen Namen verdient.

Im aktuellen Entwurf zum BauGB werden minimale Verbesserungen durch staatliche Überregulierung überlagert, die das Bauen verteuern. Hier muss grundlegend nachgebessert werden. § 246 e BauGB-E muss im Gesetzentwurf verbleiben. Die Sonderregelung eröffnet für den Wohnungsbau Chancen für das vereinfachte Bauen in Mangellagen.

Neugestaltung des Bauvertragsrecht.

Mit dem Gebäudetyp-E-Gesetz hat das Justizministerium einen Vorschlag zur Umgestaltung des Bauvertragsrechts vorgelegt. Der BFW begrüßt grundsätzlich den Vorstoß in diese Richtung. Jedoch sieht der Entwurf nicht die nötigen Erleichterungen vor, die es braucht, um die rechtssichere Ausgestaltung von Verträgen zu ermöglichen. Der BFW fordert daher eine grundlegende Überarbeitung des Gesetzentwurfs. Wenn das nicht möglich ist, darf das Gesetz nicht kommen, weil es grundlegend falsche Weichenstellungen für die Immobilienwirtschaft enthält.

Allgemein anerkannte Regeln der Technik sind freiwillige Regeln, die ihre Ausprägung durch die Rechtsprechung bekommen haben. Dabei muss es bleiben. Es darf keine gesetzliche Normierung von DIN- Normen im Zivilrecht geben. Eine rechtliche Vermutungswirkung von Normen darf demzufolge auch nicht gesetzlich festgeschrieben werden. Anderenfalls entsteht ein kostentreibendes Paralleluniversum zum Bauordnungsrecht.

Um die Rechtssicherheit zu erhalten, müssen im Übrigen neue unbestimmte Rechtsbegriffe vermieden werden. B2C- Verträge müssen in den Anwendungsbereich einbezogen werden. Das kann das bezahlbare Bauen und Wohnen für Eigentümer und Mieter voranbringen, weil es zur Kostensenkung beiträgt.

Vorschläge: Die maßgeblichen bauordnungsrechtliche Standards sollten in der Regel auch (zivilrechtliche) Vertragsgrundlage sein. Bauordnungsrechtliche Mindeststandards und gesetzliche Regeln zur Gefahrenabwehr sind damit auch zivilrechtlich geschuldet. Überhöhte baukostensteigernde Standards aus der Normung werden vermieden.

Hierfür bedarf es einer klarstellenden Änderung im Gesetz, dass die anerkannten Regeln der Technik nicht als Mindeststandard zu den vereinbarten Beschaffenheiten im Sinn des § 633 Abs. 2 BGB gehören, wenn die Vertragsparteien solches nicht ausdrücklich vereinbaren (siehe Stellungnahme vom Prof. Stefan Leupertz zum Referentenentwurf).

Um die Rechtssicherheit auch im Mietrecht zu verbessern, bedarf es daneben einer Klarstellung, dass die bauvertraglichen Standards auch mietvertraglich geschuldet sind.

Um die Rechtssicherheit zu erhalten, müssen im Übrigen neue unbestimmte Rechtsbegriffe vermieden werden.

B2C- Verträge müssen in den Anwendungsbereich einbezogen werden. Das kann das bezahlbare Bauen und Wohnen für Eigentümer und Mieter voranbringen, weil es zur sozialverträglichen Kostensenkung beiträgt.

Wegen der weiteren Einzelheiten verweisen wir auf die BFW- Stellungnahme und die Stellungnahme von Prof. Stefan Leupertz zum Gesetzentwurf.

Angleichung der Bauordnungen in Deutschland.

Deutschland hat sechzehn Landesbauordnungen. Eine Angleichung wird seit langem gefordert. Angesichts der Krise in der Baubranche muss jetzt endlich gehandelt werden. Die sechzehn Landesbauordnungen sollten so weit wie möglich angeglichen werden. Dies kann u. a. serielles Bauen fördern und Baukosten senken.

Normen auf den Prüfstand stellen und vereinfachen.

Nur einfache, kostengünstige und auf Gefahrenabwehr beschränkte Standards sollten Grundlage ordnungsrechtlicher Anforderungen für das Bauen sein. Neben den technischen Anforderungen sind daher stets auch Folgenabschätzungen für die Kosten des Bauens und Wohnens durchzuführen. Der DIN- Ländervertrag ist vor einer bauaufsichtlichen Einführung von DIN-Normen konsequent umzusetzen. Normen, auf die im Bauordnungsrecht Bezug genommen wird, müssen kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

Leistungstufen in DIN-Normen einführen.

Um bezahlbares Bauen voranzubringen, müssen Standards im Bauvertragsrecht einfach, also ohne Haftungsrisiken und ohne Risiken für den Verbraucherschutz vereinbart werden können. Die Anforderungen in DIN-Normen müssen daher in Leistungsniveaus, ähnlich wie bei Energieeffizienzklassen, unterteilt sein. Vertragspartnern erkennen so auf den ersten Blick eine Unterteilung in Mindest- und Sicherheitsstandards sowie Ausstattungs- und Komfortansprüche und können diese einfach und rechtssicher vereinbaren.

Ausgleich für hohe Baukosten

Generelle Absenkung der Grunderwerbsteuer auf ein investitionsfreundliches Niveau.

Der Steuererhöhungswettbewerb der Länder bei der Grunderwerbsteuer muss aufhören. Der BFW fordert, diese Steuer zumindest für den Ersterwerb einer eigenen, selbst genutzten Immobilie abzuschaffen. Des Weiteren sollten die Steuersätze generell auf ein investitionsfreundliches Niveau von maximal 3,5 % zurückgeführt werden. Die Senkung von Erwerbsnebenkosten ist eine wichtige Grundlage, um den Zugang für Schwellenhaushalte bei der Wohneigentumsbildung sicherzustellen. Eine Öffnungsklausel für länderspezifische Regelungen wäre nicht ausreichend, weil nicht klar ist, ob und in welchem Umfang die Länder hiervon tatsächlich Gebrauch machen.

Absenkung der Mehrwertsteuer für Wohnungsbau.

Neben der Grunderwerbsteuer zählt die Mehrwertsteuer zu den Kostentreibern beim Bauen. Hier kann der Staat durch eine Absenkung der Mehrwertsteuer direkt eingreifen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Daher ist es Verantwortung des Staates, in einer Krisensituation einzugreifen und die Kosten durch Steuerentlastung abzusenken.

Sonder-AfA für EH 55 (bisher EH 40 QNG).

Die Sonder-AfA für den Mietwohnungsbau war in der Vergangenheit ein großer Erfolg. Die Neuauflage aus dem Jahr 2022 leidet jedoch an zu hohen Hürden. Gefordert wird der höchste mögliche Baustandard EH 40 mit QNG-Siegel. So ist keine Entlastung auf dem Mietmarkt zu erwarten. Die Sonder-AfA muss gerade in der aktuellen Wohnungsbaukrise für den gesetzlichen Neubaustandard EH 55 zur Verfügung gestellt werden.

Berlin, 14.10.2024