



**German  
Zero**

# **Stellungnahme**

**zum 14-Punkte-Maßnahmenpaket der Bundesregierung „für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft“ vom 25.09.23**

GermanZero

25.10.2023

Grundsätzlich wird dringend ein Umbau der Leistungsfähigkeit der Bau- und Immobilienwirtschaft benötigt, um die überfällige Dekarbonisierung des Gebäudebereiches im erforderlichen Tempo zu realisieren. Jegliche Anreizprogramme und Änderungen der Anforderungen müssen sich auf dieses Ziel ausrichten. Statt einer Fokussierung auf die Beschleunigung des Neubaus mit seinen Flächenversiegelungen und hohen grauen Emissionen durch die verbauten Materialien, sollte der Fokus auf eine zeitgemäße und effiziente Modernisierung des Gebäudebestands gelegt werden. Dazu gehören vorrangig die Aufstockung, die Teilung von Wohneinheiten und Umnutzung von Gewerbeimmobilien zur Deckung des Wohnungsbedarfes. Wichtige Antriebe können auch aus anderen Ministerien als dem BMWSB kommen, wie beispielsweise einer dringend erforderlichen Überarbeitung des Bundes-Emissionshandels-Gesetzes (BEHG). Denn über einen angemessenen CO<sub>2</sub>-Preis, den vorrangig die Vermieter zahlen, werden die erforderlichen Baumaßnahmen wirtschaftlich darstellbar.

Zu den einzelnen 14-Punkten hat die Fachgruppe Industrie, Gebäude & Wärme von GermanZero folgende Anmerkungen:

## **1. Degressive AfA (Absetzung für Abnutzung)**

Mit der Steuererleichterung der erhöhten AfA für Neubauten ab Effizienzstandard EH55 wird eine Förderung dieses aktuell gültigen Standards wieder aufgenommen. Hiervon profitieren Personen/Organisationen mit hohem Steueraufkommen stärker. Aus Sicht von GZ sollten für Neubau-Förderungen nicht EH55, sondern der Nullenergiestandard eine Mindestanforderung sein. Förderungen sollten darüber hinaus nachhaltige Materialien und Zirkularität beim Sanieren von Bestandsgebäuden stärker in den Blick nehmen.

## **2. Verankerung von EH 40 als verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard wird ausgesetzt**

Dies ist ein Rückschritt, denn statt EH40 oder EH55 sollte der Nullenergiestandard Minimalvoraussetzung für Neubauten sein. Damit würde gleichzeitig die gebäudenahere Energiegewinnung und ein flexibler Effizienzstandard gesetzt.

Bzgl. der Punkte 1 und 2 ist darüber hinaus aus unserer Sicht eine gestaffelte Förderung bzw. AfA denkbar, d.h. höhere Förder- bzw. Abschreibungsmöglichkeiten für höhere Energiestandards.

## **9. Vergünstigte Abgabe BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)-eigener Grundstücke für öffentliche Aufgaben sowie den sozialen Wohnungsbau**

Dem Bedarf an Wohneinheiten sollte nicht mit der vergünstigten Abgabe von Flächen begegnet werden, da dies zu weiterem Flächenverbrauch, Neubautätigkeit mit einhergehenden grauen Emissionen und steigendem Mobilitätsbedarf führt. Vielmehr sollten Maßnahmen wie vertikale Verdichtung und verschiedene Maßnahmen der effizienteren Wohnflächennutzung gefördert werden.

## **Zu folgenden Maßnahmen positioniert GZ sich neutral:**

3. Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen
4. Finanzmittel für den sozialen Wohnungsbau
5. KfW-Neubauprogramme "Klimafreundlicher Neubau" (KFN) und "Wohneigentum für Familien" (WEF)
6. Wohneigentumsprogramm "Jung kauft Alt"
10. Lärmrichtwerte bei heranrückender Wohnbebauung an Gewerbebetriebe
12. Senkung der Erwerbsnebenkosten
13. Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren
14. Neue Wohngemeinnützigkeit an den Start gehen lassen

## **Die folgenden Maßnahmen werden ausdrücklich begrüßt:**

7. Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohneinheiten
8. Bauen im Sinne des Gebäudetyps E soll befördert werden
11. Förderung beim Einbau einer klimafreundlichen Heizungsanlage

## **Es fehlen folgende Maßnahmen, die ein hinreichend großes Potential zur Bereitstellung der fehlenden Wohneinheiten<sup>1</sup> erschließen können:**

- A) Förderung der Aufstockung bestehender Gebäude, Förderung von Wohngenossenschaften, sowie der Teilung von Wohneinheiten; Bonuszahlungen für suffizientes Wohnen
- B) Einrichtung einer kommunalen Aktionsstelle zur effizienten Gebäudenutzung
- C) Nachschärfen von Zweckentfremdungsverboten und Schaffung eines Leerstandüberbrückungsmietvertrags zur Reduktion des Leerstands
- D) Abbau von bürokratischen Hemmnissen für diese Maßnahmen

**Kontakt:** [klimapolitik@germanzero.de](mailto:klimapolitik@germanzero.de)

---

<sup>1</sup> Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. nennt in ihrem Bauforschungsbericht Nr. 82 (2022) ein Potential von 4,3 Mio. zusätzlichen Wohnungen, durch Aufstockung, Nachverdichtung und Umnutzung ohne zusätzliche Flächenversiegelung.