

Schaffung von Wohnraum und energetisches Sanieren

wirtschaftlich & zukunftsfähig gestalten

IHK-Positionspapier

Auf einen Blick

Die Schaffung von Wohnraum liegt im Interesse der gesamten Wirtschaft. Wohnraum wird für den Gewinn und die Bindung von Arbeitskräften – auch im Kontext der Zuwanderung ausländischer Fachkräfte – dringend benötigt. Bis 2040 sind in der Metropolregion München über 250.000 Wohnungen notwendig.¹ Die Lage ist bereits jetzt schon sehr angespannt. Rasch gestiegene Zinsen, Verunsicherung auf den Kapitalmärkten und gestiegene Bau- und Energiekosten führten in den letzten Jahren zu einem Einbruch im Hochbau. Strukturelle Veränderungen in gewerblichen Segmenten wie Einzelhandel oder Büroimmobilien verschärfen die Situation zusätzlich. Die Folge sind weniger Bauinvestitionen (v. a. im Neubau) durch veränderte Kosten- und Ertragskalkulationen, massive Verzögerungen bei der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und weiter steigende Mietpreise. Die ambitionierten Ziele bei der Wohnraumschaffung auf Landes- und Bundesebene sind derzeit nicht annähernd erfüllbar. Hinzu kommt, dass der Gebäudesektor eine Schlüsselrolle bei der Erreichung der Klimaziele einnimmt und sich wegen des Green Deals der Europäischen Union (EU) im Umbruch befindet: Bis 2045 will Deutschland klimaneutral werden. Um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen, müssen bereits bis 2030 die CO₂-Emissionen um 55 % gegenüber dem Jahr 1990 gesenkt werden. Der Gesetzgeber gibt daher vor, Gebäude nicht nur energieeffizienter zu bauen, sondern Bestände auch umfassend energetisch zu sanieren. Dabei müssen vor allem die Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien umgestellt und die Recyclingquote der bereits verbauten Baumaterialien erhöht werden. Diese Ziele lassen die (Finanzierungs-)Kosten bei der Bestandssanierung für Wohn- und Nicht-Wohngebäude enorm steigen, wodurch große Immobilienbestände mittlerweile von Wertverlust bedroht sind. Gleichzeitig fehlen durch die gestiegenen Anforderungen bei der Sanierung finanzielle Ressourcen für den dringend benötigten Wohnungsneubau.

Damit die Immobilienwirtschaft weiterhin noch wirtschaftlich bei Neubau und Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden agieren kann, braucht es von politischer Seite dringend verlässliche Rahmenbedingungen und finanzielle Entlastungen.

Aktuelle Forderungen der Immobilienwirtschaft

Bezahlbaren Wohnraum für Arbeitskräfte ermöglichen:

- Bauland/zusätzliche Flächenpotenziale zum Ausbau des Angebots an Wohnraum mobilisieren z. B. durch attraktive Rahmenbedingungen für Grundstückseigentümer beim Verkauf von Bau- oder Bauerwartungsland, kommunale Flächenkataster und Flexibilisierung der Nutzungsarten (wie z. B. Kurzzeitvermietung)
- Rahmenbedingungen für arbeitgebergeförderten Wohnungsbau optimieren (z. B. durch wirksame Investitionszuschüsse oder -anreize)
- Genehmigungsverfahren für den Werkswohnungsbau beschleunigen, um kostengünstigere und schnellere Bauvorhaben realisieren zu können

Baukostensteigerungen entgegenwirken:

- Zweckmäßigkeit bestehender (DIN-)Normen hinterfragen und ggf. ändern oder verwerfen
- Angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis bei der Einführung bzw. Novellierung von Vorgaben bei Bauen und Sanieren in den Vordergrund stellen
- Kostensparpotenziale durch Digitalisierung (z. B. BIM) und Serielles/Modulares Bauen verstärkt nutzbar machen (z. B. verstärkter Einsatz eines digitalen Gebäudezwilling als Entscheidungshilfe für die kommunale Wärmeplanung)
- Energetische Sanierungsanforderungen nach Bestandsklassen absichten/reduzieren (z. B. Anforderungen an Bestandsbauten nicht mit den Anforderungen für den Neubau gleichsetzen) und auf die energetisch wirksamsten Sanierungsbausteine (wie Dächer und Wärmeerzeugungsanlagen) fokussieren

¹ Vgl. BayernLabo (2023), „Wohnungsmarktbericht Bayern 2023. Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren Wohnungsprognose bis 2040“

Finanzstabilität und steuerliche Anreize sichern:

- zinsgünstige Darlehen bereitstellen (z. B. über die Effizienzhaus-Stufe 40 hinaus)
- Zusätzliche Steuerbelastungen verhindern (z. B. keine Erhöhung der Grunderwerbssteuer oder Grundsteuer)
- Planbare und verlässliche Rahmenbedingungen als Investitionsvoraussetzungen für Kapitalanleger und Eigennutzer schaffen
- Gestiegene Finanzierungsanforderungen (z. B. aufgrund steigender Zinsen und EU-Taxonomie) durch langfristige Zinsbindung ausgleichen
- degressive Abschreibungen bei Neubauten über 2029 hinaus verlängern
- Höhere Abschreibungen (von 3 % auf 5 %) für Kapitalanleger ermöglichen
- Kaufnebenkosten senken (z. B. durch Senkung oder Abschaffung der Grunderwerbssteuer bei erstmaligem Erwerb einer Immobilie zur Eigennutzung)
- Wahlrecht der Einordnung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen als Herstellungskosten (sog. anschaffungsnahe Herstellungskosten) einführen, um steuerliche Sanierungsbremsen zu vermeiden (z. B. Sanierungsmaßnahmen immer als Sofortaufwand zulassen, anstelle diese über die Nutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben)
- Mietrecht an Klimaschutzmaßnahmen anpassen (z. B. Modernisierungsumlage von 8 % wieder auf 11 % erhöhen)

Planungs- und Genehmigungsverfahren optimieren:

- Bauordnungsrecht vereinheitlichen (z. B. Einführung digitaler Bauantrag)
- Beratungsleistungen bei den Bauaufsichtsbehörden bündeln, ausweiten und sicherstellen (z. B. technische und personelle Ausstattung) sowie Erreichbarkeit der Behörden verbessern
- Nutzerfreundliche Digitalisierung von Genehmigungsprozessen ausbauen (z. B. zentrales Landesportal für die Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung bereitstellen)
- Spielräume für experimentellen, einfachen Wohnungsbau erweitern und Vereinfachungspotenziale durch Einführung neuer Bauformen (z. B. Gebäudetyp-E) nutzen
- Lärmschutzvorgaben (TA-Lärm) anpassen
- Nachverdichtungsmaßnahmen unterstützen, BayBO verschlanken und novellieren (insbesondere Verringerung der Abstandsflächenregelung z. B. bei Erfüllung höherer Energiestandards wie EH 40 im Neubau aufgrund stärkerer Dämmung)
- Unterschiedliche Schutzbelange des Klima-, Denkmal-, Brand- und Arbeitsschutzes besser aufeinander abstimmen (z. B. Genehmigungspraxis optimieren, allgemeingültige Richtlinien erstellen)
- Technologieoffenheit zulassen (z. B. mit Zielvorgaben, die den Weg zur CO₂- und Energiereduzierung offen lassen anstelle von starren Bauvorschriften zum Energiestandard, die Innovationen verhindern)
- Zertifizierungsanforderungen und -nachweise für Gebäude möglichst einfach gestalten
- Bürokratische und organisatorische Hemmnisse für den Ausbau der Photovoltaik reduzieren

Förderbedingungen verlässlich gestalten:

- Umsetzbarkeit der CO₂-Reduktionsziele im Gebäudesektor durch Klimaschutzmaßnahmen (Neubau und Bestandssanierung) realistisch, praxistauglich und zukunftsfähig gestalten
- Zusätzliche Förderung für energetische Sanierungen auflagen
- KfW-Energieeffizienzförderprogramme mit weiteren Mitteln ausstatten und Förderzeiträume verlässlich und planbar halten, um teure Umplanungen zu vermeiden (keine ständig wechselnden Fördertöpfe, -höhen bzw. -gegenstände z. B. bei Heiztechnologien)
- Kontingente für KfW-Zuschüsse mindestens auf fünf Jahre planen und festschreiben
- Förderbestimmungen, insbesondere im Bestand, erleichtern und z. B. energetische Bestandssanierung in Teilabschnitten /-baumaßnahmen sowie längere Fristen für Sanierungen ermöglichen
- Eigentumserwerb durch gezielte Förderprogramme unterstützen

Ansprechpartnerin:

Annette Hilpert  089 5116-1472  annette.hilpert@muenchen.ihk.de

[ihk-muenchen.de](https://www.ihk-muenchen.de)[/company/ihk-muenchen](https://www.linkedin.com/company/ihk-muenchen)[/ihk.muenchen.oberbayern](https://www.facebook.com/ihk.muenchen.oberbayern)[ihk-muenchen.de/newsletter](https://www.ihk-muenchen.de/newsletter)[/company/ihk-muenchen](https://www.twitter.com/ihk-muenchen)[@IHK_MUC](https://www.x.com/IHK_MUC)