

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Kompakt

Folgen des Krieges in der Ukraine und der Corona-Krise für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen und Schritte zur Bewältigung der Krise

Stand: 20. Juni 2022

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Die Ausgangslage des Herbstes 2021 ist Makulatur	3
2	Schwierige Bedingungen für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft	3
3	Temporäre Unterstützung statt zusätzlicher Auflagen	6
4	Stopp der Bauaktivitäten aufhalten und Investitionen durch staatliche Maßnahmen ermöglichen	7
5	Bauaktivitäten stärken durch zuverlässige Förderpolitik	8
6	Mieter vor Mehrbelastungen schützen	8
7	Europa steht gleichermaßen unter Druck	12

1 Die Ausgangslage des Herbstes 2021 ist Makulatur

Nach der Bundestagswahl im September 2021 hat sich die Regierung extrem viel vorgenommen. Der Koalitionsvertrag zeigt in weiten Teilen auch für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft die richtigen Ansätze, um den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und neuen zu schaffen. So haben die Koalitionsparteien im Bund das Ziel von 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr ausgegeben und möchten dies im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum voranbringen. Dieses Ziel war und ist überaus ambitioniert. Schon bei Regierungsantritt blieben zwei Kernfragen offen: Wie ist das zu schaffen und ist es überhaupt bezahlbar?

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland ist nach wie vor riesig. Aber schon im Dezember 2021 waren die Ausgangsbedingungen denkbar schlecht, um für Otto-Normalverbraucher bezahlbar zu bauen. Heute, fünf Monate später, ist das Ziel von 400.000 Wohnungen aus mehreren Gründen illusorisch. Es muss aber alles versucht werden, um wenigstens die vorgesehenen 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr zu erreichen.

2 Schwierige Bedingungen für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft

Explodierende Kosten durch Materialmangel

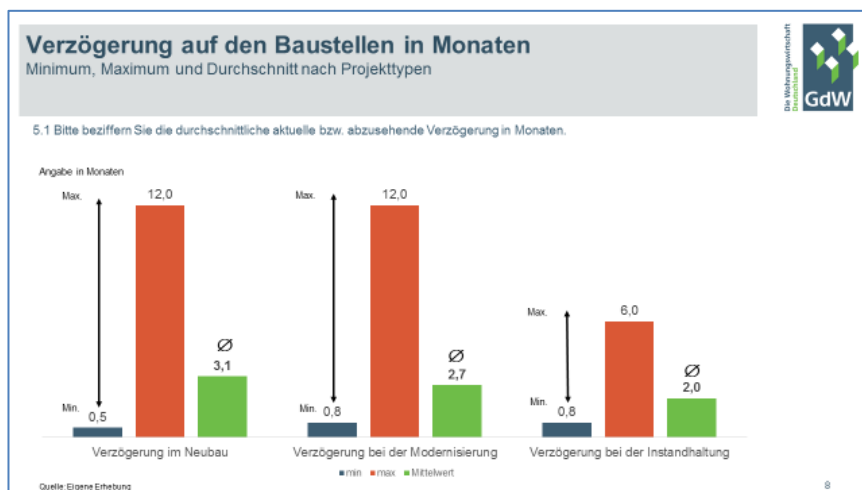
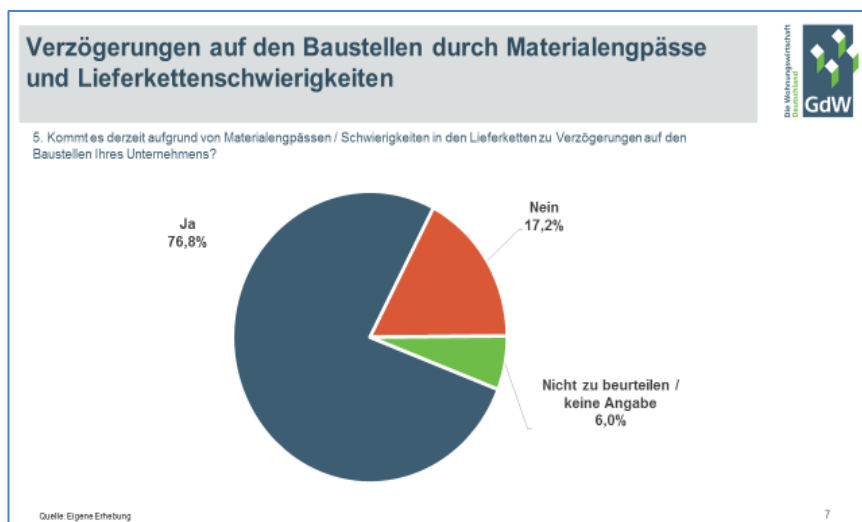
Durch die Corona-Pandemie und die damit verbundenen globalen Lockdowns, speziell in China, wurden und sind Lieferketten unterbrochen. Die Folge: Materialengpässe und die Inflation stieg insbesondere im Bausektor in den vergangenen Monaten erheblich an. Seit dem 24. Februar 2022 hat sich die Lage durch den Krieg in der Ukraine noch einmal drastisch verschärft. Dieser Krieg ist und war in keiner Planung aus Friedenszeiten berücksichtigt.

Die Folgen dieses Angriffskriegs sowie die Embargos gegen Russland setzten unmittelbar auf eine bereits angespannte und fragile Wirtschaftslage auf und sind in ihrer Wirkung kaum zu unterschätzen:

Die Unterbrechung der Lieferketten drückt sich in erster Linie darin aus, dass benötigte Materialien nicht zu beschaffen sind. Unabhängig von Preisfragen können daher bestimmte Elemente nicht verbaut werden. Dabei gilt es, zwischen echten und teilweise durch Profitorientierung hervorgerufenen Engpässen zu unterscheiden. Die Folgen sind dennoch in beiden Fällen für die Wohnungsunternehmen gleich. Diesen Zustand können wir kaum beeinflussen, weil er zumeist von "außen" stammt. Deshalb ist es jetzt umso wichtiger, durch die Maßnahmen, die wir beeinflussen können, die schon angespannte Lage nicht noch weiter zu verschärfen. Wir brauchen jetzt pragmatische und sinnvolle Rahmenbedingungen von einem agilen Gesetzgeber, die mit den Möglichkeiten des Marktes im Einklang stehen (s. auch Punkte 3 und 4).

Das Ifo-Institut hat im April 2022 ermittelt, dass im Hochbau über die Hälfte der Betriebe (54,2 %) von Lieferengpässen betroffen sind,

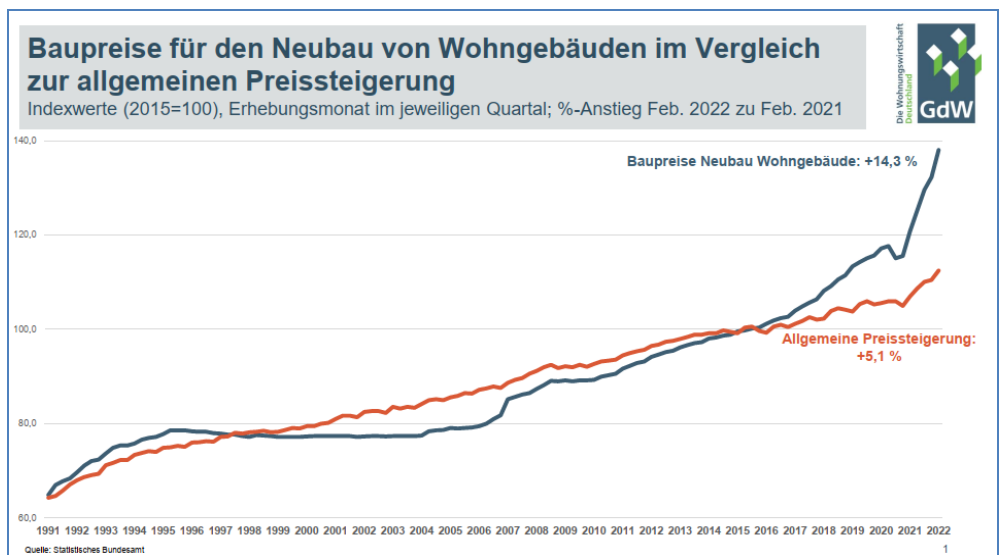
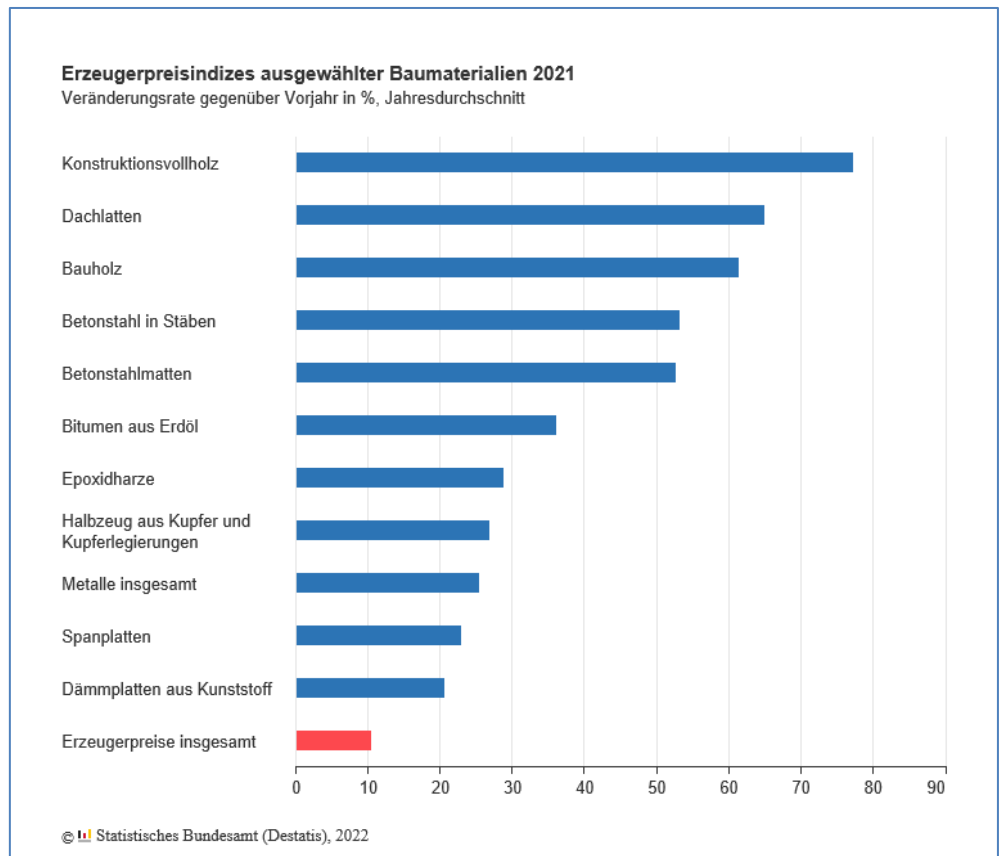
nach 37,2 % im März; beim Tiefbau 46,2 % (März 31,5 %). Nach Auskunft des Ifo-Instituts sind dies Höchststände seit Beginn der Zeitreihe 1991. Bei einer Umfrage des GdW gaben 76,8 % der befragten Unternehmen an, dass es aufgrund von Materialmangel (unabhängig von den Kosten!) zu Verzögerungen ihrer Bauvorhaben von bis zu 12 Monaten kommt.



Die Folge des Materialmangels sind explodierende Preise. Und diese Preissprünge stoppen den Bau, selbst dort, wo Materialien noch verfügbar sind:

- Die Baupreise für den Wohnungsneubau stiegen im Jahresvergleich von Februar 2021 auf Februar 2022 laut Statistischem Bundesamt um 14,3 %. Die Steigerung ist also mehr als doppelt so hoch wie die allgemeine Preissteigerung von 5,1 % im Vergleichszeitraum.
- Im Jahr 2021 hat das Statistische Bundesamt für Bauholz mit 61,4 % die höchste Preissteigerung im Jahresdurchschnitt seit 1949 gemessen.
- Gleichzeitig sind die Bauzinsen in den vergangenen fünf Monaten von 0,9 % auf heute 3 % gestiegen.

- Genau zu diesem Zeitpunkt hat die BaFin einen Eigenkapitalpuffer für Immobilienkredite von 2 Prozentpunkten eingeführt, der die Kreditvergabe für Wohnungsunternehmen weiter verteuert.
- Die Inflationsrate stieg im Mai 2022 laut Destatis auf 7,9 %, laut Eurostat sogar auf 8,1 %.



3 Temporäre Unterstützung statt zusätzlicher Auflagen

Um die Folgen des dramatischen Materialmangels abzumildern, sollten gesetzliche Auflagen temporär ausgesetzt werden, die mit speziellen Materialien verknüpft sind:

- Eine Solardachpflicht ergibt keinen Sinn, wenn PV-Anlagen oder ihre Bestandteile nicht verfügbar sind. Eine Pflicht sollte sich zuerst, sofern Material, Planungs- und Installationskapazitäten vorhanden sind, auf Gewerbeimmobilien beschränken, später auf den Neubau von Wohnimmobilien und zuletzt auf den Bestand von Wohnimmobilien.
- Der geplante Anteil von 65 % Erneuerbaren Energien an der Wärmeenergie ab 01. Januar 2024 kann nicht erfüllt werden, wenn Wärmepumpen gar nicht bzw. nicht ausreichend verfügbar sind. Abgesehen davon fehlen zur Installation derzeit rund 60.000 Facharbeiter für die Installation. Diese Pläne können derzeit schlicht nicht umgesetzt werden.
- Die Einführung des CO₂-Preises sollte verschoben werden, denn die Lenkungswirkung ist bei den enorm gestiegenen Heizkosten verschwindend gering. Wenn viele Mieter nicht mehr wissen, wie sie ihre nächste Heizkostenrechnung bezahlen sollen, darf der Staat diese Kostenrallye nicht noch anfeuern.
- Die regulatorischen Hürden für Wohnungsunternehmen zur dezentralen Stromerzeugung müssen fallen. Nur so können wir kostengünstig CO₂-freie Energie erzeugen und Mieterinnen und Mietern zur Verfügung stellen.
- Steigende Anforderungen an die Gebäudehülle ergeben keinen Sinn und sind auch wirtschaftlich unsinnig, wenn die Kosten für deren Umsetzung in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen.
- Wenn Rohstoffe knapp sind, sollten sie durch Recycling dem Kreislauf erhalten bleiben. Wir brauchen die Substitution bestimmter Baumaterialien samt der dringend notwendigen Änderungen von Bauvorschriften.
- Zusätzliche Belastungen wie die Ausweitung des Anwendungsbereichs des nationalen Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) auf Abfallverbrennung müssen unterbleiben.

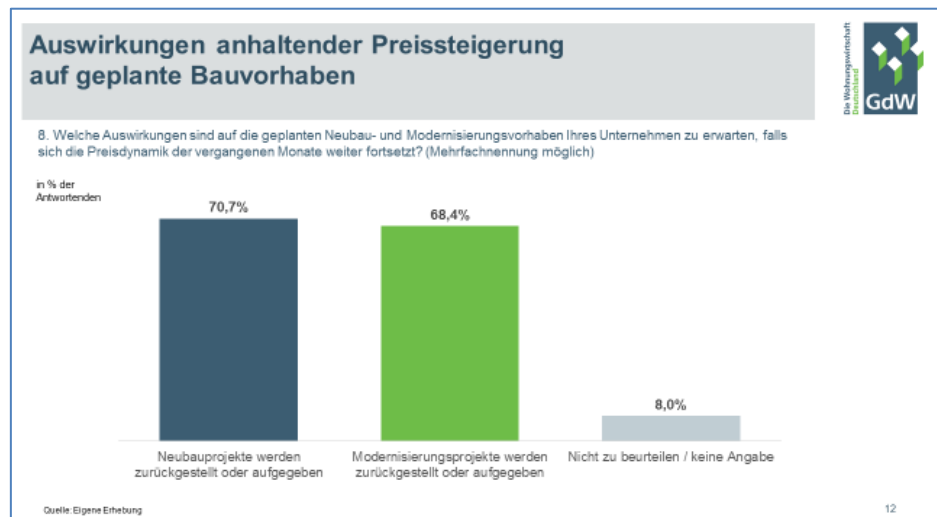
Die am Markt durch Profitoptimierung oder durch die teilweise künstliche Verknappung von Material entstandene Preisexplosion muss durch das Bundeskartellamt umgehend und intensiv untersucht werden. Nur so kann der Sumpf unlauterer Praktiken trocken gelegt werden.

Die Stärkung der Vertragstreue der Gashändler muss über gesetzliche Regelungen sowie ggf. über Pönalen, Einlagen und ein Verbot von Leerverkäufen erhöht werden, um Spekulation zu begrenzen.

4 Stopp der Bauaktivitäten aufhalten und Investitionen durch staatliche Maßnahmen ermöglichen

Die Summe der Entwicklungen hat fatale Folgen für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in Deutschland: 70,7 % der Wohnungsunternehmen werden Neubauprojekte aufgeben oder verschieben müssen. Dies hat eine Umfrage unter den Unternehmen des GdW ergeben.

Ausschlaggebend sind die beschriebene Nichtverfügbarkeit von Material, die exorbitanten Preissteigerungen und die Unsicherheit über die Zukunft. Unter diesen Umständen können Wohnungsunternehmen den Neubau finanziell nicht umsetzen und erst recht nicht über die Miete finanzieren, wenn der Wohnraum bezahlbar bleiben soll. Dabei konnten die Folgen eines möglichen Gaslieferstopps aus Russlands in unserer Umfrage noch gar nicht berücksichtigt werden.



Um den Neubau zu retten und Kostenexplosion, Zinssteigerung und Kapitalverknappung erfolgreich entgegenzuwirken, sollten alle Anstrengungen von staatlicher Seite unternommen werden, um Investitionen anzukurbeln. Gerade kleine Wohnungsbaugenossenschaften, die nicht über die Mittel verfügen, gravierende Preissprünge aufzufangen, können Baufinanzierungen andernfalls flächendeckend nicht darstellen. Erforderlich sind hierfür mehrere Maßnahmen:

- Die Umsatzsteuer auf Strom-, Gas- und Fernwärmelieferungen sollte temporär auf den ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7 % abgesenkt werden.
- Ebenso die Umsatzsteuer auf Baustoffe.
- Der Grunderwerbsteuersatz sollte in Bund-Länder-Abstimmung auf einheitlich 3,5 % abgesenkt werden.
- Es sollte Sonderabschreibungen für den Neubau mit einer Anschaffungs- und Herstellungskosten-Obergrenze von 4.000 EUR/m² und eine gleichwertige Investitionszulage geben.
- Die im Koalitionsvertrag festgelegte Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung von zwei auf drei Prozentpunkte muss

kommen. In Regionen mit Wohnungsmangel sollte die Abschreibung um einen weiteren Prozentpunkt zur Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums angehoben werden.

Im Steueraufkommen werden die gravierenden Preissteigerungen diese Erleichterungen überkompensieren.

5 Bauaktivitäten stärken durch zuverlässige Förderpolitik

Das Chaos bei der KfW-Förderpolitik zu Beginn dieses Jahres hat tiefe Spuren bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen hinterlassen. In einer Umfrage des GdW beklagt die große Mehrheit der Unternehmen die nicht mehr vorhandene Verlässlichkeit der Politik, spricht von Planungsunsicherheit, Vertrauensbruch und fordert endlich verlässliche Rahmenbedingungen. Allerdings sollte die Förderpolitik nun auch die aktuelle Marktsituation im Auge behalten.

Fördern, was gefordert wird

Der Wohnungsneubau im Segment des "bezahlbaren Wohnraums" (8 - 10 EUR/m²) wird nur dann nicht zum Erliegen kommen, wenn es eine auskömmliche, verlässliche und transparente Förderung gibt. Die Förderung sollte sich speziell an Mieten mit mittleren Einkommen (oberhalb WBS-Grenze) orientieren und den Neubau von Mehrfamilienhäusern im Segment 8 bis 10 EUR/m² bedienen.

Darüber hinaus muss die KfW-Förderung durch Verlässlichkeit und langfristiges Engagement das Vertrauen der sozial orientierten Wohnungsunternehmen wieder zurückgewinnen.

Kappungsgrenze für Modernisierungen anpassen

Zum 01. Januar 2019 wurde in § 559 Absatz 3a des BGB für Mieten unter und über sieben EUR eine Kappungsgrenze eingeführt. Danach darf die monatliche Miete je Quadratmeter nach erfolgter Modernisierung innerhalb von sechs Jahren bei Mieten über 7 EUR/m² nicht mehr als drei bzw. zwei Euro bei Mieten unter 7 EUR/m² je Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden.

Unabhängig von der Tatsache, dass eine exakte Ausweisung von Euro-Beträgen dem Recht eigentlich fremd sein sollte, hat der GdW seinerzeit vorgeschlagen, den Betrag sinnvollerweise zu indexieren. Dies ist nun umso dringlicher, da die Kostenexplosion andernfalls dazu führt, dass Modernisierungen nicht mehr durchgeführt werden können. Dies betrifft insbesondere die sozial orientierte Wohnungswirtschaft, die im preiswerten Segment unter 7 EUR/m² vermietet, zu der der überwiegende Teil der Mitgliedsunternehmen des GdW gehört.

6 Mieter vor Mehrbelastungen schützen

Die Unsicherheit am Energiemarkt verursachte bereits massive Preissteigerungen, auch ohne dass es zu einem Lieferstopp von Gas und Öl aus Russland gekommen ist. Die Energiepreise stiegen im Februar 2022 im Vergleich zum Februar 2021 auf allen Wirtschaftsstufen

stark an. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, war importierte Energie 129,5 % teurer als im Vorjahresmonat, im Inland erzeugte Energie kostete 68 % mehr und Verbraucherinnen und Verbraucher mussten für Haushaltsenergie und Kraftstoffe 22,5 % mehr zahlen als im Februar 2021.

Das Statistische Bundesamt hat mitgeteilt, dass für Haushaltsenergie im Jahresvergleich bisher bereits eine Preissteigerung von 33,3 % erreicht wurde. Nach GdW-Berechnungen führt dies für einen Haushalt mit zwei Personen zu einer Mehrbelastung von 642 EUR im Jahr. Wenn bisherige Höchstpreise am Spotmarkt für Gas und Fernwärme sowie ein möglicher Lieferstopp zugrunde gelegt werden, könnte die Mehrbelastung auf eine Spanne zwischen 1.361 und 3.799 EUR pro Jahr steigen.

Diese Entwicklung führt zwangsläufig zu einem dramatischen Anstieg der Vorauszahlungen der Vermieter an die Energieversorger. In der Folge werden Mieterinnen und Mieter massenhaft mit den Nachzahlungen der Betriebskosten überfordert sein. Verschärfend hinzu kommt das am 20. Mai 2022 vom Bundestag beschlossene Energiesicherungsgesetz (EnSiG) für den Fall eines Lieferengpasses. Laut dem Gesetz können Lieferanten und Energieversorger mögliche Preisanpassungen ungeachtet der heute vorliegenden Vertragskonditionen bis zu den Endverbrauchern weiterreichen. Dies gefährdet im Ernstfall die Solvenz der Unternehmen und bedeutet eine nicht vorhersagbare Belastung von Mieterinnen und Mietern. Zweifelsohne ist das Gesetz notwendig, um den Handlungsspielraum der Bundesregierung bei der Absicherung der Energieversorgung im Notfall sicherzustellen, allerdings weisen wir eindringlich darauf hin, dass dieses Gesetz allein nicht ausreichen wird, um die Lage nach einem möglichen Lieferstopp von russischem Erdgas zu beherrschen. Statt der im Gesetz verankerten Kostenweitergabe im Fall des Erdgas-Lieferstopps sollten Einkäufer und Lieferanten bereits auf der Importebene unterstützt werden. Damit könnten die Unternehmen ihre Lieferverpflichtungen gegenüber nachgeordneten Marktakteuren in der Lieferkette zu den vereinbarten Konditionen erfüllen, ohne selbst in Schieflage zu geraten. Dies würde zur Stabilisierung des Marktes und zur Abfederung der Folgen für Endkunden erheblich beitragen.

Mehrbelastungen von Mietern und Vermietern steuern

Die sprunghaft steigenden Energiekosten sowie die Instandhaltungs- und Betriebskosten können zu Liquiditätsschwierigkeiten der Wohnungsunternehmen führen. Vermieter müssen die ihnen von Drittanbietern gestellten Rechnungen im Voraus begleichen und bekommen ihre Auslagen erst nach Abrechnung der Betriebskosten vom Mieter erstattet.

Insbesondere für Mieter der unteren Einkommensdezile kann die Situation schnell unbeherrschbar werden, da diese häufig in Wohngebäuden mit höherem Energieverbrauch leben, die bislang geringe Wohnkosten aufwiesen. Konkret sind diese Mieter wegen des höheren Anteils der Energiekosten an den Wohnkosten am stärksten von dem Risiko steigender Wohnkostenbelastungen betroffen. Es ist zu

vermuten, dass genau diese Einkommensgruppen die Energiepreissteigerungen ab einem gewissen Punkt nicht mehr durch Umschichtung aus anderen Konsumbereichen werden auffangen können.

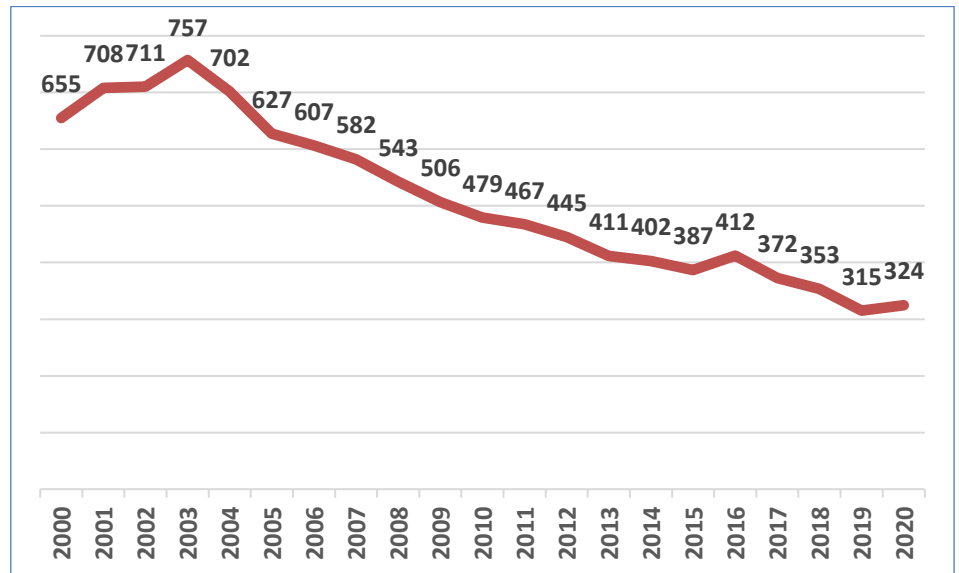
Der GdW vertritt die Ansicht, dass auch eine unterjährige Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung aufgrund steigender Preise zulässig ist. Denn: Die Anpassung der Vorauszahlungen soll den voraussichtlich tatsächlich entstehenden Betriebskosten möglichst nahe kommen (BGH, Urt. v. 28.9.2011 VIII ZR 294/10). Die letzte Betriebskostenabrechnung ist Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen. Dies sollte aber nicht verhindern, dass zusätzlich eingetretene oder noch eintretende Umstände berücksichtigt werden können, die die Kosten des laufenden Jahres deutlich beeinflussen werden. Eine möglichst frühzeitige Information über steigende Betriebskosten und die Anpassung der Vorauszahlungen ist auch im Sinne der Mieterinnen und Mieter, damit diese sich auf diese Mehrausgaben vorbereiten können.

Unklar ist, ob eine Anpassung lediglich einmal im Rahmen der Abrechnungsperiode zulässig ist. In normalen Zeiten spricht viel für diese Ansicht. Aber aufgrund der aktuell außergewöhnlichen Situation erscheint es sinnvoll, diese Ansicht zu überdenken. Zeigt sich nämlich aufgrund konkreter Umstände, dass eine Anpassung der Vorauszahlungen aufgrund der aktuellen Kostensteigerung sinnvoll ist, sollte eine erneute Anpassung im Sinne beider Parteien möglich sein (BeckOK MietR/Pfeifer BGB § 560 Rn. 146 ff).

Idealerweise sollte der Gesetzgeber klarstellen, dass eine einseitige Anpassung der Betriebskosten aufgrund aktueller Preissteigerungen auch nach einer bereits vorgenommenen Anpassung zulässig ist.

Kosten der Unterkunft (KdU)

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist bestrebt, langfristige Mietverhältnisse einzugehen, zu erhalten und möglichst keine Mietschulden entstehen zu lassen. Seit Jahren sind Mietschulden bei den Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft rückläufig. Die positive Entwicklung konnte durch eine weitere Professionalisierung des Vermietungs- und Mietschuldenmanagements sowie eigene Beratungs- und Betreuungsangebote der Wohnungsunternehmen für säumige Zahler erreicht werden. Außerdem gibt es eine vielfältige Zusammenarbeit mit öffentlichen Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen. So arbeiten die Unternehmen darauf hin, dass Mietrückstände gar nicht erst dauerhaft entstehen. Dies gilt insbesondere auch bei Extremsituationen.



Um Mietern in einer Extremsituation zu helfen, wäre eine engere Zusammenarbeit zwischen Mietern, Vermietern und Jobcentern hilfreich. Denn hat das Jobcenter keine Kenntnis von erhöhten Betriebskosten nach Anhebung der Vorauszahlungen oder generell steigenden Mieten, kann schnell eine empfindliche Lücke entstehen. Und im schlimmsten Fall läuft der Mieter immer Gefahr, der außerordentlichen fristlosen oder ordentlichen Kündigung ausgesetzt zu sein. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn die Miete vom Jobcenter nicht direkt an die Vermieter, sondern an die Mieter gezahlt wird.

Vor diesem Hintergrund wäre – ggf. zeitlich befristet – rechtlich zu verankern, dass die Jobcenter grundsätzlich ihre Leistungen direkt an die Vermieter leisten und die Vermieter wiederum – auch wenn das Jobcenter nicht Vertragspartner des Mietverhältnisses ist – entsprechende Erhöhungen unmittelbar auch den Jobcentern mitzuteilen haben. Ohne diese Mitteilung dürften Vermieter bei Zahlungsverzug dann nicht kündigen.

Inklusivmietmodelle und Mieterstrom

Das Mietrecht soll für einen fairen Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern sorgen. Angesichts der Verwerfungen an den Energiemärkten, gesellschaftlicher Veränderungen und insbesondere der Digitalisierung steigt die Notwendigkeit, das Miet- und Nebenkostenrecht fit für die Zukunft zu machen. Insbesondere um Vermieter und Mieter von steigenden Energiepreisen abzuschirmen, müssen Lösungsansätze für Vor-Ort-Strom erheblich einfacher umsetzbar sein.

Vor Ort produzierter Strom muss allen Mietern – unabhängig ob Bestand oder Neubau – unkompliziert zur Verfügung gestellt werden und kann dann als Nebenleistung zur Vermietung behandelt werden. Dies würde den komplizierten Mieterstromzuschlag ersetzen und die Belastung der Netze weitestgehend vermeiden. Sollte eine Solarpflicht eingeführt werden, bietet die Stromversorgung der Mieter als bestimmungsgemäßer Gebrauch der Mietsache einen attraktiven und unkomplizierten Anreiz für Vermieter. Neben Mieterstrom sollten Teilinklusive mieten optional weitere Bereiche umfassen können:

TV, Internet, Messstellenentgelte, E-Mobilität (Lademöglichkeit E-Bike und E-Auto), Raumwärme und Warmwasser.

Für nicht erfolgreich umsetzbar halten wir die vom BMWK vorgestellten Modelle

- für eine Teilwarmmiete, bei der verbrauchsbedingt sog. Grundheizkosten festgelegt werden, die dann der Vermieter trägt. Damit soll eine warmmietenneutrale energetische Sanierung erfolgen, was aber übersieht, dass die Energiekosteneinsparungen nur für ausgewählte geringinvestive Maßnahmen ausreichend sind. Mieterstrom ist nicht enthalten und der Vermieter geht hohe Risiken bei Mehrverbrauch der Mieter ein.
- für sog. Stadtstrom, der aus der Mieterstromförderung ein Modell mit Volleinspeisung machen will und mit erhöhter Einspeisevergütung, die an Mieter entsprechend ihrem Netzbezug weitergegeben werden soll. Dieses Modell wird den angestrebten Quartiersmodellen, die auch auf eine Nachfragesteuerung wirken, nicht gerecht. Es birgt das Risiko, dass der Vermieter für den netzbezogenen Strom der Mieter mehr ausreichen muss, als er an Einspeisevergütung erhalten hat. Und es wäre ohne digitale Verrechnung mit dem Mieter nicht praktikabel.

7 Europa steht gleichermaßen unter Druck

Eine Umfrage des europäischen Dachverbands Housing Europe zeichnet ein ähnlich besorgniserregendes Bild in unseren Nachbarländern. So berichten einige EU-Staaten von den gleichen Schwierigkeiten, die auch in Deutschland zu verzeichnen sind:

In **Dänemark** wurden 73 % der Bauvorhaben aufgrund der für den gemeinnützigen Sektor geltenden Kostendeckelung gestoppt. Die für das Jahr 2022 erwartete Inflation von gesamt 3,8 % ist auch auf die Materialpreise zurückzuführen.

Der Bau von neuen Häusern geht in **Schweden** zurück, aber nicht so schnell wie in Dänemark. Derzeit ist es schwer, Festpreisverträge zu bekommen. Das Problem sei weniger der Krieg in der Ukraine, sondern liege eher an der Unterbrechung der Lieferketten insbesondere durch die Lockdowns in China.

In den **Niederlanden** lag die Inflation im April bei 9 % – ein Großteil davon ist auf die steigenden Energiekosten zurückzuführen. Aber die Preise für Baumaterialien steigen noch schneller, nämlich um fast 25 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Anstieg der Energiekosten in **Italien** begann bereits vor dem Krieg in der Ukraine Ende des vergangenen Jahres. Bislang hat die Regierung die zusätzlichen Gewinne der Energieunternehmen zur Finanzierung eines Sonderfonds verwendet, der Familien hilft. Im Bauwesen ist ein sehr hoher Kostenanstieg zu verzeichnen, der auf das derzeitige Sonderfinanzierungsprogramm (RRF) und die Materialkosten zurückzuführen ist.

Frankreich hat nach einem Preisanstieg von 57 % für Strom innerhalb der ersten neun Monate im Oktober 2021 eine sogenannte Tariffbremse für Gas und Strom angekündigt. Dieser Preisstopp für Gas und Strom gilt auf jeden Fall noch bis Ende 2022. Für das laufende Jahr erwartet Frankreich eine Inflationsrate von 4,1 %.

Sicht der EU-Kommission hinkt unserer Zeit hinterher

Angesichts der dramatischen Entwicklung in den ersten Monaten dieses Jahres ist es umso wichtiger, dass auch auf europäischer Ebene die Weichen nicht falsch gestellt werden.

Akut bedeutet dies, dass in der jetzigen Situation eine Senkung von EU-Zöllen angedacht werden sollte, um den Materialimport nicht noch zusätzlich zu erschweren und zu verteuern. Ebenfalls darf und sollte auf europäischer Ebene beispielsweise ein Exportstopp von Holz geprüft werden.

Allerdings wäre gerade auf europäischer Ebene dringend notwendig, dass in Gesetzgebungsverfahren und Richtlinien erlassen mehr Realitätssinn herrscht. Eine zwanghafte Einzelgebäudebetrachtung, wie sie die EU-Gebäuderichtlinie vorsieht, bleibt gut 15 Jahre hinter dem allgemeinen Erkenntnishorizont zurück. Es ist branchenübergreifend anerkannt, dass die Klimaziele nur mit Sektorkopplung und Quartiersansatz bei gleichzeitig CO₂-frei erzeugter Energie zu schaffen sind.

Gut gemeint heißt nicht automatisch, dass es auch wirklich sinnvoll ist. Wir haben europaweit einen Fachkräftemangel. Allein im Berufsfeld Sanitär, Heizung und Klimatechnik sowie Ausbau fehlen in Deutschland schon heute 190.000 Elektroinstallateure, Sanitärtechniker, Metallbauer oder Schreiner. Und die Lücke wird größer: Im Moment werden gerade einmal 18 % aller freien Stellen besetzt. Die Renovation Wave der EU wird in den kommenden 10 Jahren überall in Europa die Kapazitäten an ihre Leistungsgrenzen bringen. Was das für die Preise und den gewünschten Schub im Neubau bedeutet, lässt sich im Moment nur erahnen.

EU-Taxonomie im Gebäudebereich

Als einen Grundpfeiler ihrer Sustainable-Finance-Agenda betrachtet die EU-Kommission die Einführung eines EU-weiten einheitlichen Klassifikationssystems zur Festlegung der wirtschaftlichen Tätigkeiten, die als nachhaltig eingestuft werden ("Taxonomie"). Damit sollen Investitionen in grüne und nachhaltige Projekte gefördert werden.

Die im Juni 2020 beschlossene EU-Taxonomie-Verordnung konzentriert sich zunächst auf die Festlegung der Kriterien zur Bestimmung der ökologischen Nachhaltigkeit einer wirtschaftlichen Tätigkeit. Nach diesen Kriterien muss die Wirtschaftstätigkeit eines Unternehmens zu mindestens einem der in der Taxonomie-Verordnung genannten sechs Umweltziele beitragen und darf keines der anderen dort aufgeführten Umweltziele erheblich beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit den Taxonomie-Anforderungen ergeben sich eine Reihe von Fragen. Problematisch ist vor allem der Automatis-

mus, dass ein Neubau nur dann einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels leistet, wenn der Primärenergiebedarf des Gebäudes um mindestens 10 % unter dem Schwellenwert des jeweiligen nationalen Niedrigstenergiegebäudes liegt. Deutschland hat den aktuellen Effizienzhausstandard nach GEG bei der EU-Kommission als Niedrigstenergiegebäude definiert.

Die Taxonomie-Anforderungen führen im Ergebnis dazu, dass bei einer möglichen Verschärfung der nationalen Anforderungen (wie für den 01. Januar 2023 geplant), Wohnungsneubauten nur noch im Passivhausstandard gebaut werden könnten, um die Anforderungen zu erfüllen. Weichen Unternehmen von den Taxonomie-Anforderungen ab, erhalten sie deutlich schlechtere Finanzierungsbedingungen. Dies wird damit begründet, dass die EU-Kommission sämtliche Finanzierungsströme taxonomiekonform ausgestalten will. Weichen Banken von den Kriterien der Taxonomie ab, müssen sie höhere (teurere) Eigenkapitalanforderungen erfüllen. Diese Kosten werden im Rahmen der Finanzierung dann an Wohnungsunternehmen weitergegeben.

Deshalb: Überprüfung der Kriterien auf europäischer Ebene und Berücksichtigung auf nationaler Ebene bei einer Verschärfung der Neubauanforderungen (vgl. Stellungnahme gegenüber der EU-Kommission vom 08. Dezember 2021).

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>