

Berlin, 1. Februar 2022

## Terminvorbereitung

**St Gie**

a.d.D.

**Betr.:**

**Kennenlerngespräch mit dem Zentralen Immobilienausschuss e.V. (ZIA), Herrn Mattner (Präsident) und Herrn Wittke (Hauptgeschäftsführer)**

**Ort:**

Videokonferenz

**Für den Termin am: 03.02.2022, 9:00 – 9:30 Uhr**

Die Staatssekretärinnen und die Staatssekretäre haben Abdruck erhalten.

Anlagen: 1) Übersicht: wesentliche KoaV-Maßnahmen mit Bedeutung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
2) ZIA-Bewertung KoaV

Teilnehmer/innen: ZIA, Präsident, Dr. Andreas Mattner  
ZIA, Hauptgeschäftsführer, Oliver Wittke

Kontaktperson: BMWK, IB6, [REDACTED]

Anlass/Rahmen:

Herr Dr. Mattner und Herr Wittke vom ZIA haben Sie um ein **Kennenlerngespräch** gebeten, bei dem auch **aktuelle Themen** angesprochen werden sollen.

Der ZIA gehört zu den wichtigsten Verbänden der Immobilienwirtschaft. Zu seinen Mitgliedern zählen mehr als 25 Verbände und rund 37.000 Unternehmen der Branche. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene. Der ZIA vertritt insbesondere auch den Bereich der Wirtschafts- und Gewerbeimmobilien (Handels-, Hotel-, Logistik-, Gesundheits- und Unternehmensimmobilien).

| Vom Leitungsbereich auszufüllen |  |
|---------------------------------|--|
| TGB-Nr.                         | T-0220120-024  |
| Eingang Leitung                 |  |
| eDW-M-Nr.:                      |  |
| Abzeichnungsleiste              |  |
| St                              |  |
| AL                              |  |
| UAL                             |  |
| Referatsinformationen           |  |
| Referatsleiter/in               | [REDACTED]   |
| Bearbeiter/in                   | [REDACTED]   |
| Mitzeichnung                    | IA5, IIC1, IIC2, IIC3, IIC5, IIIB2, IIIB5, IVB5, IVB7, VIIA3, AstMi2 |
| Referat und AZ                  | IB6 - 20615  |

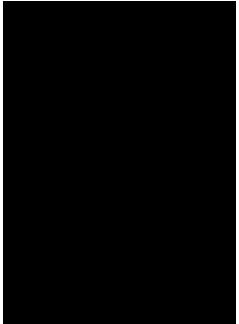

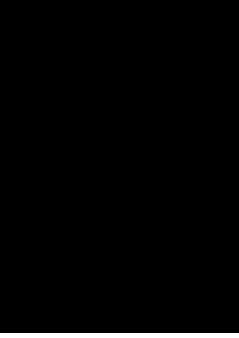
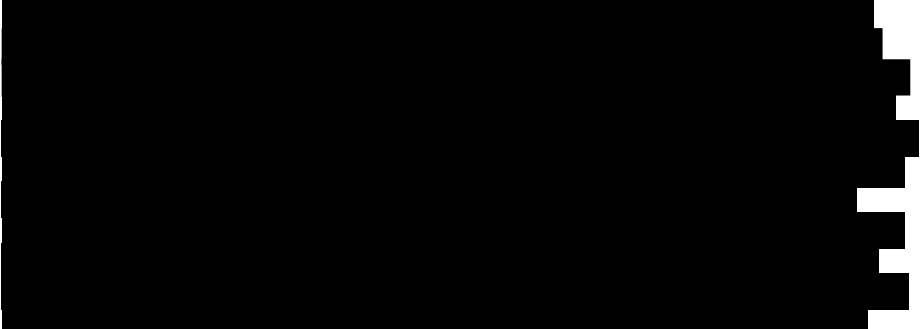
ZIA hat BM als Redner zum „**Tag der Immobilienwirtschaft**“ am **22.06.2022** eingeladen. **BM hat Sie um Übernahme gebeten**; Entscheidung steht noch aus.

Folgende Themen sind zu erwarten bzw. könnten vom ZIA angesprochen werden (bis Montagabend auch auf mehrfache Nachfrage keine Themen angemeldet):

1. Maßnahmen des neuen KoaV mit Bezug zur Immobilienwirtschaft (allg.)
2. aktuell: Programmstopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
3. aktuell: CO2-Kostenverteilung Mieter/Vermieter
4. [reaktiv] Solardachpflicht für gewerbliche Neubauten (KoaV)
5. [reaktiv] Mieterstrom (KoaV)
6. [reaktiv] Share Deals bei Immobilientransaktionen (KoaV)
7. [reaktiv] Rohstoffmangel
8. [reaktiv] Innenstadtentwicklung

Diese Themen sind besonders aktuell oder wegen des KoaV für ZIA wichtig. Es kann jedoch sein, dass ZIA weitere hier nicht genannte Themen anspricht.

Gesprächspartner/innen:

|   |  |
|---|--|
|  | <p><b>Dr. Andreas Mattner, Präsident ZIA</b></p>       |
|  | <p><b>Oliver Wittke, Hauptgeschäftsführer ZIA</b></p>  |

## Gesprächsziele und Interessenlage

1. **Gegenseitiges Kennenlernen**
2. **Für Zustimmung seitens der Branche zum ambitionierten Kurs der BReg im Bereich Klimaschutz werben. Der Gebäudebereich ist ein Schlüsselsektor für den Erfolg der sozial-ökologischen Transformation insgesamt.**
3. **Die zügige Umsetzung der Transformation sowie die Erreichung der ambitionierten Neubauziele sollte durch Zusammenarbeit mit den Stakeholdern der Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft abgesichert werden.**

### **1. Maßnahmen des neuen KoaV mit Bezug zur Immobilienwirtschaft (allg.)**

Die BReg kündigt im KoaV im Kapitel Bauen- und Wohnen an: „Wir werden das Bauen und Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm, innovativ und mit lebendigen öffentlichen Räumen gestalten.“ (Ziff. 2920 ff.) Zur Umsetzung dieser Ziele enthält der **KoaV** eine **Vielzahl wichtiger Maßnahmen**, die für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von Bedeutung sind (vgl. **Anlage 1**, nicht abschließend).

Für die Steigerung des Neubauvolumens, einschl. sozialen Wohnungsbau, Bundesbauten sowie nachhaltiges, ressourcenschonendes Bauen ist das **BMWSB** FF-zuständig. Die Weiterentwicklung des Miet- und Maklerrechts liegt in der Zuständigkeit des **BMJ** sowie des **BMUV**. **BMWK** ist in **Spiegelfunktion** bei allen Teilaspekten des Themenkomplexes mitbetroffen und bringt sich aktiv bei den jeweiligen Vorhaben ein. **FF ist BMWK (Abt. II und III)** in den Bereichen Energieeffizienz und Klimaschutz.

Die **Wohnungs- und Immobilienverbände** sind lt. eigener Veröffentlichungen bereit, ihren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Sie sehen jedoch einige Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz des KoaV, insbes. in Kombination mit den vorgesehenen mietrechtlichen Regulierungen, sehr kritisch. Die Maßnahmen würden die Baukosten in die Höhe treiben und seien durch stark regulierte Mieten nicht refinanzierbar. Der **ZIA** hat eine **eigene Bewertung** zu aus seiner Sicht relevanten Passagen des **KoaV veröffentlicht** (s. Anlage 2).

Im Rahmen des von AL I geleiteten **6. Runden Tisches mit der Immobilienwirtschaft am 25.01.2022** hat sich Herr Mattner – neben den hier unter 2. und 3. vorgesehenen Themen – auch **zum KoaV geäußert**. Kritisch äußerte sich Herr Mattner insbes. zum geplanten Neubaustandard auf EH40-Niveau. Positiv hob er das Neubauziel und mehrmals das Wiederaufgreifen der **Innovationspartnerschaft** mit der Wohnungswirtschaft hervor.

[Die „Innovationspartnerschaft“ war in der vorletzten LP (Beginn März 2017) ein privilegierter Rahmen für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zum Austausch über Klimaschutzthemen. Sie war ein Angebot von [REDACTED] zur Befriedung, nachdem die Verbände der BID (Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland: BFW, GdW, IVD, VDIV, vdp, und ZIA) und Haus & Grund aus Protest geg. kurzfristige Verschärfung der Ziele für den Gebäudebereich im Klimaschutzplan 2050 ihre Mitarbeit im „Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen“ hatten ruhen lassen. Neben einer Koordinierungsgruppe auf UAL-Ebene wurden drei Unterarbeitsgruppen (Förderung, Rechtliche Rahmenbedingungen, Datengrundlagen, technische Innovation, Forschung) eingerichtet. Ziel war es möglichst breit konsenterte Vorschläge zur wirtschaftlichen und sozialverträglichen Erfüllung der Ziele des KSP 2050 zu erarbeiten. BMW i und BMJV waren damals nur teilweise als Gast anwesend.]

Der KoaV zeigt die Bedeutung des Themas Bauen und Wohnen einerseits und Klimaschutz andererseits. Die ambitionierten Ziele des KoaV für das Zusammenbringen dieser Themen sind die Konsequenz der Herausforderungen, vor denen wir stehen.

Wir wollen gerade **im Gebäudebereich** den Klimaschutz deutlich voranbringen. **Bauen und Wohnen sollen bezahlbar, klimaneutral und nachhaltig** werden. Das **wollen wir gemeinsam mit Ihnen – der Immobilienwirtschaft – erreichen** und setzen auf Ihren Beitrag.

Sie kennen das Neubauziel von **400 Tsd. neue Wohnungen pro Jahr**, davon 100 Tsd. öffentlich gefördert. Für den **sozialen Wohnungsbau** stellt der Bund jeweils **1 Milliarde Euro** pro Jahr zur Verfügung. Im Klimaschutz-Sofortprogramm ist für das Jahr **2022 zusätzlich 1 Milliarde Euro** für **energetisch hochwertige Neubauten oder für die energetische Modernisierung von Sozialwohnungen** vorgesehen.

Nehmen wir ein Beispiel für ein aktuelles BMWK-Vorhaben: Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** wird Anfang dieses Jahres novelliert werden, um die Senkung des THG (Treibhausgas)-Ausstoßes und den Ausbau der erneuerbaren Energien massiv voranzubringen. Der KoaV sieht vor, dass ab 1. Januar 2025 **jede neu eingebaute Heizung** auf der Basis von **65 Prozent erneuerbarer Energien** betrieben wird. Wir arbeiten an einer zeitnahen Umsetzung dieser Vorgabe, damit sich die Akteure auf die

Rahmenbedingungen einstellen können (keine investitionshemmende Verunsicherung).

Daneben enthält der KoaV **zahlreiche Vorhaben für den Immobilienbereich**, bei denen die **Federführung** zwar **bei anderen Ressorts** liegt. Wir werden uns als BMWK aber auch hier aktiv und mit Blick auf die Wirtschaft einbringen.

Der **Gebäudebereich ist ein Schlüsselsektor für den Erfolg der sozial-ökologischen Transformation insgesamt**. Ich setze auf Ihre ambitionierten Beiträge!

**[reaktiv: zum Wiederaufgreifen der Innovationspartnerschaft]**

Der KoaV sieht das Wiederaufgreifen der Innovationspartnerschaft mit der Wohnungswirtschaft vor. Dieses Austauschforum der vorletzten LP hat das neue Bauministerium im Blick.

## **2. aktuell: Programmstopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)**

### **Allgemein zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)**

Mit der BEG – **FF IIC3** – wurde die energetische Gebädeförderung nach dem Klimaschutzprogramm 2030 neu aufgestellt, um noch stärkere Anreize für Energieeffizienz und erneuerbare Energien im Gebäudesektor zu setzen. Das Programm wurde sehr gut angenommen.

Die **Neubauförderung** für das **Effizienzhaus/Effizienzgebäude 55 (EH 55)** der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) **sollte ursprünglich zum 01.02.2022 eingestellt werden** (zum Programmstopp am 24.01.2022, siehe unten). Die Beendigung der EH 55-Neubauförderung ist der erste Schritt zur Umsetzung der Vereinbarungen des Koalitionsvertrages, Neubaustandards zu überprüfen und die Förderkulisse auch in diesem Bereich neu zu gestalten.

Die **Fördereffizienz** (jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparung je Fördereuro) ist **bei der energet. Sanierung erheblich höher als im Neubau**. Grund sind ordnungsrechtliche Mindestanforderungen an Neubauten, die bereits relativ hohe Anforderungen stellen. Deshalb soll Fokus auf die Förderung von Sanierungen in Zukunft weiter verstärkt werden.

Steigende Kosten für fossile Brennstoffe und technologische Weiterentwicklungen haben dazu geführt, dass der **energetische Standard des EH 55 mittlerweile** in vielen Fällen die wirtschaftlichste Art des Neubaus darstellt und auf dem Markt oft als „**unterster Standard**“ angeboten wird. Eine **weitere Förderung** dieser Standards erscheint daher aus ökonomischen und klimapolitischen Gesichtspunkten **nicht mehr angebracht**.

### **Zum Programmstopp am 24.01.2022**

Die Bewilligung von KfW-Anträgen nach der BEG wurde von der KfW **am 24.01.2022 mit sofortiger Wirkung vorläufig gestoppt**. Hintergrund: enorme Antragsflut im Januar, **insbes.** für die **EH 55 Neubauförderung**, die die i.R.d vorl. Haushaltsführung bereit gestellten Mittel deutlich übersteigt.

**Förderung für Sanierungen ist vorläufig gestoppt** und wird wieder aufgenommen, sobald entsprechende Haushaltsmittel bereitgestellt sind. Der vorübergehende Antragsstopp wird genutzt, um zwischen BMWK, BMWSB und BMF die Förderkulisse für energetisch ambitionierte Neubauten neu zu ordnen. Im Fokus steht dabei insbes. die Treibhausgas-Emissionen (THG-Emissionen) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Aktuell:** **Am 1. Feb.** Verständigung der beteiligten Ressorts, dass alle förderfähigen Altanträge, die bis zum Antragsstopp am 24. Jan. eingegangen sind, noch bearbeitet werden. Diese Anträge werden nun von der KfW nach den bisherigen Programmkriterien geprüft; die förderfähigen werden genehmigt.

Die **Sanierungsförderung** soll zeitnah mit unveränderten Sanierungstatbeständen wieder aufgenommen werden. Vorbehaltlich der Finanzmittel im Energie- und Klimafonds (EKF) und den Förderzielen der BReg wird die BEG im Laufe des Jahres 2022 überarbeitet.

Daneben wird ein **bis zum 31. Dez. 2022 befristetes EH40-Neubau-Förderprogramm** mit geänderten Bedingungen aufgelegt. Fördersätze werden abgesenkt und ein Kostendeckel von vss. 1 Mrd. Euro für diesen Fördertatbestand eingeführt. Details zu Antragsberechtigung und Vergabeverfahren werden im Einzelnen noch festgelegt.

In Nachfolge der EH55/EH40-Förderung wird ein neues Programm „Klimafreundliches Bauen“ aufgelegt; soll spätestens ab 1. Jan. 2023 starten. Ziel ist eine klimapolitisch ambitionierte, ganzheitlich orientierte Förderung für neue Gebäude, wie sie auch im Koav vereinbart wurde. Für den sozialen Wohnungsbau mit den Ländern wird ein Förderprogramm außerhalb der BEG-Förderung aufgelegt.

Der **Programmstopp wurde u.a. seitens ZIA beim letzten Runden Tisch des BMWK mit der Immobilienwirtschaft am 25.01.2022 scharf kritisiert**. Der Stopp werde zu einer massiven Stornierungswelle von Sanierungen führen und Auswirkungen auf das Handwerk und die Mietpreise haben. Die Verbände betonten, dass eine schnelle Antwort gebraucht werde, wann mit einer Fortführung der Förderprogramme zu rechnen sei.

Ich verstehe, dass der Programmstopp der KfW in der letzten Woche für große Aufregung gesorgt hat. Wie Bundesminister Habeck bereits erklärt hat, war dieser Schritt angesichts der Haushaltslage unausweichlich. Gleichwohl nehmen wir die Kritik an der Kommunikation ernst. Es wurde im Ressortkreis (BMWK, BMWSB, BMF) intensiv an dem Thema gearbeitet, damit Sie als Immobilienbranche und die betroffenen Bürgerinnen und Bürger schnellstmöglich eine verlässliche Aussage bekommen, wie es weitergeht.

Am 1. Feb. hat BM Habeck verkündet, dass sämtliche noch nicht beschiedenen Anträge bei der KfW, die bis zum 24. Jan. eingegangen sind, bearbeitet werden. Diese eingegangenen Anträge werden nun von der KfW nach den bisherigen Programmkriterien geprüft; die förderfähigen werden genehmigt. Das bietet eine gute und rechtssichere Lösung für alle Betroffenen.

### [reaktiv zur Weiterführung der Förderung]

Die Sanierungsförderung im Rahmen der BEG soll – vorbehaltlich ausreichender Finanzmittel – möglichst rasch wieder anlaufen.

Die Förderung energetisch ambitionierter Neubauten soll sich mit angepassten Förderkonditionen kurzfristig auf das EH40 konzentrieren. Eine grundlegende Neuausrichtung der Förderung wird sich auch an den Zielen des KoaV bzgl. Nachhaltigkeitsaspekten beim Bau orientieren.

### **3. aktuell: CO<sub>2</sub>-Kostenverteilung Mieter/Vermieter**

Der KoaV stellt eine Regelung zur Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung zwischen Vermieter und Mieter zum 1. Juni 2022 in Aussicht. Als Ideallösung ist ein Stufenmodell nach den Energieeffizienzklassen des GEG vorgesehen. Für den Fall, dass ein Stufenmodell zum 1. Juni 2022 nicht verwirklicht werden kann, soll der CO<sub>2</sub>-Preis hälftig geteilt werden.

Der **ZIA hat gemeinsam mit anderen Immobilienverbänden** letzte Woche einen **Vorschlag für ein Stufenmodell vorgelegt**. Der Vorschlag sieht für Wohngebäude eine Einteilung in Energieeffizienzklassen nach Anlage 10 GEG vor. **Grds. sollen Energieausweise maßgeblich sein.** Für Nichtwohngebäude sollen als Stufen die zum jeweiligen Bauzeitpunkt geltenden Verordnungen über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik herangezogen werden. Umstellung soll zum Jahreswechsel erfolgen wg. des unterjährigen Umstellungsaufwands. Es soll Ausnahmen von der CO<sub>2</sub>-Kosten-Aufteilung geben (z.B. dezentrale Heizungsanlagen wie Gasetagenheizung).

**Innerhalb der Bundesregierung** wird derzeit die Federführung zwischen BMWK, BMWSB und BMJ abgestimmt (St Gr hat dazu am 28.01. an einer St-Runde im BK teilgenommen). In der Sache wird für Wohngebäude weit überwiegend das Stufenmodell favorisiert. Aus rechtlicher Sicht bestehen große Zweifel, Stufenmodelle mit einer Nachweisfunktion über den Energieausweis zu kombinieren (wie u.a. vom ZIA vorgeschlagen), da der Energieausweis gemäß GEG nur eine Informationsfunktion, aber keine Feststellungsfunktion hat. BMWK befürwortet daher derzeit, das Stufenmodell an den CO<sub>2</sub>-Ausstoß eines Gebäudes anzulehnen, der sich aus dem Brennstoffverbrauch errechnen

lässt. Diese Lösung fußt auf belastbaren Daten, die im Rahmen der Heizkostenabrechnung bereits rechtssicher erhoben werden. Für Nichtwohngebäude befürwortet BMWK fachlich derzeit ein 50/50-Modell, da aufgrund der Heterogenität der Nutzungen und einer unzureichenden Datengrundlage ein differenziertes Stufenmodell nicht kurzfristig umgesetzt werden kann.

Das BMWK begrüßt, dass der ZIA mit einem Regelungsvorschlag zu der Debatte über die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mieter und Vermieter beiträgt. Dieses Gesetzesvorhaben ist ausweislich des KoaV ein besonders dringliches.

Derzeit bereitet die BReg die Umsetzung der Vorgabe aus dem KoaV vor, um zügig das Gesetzgebungsverfahren aufzunehmen.

BMWK setzt sich dafür ein, dass zum einen der Anreiz des CO<sub>2</sub>-Preises, die Treibhausgasemissionen des Gebäudes zu verringern, erhalten bleibt und zu möglichst großer Wirksamkeit gelangt. Zum anderen soll ein fairer Ausgleich zwischen Gebäudeeigentümern und Mietenden geschaffen werden. Angestrebt wird eine Lösung, die beide Ziele so weit wie möglich verwirklicht.

Diese Lösung muss auf einer rechtssicheren Datenbasis und Einstufung basieren. Hier haben wir aus rechtlicher Sicht große Zweifel, mit einem Stufenmodell auf dem Energieausweis aufzusetzen, der ja gemäß GEG nur eine Informationsfunktion, aber keine Feststellungsfunktion hat. Die BReg prüft derzeit eine andere Möglichkeit zur Umsetzung eines Stufenmodells, das eine größere Rechts- und Anwendungssicherheit verspricht.



#### 4. [reaktiv] Solardachpflicht für gewerbliche Neubauten (KoaV)

**ZIA** positioniert sich **gegen eine Solarpflicht für gewerbliche Neubauten** (gegen Zwang/gesetzliche Verpflichtung). Für eine allgemeine Photovoltaik(PV)-Pflicht sei der gewerbliche und private Gebäudebestand viel zu heterogen.

**Stattdessen: stärker auf marktwirtschaftliche und technologieoffene Maßnahmen in Verbindung mit Anreizen setzen** (insb. Ausbau grüner Fernwärme, attraktive Renditen für Solaranlagen auf Gebäuden, Wirtschaftlichkeit und kurze Amortisationszeit von PV-Anlagen stärker publizieren, regulatorische Hürden bei der Solarisierung der Gebäude bis Ende 2022 beseitigen/Abschaffung des EEG).

**Sachstand/Einschätzung BMWK:** Für den Pfad der Klimaneutralität müssen alle verfügbaren Erneuerbaren-Potentiale in Deutschland gehoben werden. Die im KoaV vorgesehene Solardachpflicht soll daher im Rahmen des Osterpakets im Gebäudeenergiegesetz (GEG) verankert werden. Ziel ist, Nutzung möglichst großer Dachflächenanteile zu erreichen. Zeitnahe Umsetzung ermöglicht Baubranche, aber auch Verteilnetzbetreibern und dem Strommarkt sich darauf einzustellen.

Gesetzliche Verankerung der Solardachpflicht i.R.d. Osterpakets.

Ziel: Nutzung möglichst großer Dachflächenanteile für Photovoltaik und Solarthermie beim Bau von Nichtwohngebäuden.

#### 5. [reaktiv] Mieterstrom (KoaV)

Mit der Mieterstromregelung im EEG können Vermieter den Strom aus PV-Anlagen auf ihren Gebäuden an die Mieter direkt verkaufen:

- Unterschied zu Eigenverbrauch: Auf die von den Mietern verbrauchten PV-Strommengen wird (bisher) EEG-Umlage erhoben. Andere Abgaben entfallen, da das öffentliche Netz nicht genutzt wird.
- Förderung auf 500 MW pro Jahr begrenzt, bisher nur insgesamt rd. 54 MW realisiert. Mieterstromregelungen bleiben damit weiterhin hinter Erwartungen zurück.
- Die Regelungen von 2017 wurden im Mieterstrombericht der BReg evaluiert (2019) und mit dem EEG 2021 verbessert:
  - Vergütung deutlich angehoben, zudem entkoppelt von PV-Festvergütung.
  - Zulässigkeit des Lieferkettenmodells klargestellt: Tätigkeiten der Stromlieferung dürfen an Dritte ausgelagert werden.
  - Anlagenzusammenfassung gelockert: Anlagen am gleichen Anschlusspunkt gelten als eine Anlage. Dadurch bessere Wirtschaftlichkeit möglich.
  - Mieterstrom in Quartierskonzepten ermöglicht: Solaranlagen von benachbarten Wohnhäusern im selben Quartier dürfen Mieterstrom liefern, solange der Strom zwischen den Gebäuden nicht durch das öffentliche Netz geleitet wird.
- Strompreise für Mieter sind gedeckelt (max. 90% des Grundversorgertarifs); Wahlfreiheit des Stromlieferanten sowie Kündigungsfristen bleiben gewährleistet.

**ZIA** begrüßt, dass Mieterstrommodelle am Gebäude und im Quartier weiter vereinfacht und gestärkt werden sollen (Portfolio-Ansatz für pos. Anreize: Abbau von Steuerhemmnissen, Ausbau der Mieterstromförderung, Erleichterung Einsatz von Stromspeichern

und gezielte Förderung von Sektorkoppelung sowie Ausweitung des räuml. Zusammenhangs im Quartierskontext). Wichtig sei auch Abbau von weiteren rechtlichen Hürden (bei baurechtl. Genehmigungen, im Denkmalschutz, bei den Verteilnetzbetreibern).

Aktuell erarbeitet das BMWK Anpassungen im Bereich der Solaranlagen für das „Osterpaket“. Von den geplanten Änderungen wird auch der Mieterstrom profitieren. Insbesondere wird der Mieterstrom von der Abschaffung der EEG-Umlage profitieren: Wirtschaftlich wird der Mieterstrom im EEG dann wie Eigenversorgung dastehen. Das wurde jahrelang von der Branche gefordert.

## **6. [reaktiv] Share Deals bei Immobilientransaktionen (KoaV)**

Im **KoaV** ist vorgesehen, **den Ländern eine Flexibilisierung bei der Grunderwerbsteuer**, z. B. durch einen Freibetrag zu ermöglichen, um den **Erwerb selbstgenutzten Wohnraums zu erleichtern**. Die **Gegenfinanzierung** soll über eine **Schließung von Schlupflöchern bei den sog. Share Deals** erfolgen.

Bereits 2016 hatte die Finanzministerkonferenz eine AG gegründet, um den Missbrauch bei der Grunderwerbsteuer über sogenannte Share Deals, d.h. Transfer von Unternehmensanteilen <95% und nicht das Grundstück selbst, zu unterbinden. Das entspr. Gesetz erst im April 2021 verabschiedet. Die Neuregelungen gelten seit 1. Juli 2021:

- **Absenkung 95% auf 90%:**  
Die für verschiedene Share-Deal -Gestaltungen geltende 95%-Grenze wurde auf 90% abgesenkt: werden Anteile in Höhe von 90% der grundbesitzenden Gesellschaft (teils in einem Zeitraum von 10 Jahren) erworben, wird Grunderwerbsteuer ausgelöst.
- **Einführung eines Ergänzungstatbestands für Kapitalgesellschaften** (der bisher nur für Personengesellschaften galt):  
Bei KapG wurde Grunderwerbsteuer zuvor nur dann ausgelöst, wenn sich 95% der Anteile in einer Hand (d.h. ein Erwerber) vereinigt hatten. Jetzt wird sie auch ausgelöst, wenn innerhalb von 10 Jahren Anteile auf verschiedene Erwerber mindestens in Höhe von 90% übergehen (gilt nicht für börsennotierte Unternehmen, da diese Anteilseignerwechsel weder beeinflussen noch überwachen kann).
- **Fristen wurden von 5 auf 10 Jahre verlängert.**

**ZIA** sieht Verschärfungen für share deals **stets kritisch** (u.a. unsystematische Änderungen, überbordende Bürokratie, negative Auswirkungen auf Schaffung von Wohnraum und Investitionen). Neuregelungen sollten erst evaluiert werden, bevor weiter verschärft wird.

Zu beiden im KoaV genannten Vorhaben zur Grunderwerbsteuer liegen innerhalb der BReg noch keine konkreten Vorschläge vor,

nicht zu den Entlastungsmöglichkeiten und auch nicht zur Gegenfinanzierung durch eine stärkere Besteuerung von share deals.

Eine Evaluierung der seit 1.7.2021 für share deals geltenden Regelung erscheint sinnvoll.

## 7. [reaktiv] Rohstoffmangel

**Laut ZIA** ist die Rohstoffknappheit bzw. die Folgen der Rohstoffknappheit ein wesentl. Kostentreiber beim Bauen. ZIA schlägt „politischen Ansatz aus einem Guss“ vor.

**Sachstand/Position BMWK:** Von Versorgungsengpässen und Preissteigerungen bei Lieferketten sind seit Ende 2020/Anfang 2021 v.a. Halbleiter, Baurohstoffe und Chemikalien betroffen. Seit Ende 2020 sind auch die Preise für wichtige mineralische Rohstoffe stark gestiegen. Das ist aber **in erster Linie kein Lieferketten-, sondern ein generelles Angebotsproblem**. Lieferengpässe etwa bei Elektronik-Bauteilen, Metallen, oder Baumaterialien sorgen laut einer Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) bereit heute schon bei zahlreichen Unternehmen für Produktionsausfälle. Bezogen auf das Q4/2021 verzeichneten drei Viertel der befragten Unternehmen Produktionsausfälle infolge fehlender Vorprodukte. In anderen Bereichen (z.B. Holz) entspannt sich die Lage (Preise stagnieren zwar, aber (Bau-)Holz ist wieder gut verfügbar und nicht mehr vordergründiger Preistreiber im Bereich Handwerk/Bauwirtschaft). Die **Bauwirtschaft** leidet noch unter **Materialmangel von Seiten der Kunststoffindustrie** (Kabelummantelungen, bestimmte Dämmstoffe, bestimmte Farben und Lacke). Der Erzeugerpreis für Dämmplatten aus Polystyrol lag zum Beispiel im September 2021 um 33 % über dem Niveau des Vorjahresmonats und um 35,8 % über dem Niveau von Januar.

Für die Verbände steht **aktuell der Fachkräftemangel als Problem im Vordergrund, nicht mehr die Materialknappheit**.

Die aktuellen Unterbrechungen globaler Lieferketten sind noch späte und teils indirekte Nachfolgen der COVID-19-Pandemie, beispielsweise durch eine global gestiegene Nachfrage nach Rohstoffen und Vorprodukten als Folge der Erholung der Weltwirtschaft bei begrenzten Produktionskapazitäten.

In der Bauwirtschaft scheint der Fachkräftemangel jedoch das vordergründige Problem, nicht mehr die Materialknappheit, wie dies zum Teil im letzten Jahr der Fall war. Die übereinstimmende Rückkopplung der DEU Verbände aus Holzwirtschaft und -

industrie lautet z.B.: (Bau-)Holz ist wieder gut verfügbar und nicht mehr vordergründiger Preistreiber im Bereich Handwerk/Bauwirtschaft.

Langfristig kann die Versorgungssicherheit unserer Industrien mit Vorleistungen u.a. durch regionale Diversifikation der Lieferketten erhalten und durch die Konzentration auf förderliche Rahmenbedingungen und zukunftsorientierte Schlüsseltechnologien „Made in Europe“ gestärkt werden.

[Um die Fachkräftebasis in Deutschland zu sichern, gibt es drei wesentliche Aufgaben: **qualifizieren** (Allianz für Aus- und Weiterbildung mit Vertretern aus Politik, Wirtschaft und Gewerkschaften, Förderprogramme für KMU, daneben Weiterentwicklung der Weiterbildungsstrategie), **Arbeitsvolumen erhöhen** (Zielgruppen im Fokus: Frauen und ältere Beschäftigte) **und Fachkräfte aus dem Ausland gewinnen** (Einwanderungsrecht weiter modernisieren, die Verwaltungsverfahren beschleunigen und Unternehmen bei der Gewinnung ausländischer Fachkräfte unterstützen)].

## 8. [reaktiv] Innenstadtentwicklung

**Position ZIA:** befürwortet flexiblere, unbürokratischere und effizientere Städtebauförderung. Sie stärke auch den stationären Einzelhandel im Gesamtkontext Innenstadt. ZIA hat im Beirat Innenstadt für Progr. Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren eingesetzt.

Bei der Workshopreihe des BMWi zur Belebung der Innenstädte in 2021 hat sich als zentrale Herausforderung für viele Kommunen die **Vermeidung bzw. der Umgang mit Leerständen** in den Ortszentren herauskristallisiert. Anknüpfend an die Ergebnisse der Diskussionen fördert BMWK mit 11,9 Mio. Euro ein Projekt, mit dem in **14 Modellstädten („Stadtlaboren“)** unterschiedlicher geografischer Lage und Größe ein digitales Leerstands- und Ansiedlungsmanagement erprobt wird; koordiniert vom Institut für Handelsforschung. Neben der systematischen Erfassung bestehender oder drohender Leerstände steht die Verbindung mit Daten im Vordergrund, die der Kommune bereits vorliegen, z.B. aus Gewerbeanmeldungen (damit zugleich Beitrag zur Verwaltungsdigitalisierung). Ziel ist die Befähigung der Städte zu einem qualifizierten Ansiedlungsmanagement, das eine systematische Entwicklung der Innenstädte erleichtert.

Besonderer Fokus liegt auf der Überzeugung der Eigentümer, die auch in einem durch das IFH Köln eingerichteten Projektbeirat repräsentiert sind.

Das Projekt hat im August 2021 begonnen und läuft bis zum Ende des Jahres 2022. Ergebnis soll eine für weitere Kommunen nutzbare digitale Lösung sein.

Um das Leerstandproblem in Innenstädten anzugehen, finanziert BMWK ein Projekt, mit dem in sog. Stadtlaboren ein digitales Leerstands- und Ansiedlungsmanagement entwickelt und erprobt wird. Kommunen sollen verfügbare Daten nutzen können, um gezielt attraktive Nutzungen ansiedeln zu können. Dabei spielt der Dialog mit der Immobilienwirtschaft eine sehr wichtige Rolle. Das Projekt läuft bis Ende des Jahres und soll eine auf weitere Kommunen übertragbare digitale Lösung hervorbringen.