



Ergebnisse des Wohnbaugipfel – kurz vorgestellt und kommentiert

Köln, 13. Oktober 2023

14 Maßnahmen der Bundesregierung liegen nach dem Wohnungsbaugipfel vor. Einige der dort beschlossenen Maßnahmen stellen wir kurz vor und kommentieren diese.

Degressive AfA

Geplant ist es, eine degressive AfA von jährlich 6 Prozent für neu errichtete Wohngebäude einzuführen. Diese fördere die schnellere Refinanzierung von getätigten Investitionen und soll so Investitionsanreize schaffen, um die Bauwirtschaft zu stabilisieren. Die Regelung sieht keine Baukostenobergrenzen vor. Es kann ab einem Effizienzstandard von EH 55 gebaut werden. Die degressive AfA wird für Gebäude gelten, die Wohnzwecken dienen und mit deren Herstellung nach dem 30.9.2023 und vor dem 1.10.2029 begonnen wird. Erstmals soll nicht der Bauantrag das Kriterium für die Gewährung sein, sondern der angezeigte Baubeginn.

➔ **Schadet nicht, ist ein Baustein unter vielen, der in die richtige Richtung geht, wird aber nicht die ganz große Strahlkraft erreichen.**

Streichung EH 40

Das Effizienzhaus 40 beschreibt einen besonders energiesparenden Bau- und Sanierungsstandard: Es muss vom Dach bis zur Bodenplatte gedämmt werden, dafür wird nur 40 % der Primärenergie im Vergleich zum Standardhaus verbraucht. Angesichts schwieriger Rahmenbedingungen in der Bau- und Wohnungswirtschaft wird die beabsichtigte Verankerung von EH 40 im GEG in dieser Legislaturperiode ausgesetzt. Um wieviel höher die Kosten eines EH 40 sind, ist schwer, eindeutig zu beziffern: So schwanken beispielsweise die Steigerungen der Baukosten im Zuge einer Erhöhung von einem Standard EnEV 2016 auf einen KfW-40-Standard beträchtlich. Je nach Studie reichen die Mehrkosten von mindestens 1,0 % bis maximal 19,9 %. Die Diffe-

renz der Werte resultiert primär aus der unterschiedlichen Datengrundlage der Berechnung und verschiedener Anlagentechnik.

➔ **EH 40 ist teurer, der EH 55 – seit 1.1.2023 geltend – auch schon ein guter Standard, wenn auch die KfW-Förderung Anfang 2022 sehr überstürzt eingestellt wurde. Die Aussetzung kann helfen, wenngleich zulasten des Klimaschutzes.**

Ausweitung KfN und WEF

Die KfW-Programme „Klimafreundlicher Neubau“ (KfN) und „Wohneigentum für Familien“ (WEF) werden ausgeweitet. Die Kredithöchstbeträge beim WEF werden um 30.000 Euro angehoben. Familien können künftig mit einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 90.000 Euro pro Jahr (bei einem Kind) die zinsvergünstigten Darlehen beantragen (vorher: 60.000 Euro). Pro Kind kommen bis zu 10.000 Euro hinzu.

➔ **Die Erhöhung auf 90.000 Euro hatte der ZVDH bereits im Vorfeld angeregt. Von daher gibt es hier ein „Daumen hoch“!**

Schneller planen und bauen

Weniger Bürokratie: Ein einmal genehmigter Bautyp im seriellen und modularen Bauen soll von allen Ländern gegenseitig anerkannt und die Dauer von allen Genehmigungsverfahren zeitlich begrenzt werden. Und Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben werden künftig unter bestimmten Bedingungen in allen Landesbauordnungen genehmigungsfrei sein.

➔ **Immerhin wird das Dach erwähnt, aber von der ZVDH-Forderung, den Ausbau von Dachgeschossen und Dachaufstockung auf Bundesebene intensiv zu fördern, ist das noch weit entfernt, obwohl hier schnell mehr Wohnraum geschaffen werden könnte. Stutzig macht auch die vage Formulierung „unter bestimmten Bedingungen“.**