

Ansprechpartnerin in der DIHK:
Karoline Preuß (preuss.karoline@dihk.de)

Bau- und Immobilienwirtschaft: Steuerlast, Regularien und Bürokratie abbauen, um Wachstum zu fördern

Die Bau- und Immobilienwirtschaft spielt eine zentrale Rolle in der deutschen Wirtschaft. Die Branche steht jedoch vor erheblichen Herausforderungen. Regulierung und unklare Vorgaben belasten Unternehmen und erschweren notwendige Investitionen in den Neubau sowie die Sanierung von Wohn- und Geschäftsräumen.

Ambitionierte Klimaziele setzen die Bau- und Immobilienwirtschaft zusätzlich unter Druck. Die Umsetzung dieser Ziele wird durch unklare Vorgaben und fehlende finanzielle Anreize erschwert. Die Branche benötigt realistische und klare Vorgaben sowie größere Flexibilität bei der Wahl der Technologien, um die Klimaziele zu erreichen und gleichzeitig wirtschaftlich zu agieren. Ohne Anpassungen

werden notwendige energetische Sanierungen und Neubauten teilweise ausbleiben.

Ein weiteres bedeutendes Hindernis sind die langwierigen Planungs- und Genehmigungsverfahren. Diese verzögern Bauprojekte erheblich und erhöhen die Kosten. Es muss das Ziel sein, die gewerbliche Wirtschaft durch Beschleunigung und Digitalisierung von Verfahren und Prozessen sowie durch vereinfachte Bürokratie zu stärken, um Vorhaben zügig umsetzbar zu machen. Nur durch eine effektive Politik, die die hemmenden Aspekte berücksichtigt, kann die Bau- und Immobilienwirtschaft ihr volles Potenzial entfalten und gleichzeitig einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten

Folgende Leitlinien sollten das wirtschafts- politische Handeln bestimmen:

- Energiewende im Gebäudesektor realistisch gestalten (DE+EU)
- Bauwirtschaft und Wohnungsbau bei Steuerpolitik im Blick haben (DE)
- Wirtschafts- und Wohnungsbau voranbringen – Regularien abbauen (DE)
- Abbau der Investitionshemmnisse bei Bauvorhaben (DE)

Energiewende im Gebäudesektor realistisch gestalten (DE+EU)

Bei der Erreichung der Klimaziele ist auch der Gebäudesektor derzeit gefragt. Sowohl auf deutscher wie auf europäischer Ebene werden ambitionierte Einsparziele formuliert. Kurze Fristen, ungenaue Regeln und detaillierte Vorgaben erschweren, ein wirtschaftliches Modernisieren im Gebäudebestand. Gleiches gilt für den Neubau von Wohn- und Geschäftsräumen. Insgesamt sind die Vorgaben zu unklar, um Investitionspfade planen zu können. Gleichzeitig verhindern gesetzliche Regelung, eine Weitergabe der Kosten in vollem Umfang an Kunden bzw. Mieter. Es fehlen Anreize, entweder durch Förderung oder steuerlich, energetische Sanierung voranzutreiben. Die Mehrheit der Unternehmen fordert daher realistische Umsetzungsziele und eine größere Freiheit bei der Wahl der Technik, um Klimaziele zu erreichen.

Vielfach wird von Unternehmen darauf hingewiesen, dass mit kleineren Maßnahmen in der Fläche mehr erreicht werden, kann als mit hohen Standards, die am Ende ökonomisch nicht umsetzbar sind und deshalb entfallen. Kritisch wird eine zu enge Ausrichtung auf den Einsatz von Wärmepumpen gesehen. In diesem Zusammenhang spricht sich die Wirtschaft für eine höhere Transparenz bei der Preisgestaltung der Fernwärme aus. Hier ist der Gesetzgeber gefordert.

Um Investitionsvorhaben besser planen zu können, sehen viele Unternehmen auch den Bedarf einer höheren Standardisierung der Kosten/Nutzen-Rechnung durch Energiebetreiber. Hier sollte eine Einheitlichkeit das Ziel sein.

Mit Blick auf die Ebene der EU schlagen die Unternehmen vor, eine einheitliche

Klassifizierung der Energieeffizienzklassen vorzunehmen.

Bauwirtschaft und Wohnungsbau bei Steuerpolitik im Blick haben (DE)

Der Fachkräftemangel hat angesichts der demographischen Entwicklung in Deutschland eine hohe Relevanz für die Wirtschaft. Neben den inländischen Potenzialen ist die deutsche Wirtschaft auch auf den Zuzug von Fachkräften angewiesen. Häufig finden Fachkräfte allerdings in Ballungsräumen keinen beziehbaren Wohnraum. Deutschland verfehlt seit Jahren das Ausbauziel im Wohnungsbau.

Einige Unternehmen befassen sich daher verstärkt mit dem Thema Mitarbeiterwohnen. Hier besteht die Frage, inwieweit dieses durch gezielte Fördermaßnahmen unterstützt werden kann.

Gleichzeitig weist Deutschland im europäischen Vergleich eine besonders niedrige Eigenheimquote auf. Hinzu kommen die notwendigen Investitionskosten für die energetische Sanierung im Gebäudesektor. Angesichts dieser Herausforderungen gilt es, auch die Auswirkungen der Steuerpolitik im Blick zu halten. Gerade angesichts der Investitionsunsicherheit sehen Unternehmen die Notwendigkeit einer verlässlichen und planbaren Steuerpolitik. Für etliche Unternehmen wäre eine Reduzierung der Grunderwerbsteuer ein wichtiger Hebel, um mehr Investitionen und Wohneigentum zu ermöglichen (vgl. Kapitel „Steuerpolitik“). Vermehrt wird angeführt, dass die Abzugsfähigkeit von Zinskosten von selbst genutztem und vermietetem Wohneigentum gleichgestellt werden sollte. Hiervon erhofft sich die Branche höhere Kaufanreize und Potenziale für Investitionen für energetische Sanierung. Für eine

vermehrte Investitionstätigkeit im Bausektor sind für viele Unternehmen die Abschreibungsregelungen von Bedeutung, insbesondere mit Blick auf Abschreibung bei energetischen Maßnahmen. Aus der Sicht der Unternehmen können von beschleunigten Abschreibungsverfahren positive Anreize für mehr Investitionen in den Wohnungsneubau ausgehen.

Wirtschafts- und Wohnungsbau voranbringen – Regulierungen abbauen (DE)

Lange Planungsprozesse, hohe Auflagen und hohe Standards verteuern und verzögern den Bau und die Modernisierung von Wohn- und Geschäftsräumen. Die Genehmigungsfiktion – also den positiven Bescheid, wenn ein Amt nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist widerspricht – wird daher von der Wirtschaft als erforderlich angesehen. Auch die einzelnen Verfahrensschritte – wie der Vollständigkeitserklärung, Nachforderung von Unterlagen, Behördenbeteiligung oder Öffentlichkeitsbeteiligung – sollten mit Fristen und einem verbindlichen Zeitplan gesetzlich vorgeben werden. Bestehende Fiktionen im Baurecht, die Verfahrensfreistellung und das vereinfachte Genehmigungsverfahren sollten auf möglichst viele Bauvorhaben ausgeweitet werden. Hierdurch sollte die Politik nicht nur den Wohnungsbau, sondern auch viele gewerbliche Bauvorhaben erleichtern. Um die Bedürfnisse von Unternehmen zu berücksichtigen, die sich von der Baugenehmigung mehr Rechtssicherheit versprechen, sollten freiwillige Antragswege möglich bleiben. Um die Bebauungsplanung zu beschleunigen, sollte das vereinfachte und beschleunigte Verfahren erweitert und das vorhabenbezogene Verfahren erleichtert werden.

Gleichzeitig weisen die Betriebe darauf hin, dass es vielerorts an Fachkräften in der Verwaltung fehlt. Zudem sollten einheitliche Regelung der Musterbauordnung möglichst bundesweit angewandt werden. In einem Bundesland genehmigte Gebäudetypen sollten auch in einem anderen zulässig sein.

Als großes Investitionshindernis, wird die fehlende Präklusion und Stichtagsregelungen gesehen. Aufgrund von späten Klagen oder Veränderungen in der Sach- oder Rechtslage werden viele Pläne oder Genehmigungen gestoppt oder ganz aufgehoben. Beteiligten Unternehmen und der Öffentlichkeit ist in den Verfahren häufig nicht klar, an welchem Punkt Einwände oder Widersprüche eingebracht werden können. Deswegen fordern die Unternehmen klare Stichtagsregelungen und eine Präklusion.

Von durchgängigen digitalen Verfahren versprechen sich die Unternehmen ebenfalls eine Beschleunigung von Baumaßnahmen. Der digitale Bauantrag sollte deutschlandweit angewandt werden müssen. Gleichzeitig wird auf die Möglichkeit, der Streichung von Schriftformerfordernissen hingewiesen. Auch während des Bauprozesses müssen die Unternehmen eine Vielzahl von Regelungen beachten. Daher erfolgt in der Wirtschaft die Forderung nach einer Absenkung oder Flexibilisierung der Anforderungen, bspw. durch Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen in der TA Lärm. Hinzu kommen Hinweise auf eine effizientere Gestaltung des Brandschutzes. vielerorts gibt es auch noch detaillierte Regelungen zum Lärmschutz, Stellplätzen, Natur- und Klimaschutz. Auch diese sollten hinsichtlich Effizienz und Effektivität überprüft werden. Einige Unternehmen weisen dabei auch auf die Rolle von Normen und Standards hin, die regelmäßig

auf Umsetzbarkeit und Kosten überprüft werden sollten.

Abbau der Investitionshemmnisse bei Bauvorhaben (DE)

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sollten Investitionshemmnisse bei Bauvorhaben abgebaut werden. Immer mehr Regularien, die die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zum Ziel haben, führen für die deutsche Bau- und Immobilienwirtschaft zu steigenden Kosten und einem erhöhten Bürokratieaufwand. Vielmehr sollte der Fokus darauf liegen, investitionshemmende Vorschriften zu reduzieren, um das Angebot an Wohnraum an die steigende Nachfrage anzupassen. Zudem sollten Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden, um die steigenden Kosten bei Bauvorhaben zu reduzieren. Investitionsfreundliche Bedingungen fördern die Schaffung von mehr Wohnraum und können zudem dazu beitragen, den Fachkräftemangel zu verringern und so die gesamte deutsche Wirtschaft zu stärken. Dazu gehört auch eine konsequente Digitalisierung der Bauleitplanung, indem alle Fachbehörden, Träger öffentlicher Belange sowie Bürger involviert und in ein Flächenmanagement integriert werden.

Innovative Ansätze können Investitionen in Bauvorhaben unterstützen und sollten durch Bund und Länder stärker unterstützt werden. Aufgrund ihrer Planungshoheit ist die Kommune der wesentliche Akteur, um Bauland zu schaffen. Bund und Länder müssen die Rahmenbedingungen für die Umsetzung vor Ort verbessern. Bei allen Überlegungen sind Planungs- und Rechtssicherheit für Unternehmen und Investoren oberstes Ziel.