

Forderungen der Stadtwerke München GmbH zum Referentenentwurf für ein Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

Lobbyregisternummer (national): R000611

Der vorgelegte Referentenentwurf für ein Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung enthält viele positive Vorschläge, die geeignet sind, den Wohnungsbau zu beschleunigen und den Ausbau der erneuerbaren Energien zu unterstützen. Zusätzlich sollten im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens noch folgende Punkte berücksichtigt werden:

I. Zu Artikel 1 Änderung des Baugesetzbuches

1. Privilegierung im Außenbereich für geothermische Energie, § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (neu)

Dass für „geothermische Energie“ in § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (neu) ein Privilegierungstatbestand aufgenommen wird, ist ausdrücklich zu begrüßen. Dies schafft Planungs- und Rechtssicherheit. Aus Sicht der SWM sollte die Privilegierung noch erweitert werden, damit sie volle Wirksamkeit entfaltet und den gewünschten Ausbau der Geothermie forciert.

WIR SCHLAGEN FOLGENDE ÄNDERUNG IN § 35 ABS. 1 NR. 5 BAUGB VOR:

In Absatz 1 Nummer 5 werden vor den Wörtern „der Wasserenergie“ die Wörter „geothermischer Energie (einschließlich zugehöriger Obertageanlagen, Kraftwerke und Stationsgebäude)“ eingefügt.

2. Ausweitung der Sonderregelung für Windenergievorhaben (§ 249 BauGB) auf Geothermievorhaben

Der Ausbau der Geothermie ist notwendig, um die ambitionierten Ziele der Wärmewende zu erreichen. Daher ist es wichtig, planerische Hindernisse weiter zu reduzieren. Dies betrifft auch der Geothermie entgegenstehende Darstellungen in Flächennutzungsplänen oder Ziele der Raumordnung. Aus Sicht der SWM ist es geboten, die **Sonderregelung des für Windenergievorhaben (§ 249 BauGB) auf Geothermievorhaben** zu erweitern.

WIR SCHLAGEN FOLGENDE ÄNDERUNGEN IN § 249 BAUGB VOR:

In § 249 Abs. 1 werden vor dem Wort „dienen“ die Wörter „oder der geothermischen Energie“ eingefügt.“

3. Weitere notwendige Anpassungen

Um nun in Zukunft mehr Fachkräfte für die Beschleunigung der Energie-, Wärme- und Mobilitätswende gewinnen zu können, müssen mehr Werkswohnungen zur Verfügung gestellt werden. Da aktuell aber sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene diverse Hemmnisse bestehen, kommt es oftmals zu erhöhten Kosten oder zeitlichen Verzögerungen.

Aus unserer Sicht sind daher folgende Änderungen mit Blick auf eine erleichterte und kostengünstigere Realisierung von Werkswohnungen notwendig:

WIR SCHLAGEN DAHER FOLGENDE ANPASSUNGEN VOR:

- ▶ **Reduzierung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz:** Die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz sollten gerade bei Werkswohnungen reduziert und damit der Bau von Wohnungen im direkten Umfeld von Lärmquellen oder schallintensiveren Arbeitsplätzen ermöglicht werden.
- ▶ **Erleichterungen im öffentlichen Vergaberecht zugunsten des seriellen und modularen Bauens:** **Seriell**es bzw. **teilserielles Bauen sollte im öffentlichen Vergaberecht** der gewerkweisen Vergabe gleichgestellt werden.
- ▶ **Bereitstellung von wirksamen Investitionszuschüssen:** Speziell für den Werkswohnungsbau sollten wirksame und verlässliche Fördermittel zur Verfügung stehen.
- ▶ **Steuerliche Entlastung der Unternehmen:** Unternehmen sollten die Ausfälle, die sie durch eine günstigere Mietpreisgestaltung generieren, steuerlich geltend machen können.
- ▶ **Zusätzliche Steuerbelastungen verhindern** (z. B. keine Erhöhung der Grunderwerbssteuer oder Grundsteuer)
- ▶ Zertifizierungsanforderungen und -nachweise für Gebäude möglichst einfach gestalten.
- ▶ Zusätzliche Förderung für energetische Sanierungen auflegen.

1. Reduzierung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz

Aktuell ist es nicht möglich, Werkswohnungen im direkten Umfeld von gewerblichen Lärmquellen oder schallintensiveren Nutzungen zu bauen. Das betrifft etwa auch Bademeisterwohnungen auf dem Gelände eines Freibades oder Busfahrerwohnungen unmittelbar auf dem Gelände eines Busbetriebshofs, die aber wiederum für die Arbeitnehmer*innen aufgrund der Nähe zum Arbeitsplatz viele Vorteile bieten würden.

WIR FORDERN DAHER FOLGENDE ANPASSUNG:

Die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz sollten gerade bei Werkswohnungen reduziert und damit der Bau von Wohnungen im direkten Umfeld von Lärmquellen oder schallintensiveren Arbeitsplätzen ermöglicht werden. Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden sollten für Werkswohnungen angemessen erhöht werden

2. Erleichterungen im öffentlichen Vergaberecht zugunsten des seriellen und modularen Bauens

Das öffentliche Vergaberecht fokussiert aktuell stark auf die gewerkweise Vergabe. Daher sind seriell oder teilserielles Bauen für öffentliche Auftraggeber derzeit im Werkswohnungsbau nicht möglich. Diese Form des Bauens kann aber nicht nur zu einer deutlichen Bauzeitverkürzung führen, sondern auch finanzielle und qualitative Vorteile im Werkswohnungsbau bzw. im Wohnungsbau allgemein bieten.

WIR FORDERN DAHER FOLGENDE ANPASSUNG:

Serielles bzw. teilserielles und modulares Bauen sollte im öffentlichen Vergaberecht der gewerkweisen Vergabe gleichgestellt werden.

3. Bereitstellung von wirksamen Investitionszuschüssen

In den letzten Jahren haben private wie öffentliche Investoren ein sehr volatiles Förderumfeld erlebt. Das hat für viele die Bedingungen, da zudem die Bau- und Finanzierungskosten stark gestiegen sind, zunehmend verschärft.

Die Verlässlichkeit und Planbarkeit von Fördermitteln ist ein wesentlicher Bestandteil von Investitionsentscheidungen und muss daher insbesondere bei Werkwohnungsbauvorhaben, die analog dem sozialen Wohnungsbau noch stärker als der Wohnungsbau im Allgemeinen unter wirtschaftlichen Druck geraten sind, wieder gegeben sein.

WIR FORDERN DAHER FOLGENDE ANPASSUNG:

Speziell für den Werkwohnungsbau sollten wirksame und verlässliche Fördermittel zur Verfügung stehen.

4. Steuerliche Entlastung der Unternehmen

Um eine möglichst soziale Mietpreisgestaltung zu fördern, sollte es steuerliche Entlastungen für die Unternehmen geben. Denkbar wäre zum Beispiel, dass der über alle Wohnungen kumulierte Differenzbetrag zwischen der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete und der tatsächlichen, günstigeren Werkwohnungsmiete bei der Steuerbemessung des Unternehmens mindestens anteilig in Abzug gebracht werden kann.

WIR FORDERN DAHER FOLGENDE ANPASSUNG:

Unternehmen sollten die Ausfälle, die sie durch eine günstigere Mietpreisgestaltung generieren, steuerlich geltend machen können.

5. Schaffung von Investitionsanreizen in Werkwohnungsvorhaben

Die Bindung von Wohnungen als Werkwohnungen zu einem gegenüber ortsüblich günstigerem Mietpreis (auch des freifinanzierten Anteils) könnte mittels Grundbucheintragung gesichert und den Unternehmen im Gegenzug attraktivere Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen in die Schaffung von Werkwohnraum für die eigene Belegschaft angeboten werden.

WIR FORDERN DAHER FOLGENDE ANPASSUNG:

Durch zweckgebundene kürzere Abschreibungszeiträume könnten deutliche Investitionsanreize im Werkwohnungsbau geschaffen werden.

6. Steuerliche Anreize für den Werkwohnungsbau

Um auch steuerrechtlich den Werkwohnungsbau attraktiv zu gestalten, sollten im Einkommenssteuergesetz und in der Sozialversicherungsentgeltverordnungen folgende Anpassungen vorgenommen werden:

a. Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau, § 7b EstG

Durch die bestehende Regelung wird der Werkwohnungsbau nicht ausreichend gefördert. Insbesondere in Großstädten wie München sind die Baukostenobergrenzen kaum realisierbar.

§ 7b EStG sollte dahingehend angepasst werden, dass die Baukostenobergrenzen erhöht werden. Dazu kann auch der zeitliche Anwendungsbereich erweitert werden. Die Regelung § 7b Abs. 5 EStG sollte so angepasst werden, dass die De-minimis-Regelung erweitert wird, indem die Höchstgrenze von EUR 200.000 erhöht wird. Daneben erscheint eine Klarstellung erforderlich, dass § 7b EStG auch für den Werkwohnungsbau zur Anwendung kommt.

Zudem könnte die Bindung von Wohnungen als Werkwohnungen zu einem gegenüber ortsüblich günstigerem Mietpreis (auch des freifinanzierten Anteils) mittels Grundbucheintragung gesichert und den Unternehmen im Gegenzug attraktivere Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen in die Schaffung von Werkwohnraum für die eigene Belegschaft angeboten werden. Durch zweckgebundene kürzere Abschreibungszeiträume könnten deutliche Investitionsanreize im Werkwohnungsbau geschaffen werden. Es müssten also die in § 7 b EStG genannten Werte nach oben gezogen werden.

b. Ansatz des Sachbezuges bei Mietwohnungen, § 8 EStG

Die bestehende Regelung verhindert eine kostengünstige Vermietung von Werkwohnungen in Ballungszentren wie München an einkommensschwache Mitarbeitergruppen.

§ 8 Abs. 2 S. 12 EStG sollte dahingehend geändert werden, dass der Maßstab für die Ermittlung der ortsüblichen Miete mit dem Ziel angepasst wird, den zu versteuernden geldwerten Vorteil zu minimieren, unabhängig davon, ob sich der Vorteil im Zusammenhang mit Werkwohnungen innerhalb des Unternehmensverbunds oder mit Belegrechten, die auf Veranlassung eines Arbeitgebers durch einen Dritten außerhalb des Unternehmensverbunds erfolgen, ergibt.

c. Aufteilung bei verbilligter Überlassung von Werkwohnungen in entgeltlichen und unentgeltlichen Teil, § 21 EStG

Die bestehende Regelung verhindert eine kostengünstige Vermietung von Werkwohnungen in Ballungszentren wie München an einkommensschwache Mitarbeitergruppen.

Um eine möglichst soziale Mietpreisgestaltung zu fördern, sollte es steuerliche Entlastungen für die Unternehmen geben.

§ 21 Abs. 2 EStG ist dahingehend zu ändern, dass bei einer verbilligten Überlassung von Werkwohnungen die Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil zu unterlassen ist. Die Überlassung von Werkwohnungen erfolgt immer in Gänze entgeltlich; damit

sollte der volle Abzug der Aufwendungen für die Werkswohnungen geltend gemacht werden können.

Denkbar wäre auch, dass der über alle Wohnungen kumulierte Differenzbetrag zwischen der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete und der tatsächlichen, günstigeren Werkswohnungsmiete bei der Steuerbemessung des Unternehmens mindestens anteilig in Abzug gebracht werden kann. Unternehmen sollten die Ausfälle, die sie durch eine günstigere Mietpreisgestaltung generieren, steuerlich geltend machen können.

Entsprechend könnte z. B. im § 21 EStG verankert werden, dass ein Werbungskostenabzug auch dann uneingeschränkt möglich ist, wenn Einnahmen und Ausgaben in keinem ausgewogenen Verhältnis mehr stehen

d. Sozialabgaben auf den geldwerten Vorteil, § 12 SVEV

Die bestehende Regelung verhindert eine kostengünstige Vermietung von Werkswohnungen in Ballungszentren wie München an einkommensschwache Mitarbeitergruppen.

§ 8 Abs. 2 S. 12 EStG i.V.m. § 2 Sozialversicherungsentgeltverordnung sollte dahingehend geändert werden, dass davon abgesehen wird, Sozialabgaben auf den geldwerten Vorteil abführen zu müssen. Die Vergünstigungen des § 8 Abs. 2 Satz 12 EStG sollten dabei auch auf die Gewährung von Mietvorteilen zur Anwendung kommen, die auf Veranlassung eines Arbeitgebers durch einen Dritten außerhalb verbundener Unternehmen erfolgen.

e. Zertifizierungsanforderungen und -nachweise für Gebäude möglichst einfach gestalten, Qualitätssiegel Nachhaltige Gebäude (QNG)

Das QNG Plus oder Premium ist aktuell nur vermittelt über ein akkreditiertes Zertifizierungssystem erreichbar. Diese Systeme, z.B. DGNB oder BNB, erfordern einen Dokumentationsaufwand, der weit über die besonderen Anforderungen des QNG hinaus geht und hohe Planungskosten erzeugt.

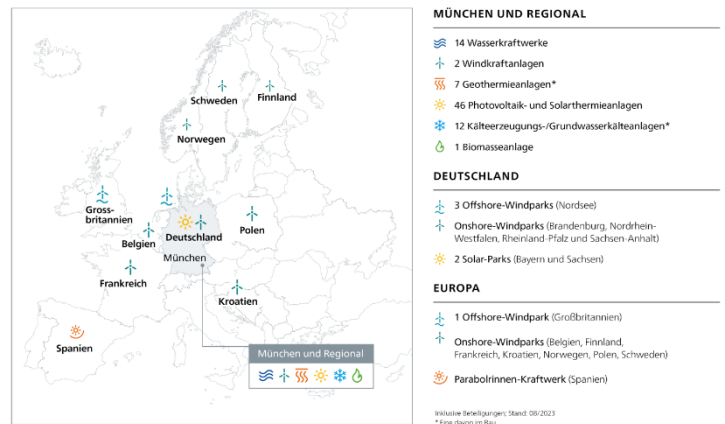
Da das QNG Voraussetzung für diverse Förderprogramme ist und strenge Dokumentationsanforderungen das Risiko erzeugen, die Kriterien zu verfehlen und damit auch die Förderung nicht zu erhalten, besteht die Gefahr, dass öffentliche Auftraggeber im Wohnungsbau nur solche Projekte und Ausführungsvarianten realisieren, die auch ohne Förderung wirtschaftlich darstellbar wären. Fördermittel gehen im Umkehrschluss nur an solche Projekte, die auch ohne Fördermittel wirtschaftlich wären.

Bei den Kriterien muss im Sinne des Normabbaus und um die positive Wirkung auf das (Neu-) Bauvolumen nicht zu gefährden der Fokus auf das Wesentliche, nämlich die besonderen Anforderungen, gelegt werden.

Die QNG-Basis muss daher eingeführt werden, sodass auch ohne den Umweg eine Zertifizierung erreicht werden kann. Entsprechend qualifizierte Gutachter (analog Prüfsachverständigem Brandschutz) könnten die Rolle, welche aktuell die Zertifizierungsstellen innehaben, übernehmen und die Einhaltung der besonderen Anforderungen von QNG Plus auf Basis von direkt eingereichten Planunterlagen bestätigen, um den Dokumentationsaufwand zu reduzieren.

Ausbauoffensive Erneuerbare Energien

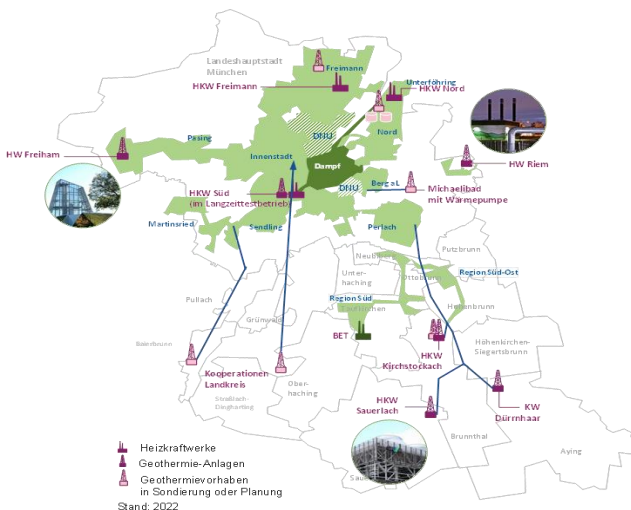
Die SWM haben sich mit der **Ausbauoffensive Erneuerbare Energien** das Ziel gesetzt, ab 2025 so viel **Ökostrom** in eigenen Anlagen zu produzieren, wie ganz München verbraucht. Dieses Ziel von rund 7 Terawattstunden (7 Milliarden Kilowattstunden) werden die SWM voraussichtlich wie geplant im Jahr 2025 erreichen. Damit 100 % Ökostrom – trotz Bevölkerungswachstum, einer zunehmenden Zahl von Wärmepumpen und Elektrofahrzeugen – für die Zukunft gesichert bleiben, wird der Ausbau regenerativer Erzeugungsanlagen aber nach 2025 fortgesetzt: Bis 2050 sollen so bis zu 8,4 Terawattstunden Ökostrom erzeugt werden, um den steigenden Strombedarf regenerativ abdecken zu können



Übersicht über die Erneuerbaren Energien-Anlagen der SWM

Wärmewende der SWM:

Da die meiste Energie für die Wärmeversorgung (Heizen und Warmwasser) eingesetzt wird, treiben wir die Energiewende auch im **Wärmemarkt** voran. Denn mittelfristig wollen wir den Münchner Bedarf an Fernwärme CO₂-neutral decken, überwiegend durch Tiefengeothermie (SWM Wärmewende). Seit Beginn der Fernwärmevision 2012 haben wir bereits mehr als 200 MW_{th} erschlossen, u.a. in Riem, Freiham und Sendling sowie im Landkreis München in Sauerlach, Kirchstockach & Dürrenhaar. Auch in der oberflächennahen Geothermie werden dezentrale Lösungen angeboten. Die SWM entwickeln ihre Geothermie-Ausbaustrategie kontinuierlich weiter.



Zukunftsprojekte der SWM

Der ÖPNV ist das Rückgrat der Münchner Mobilität. Die Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG), die Mobilitätstochter der SWM, hat ihr Angebot erweitert und neue Mobilitätsformen integriert, was den ÖPNV attraktiver und das eigene Auto verzichtbarer macht.

Wir streben 100% Zero-Emission an: U-Bahn und Tram fahren bereits emissionsfrei, und die SWM erzeugen mehr Ökostrom, als Münchner Haushalte sowie Tram und U-Bahn verbrauchen. Bis Anfang der 2030er Jahre wird die MVG-Busflotte auf batterieelektrische Antriebe umgestellt und klimaneutral betrieben.



Die SWM fördern Elektromobilität mit 1.400 öffentlichen Ökostrom-Ladepunkten und einer wachsenden Zahl von Schnellladestationen. Auch unser Fuhrpark setzt auf E-Antriebe. Um den Anteil des ÖPNV am Verkehrsaufkommen weiter zu erhöhen, wird der ÖPNV ausgebaut. Neue Tram- und U-Bahnflotten sowie ein verbessertes Zugsicherungssystem sollen Taktverdichtungen und den Ausbau neuer Strecken ermöglichen. Mehrere neue Tramtrassen sind in Planung und werden noch in diesem Jahrzehnt in Betrieb genommen.