



## Stellungnahme der Stadtwerke München zum Referentenentwurf zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz)

Lobbyregisternummer (national): R000611

Um in Zukunft mehr Fachkräfte für die Beschleunigung der Energie-, Wärme- und Mobilitätswende gewinnen zu können, müssen mehr Werkswohnungen zur Verfügung gestellt werden. Die Stadtwerke München GmbH hat sich das Ziel gesetzt, bis 2030 mindestens 3.000 Werkswohnungen für ihre Mitarbeiter\*innen bereitzustellen. Da aktuell aber sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene diverse Hemmnisse bestehen, kommt es oftmals zu erhöhten Kosten oder zeitlichen Verzögerungen. Daher begrüßen wir die den Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus des BMJ ausdrücklich.

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

## **I. Referentenentwurf zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz)**

### **1. Zu §650a (3) BGB:**

Die klärende Definition, wann eine Norm als anerkannte Regel der Technik vermutet wird, schafft die dringend nötige Rechtssicherheit. Aus unserer Sicht ist eine abschließende Bestimmung derjenigen Normen, die als anerkannte Regel der Technik vermutet werden, zielführend, um Rechtsunsicherheit und damit Verzögerungen beim Wohnungsbau zu vermeiden. Alternativ wäre eine Präzisierung der Unterscheidung zielführend. Die Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV-TB) ist zur Abgrenzung nicht geeignet.

Wir schlagen daher folgende Ergänzung in § 650 a Abs. 3 BGB vor:

"Es wird vermutet, dass

1. bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind,
2. *bautechnische Normungen, die Festlegungen zur Dauerhaftigkeit sicherheitsrelevanter Gebäudebestandteile enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind,*
3. bautechnische Normungen, die Anforderungen zu Energieeffizienz und wirtschaftlichem Betrieb abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind und
4. *bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind."*

### **2. Zu §650o (1) BGB:**

Bauunternehmen geben im Zuge der Vertragserfüllung regelmäßig Fachunternehmererklärungen ab. Planer dürften schon durch die Bauvorlageberechtigung, einschlägige Berufserfahrung oder andere übliche Eignungskriterien in der Vergabe als fachkundige Unternehmen gelten. Es ist jedoch nicht geklärt, wann der Besteller als fachkundiges Unternehmen gilt. Aus unserer Sicht es erforderlich, im Gesetz zu regeln, dass ein Besteller seine Eigenschaft als fachkundiges Unternehmen in Textform erklären kann.

### **3. Zu §650o (3) Nr. 2 BGB:**

Das Gesetz sollte bestimmen, dass die Anzeige der Abweichung mindestens in Textform zu erfolgen hat.

## **II. Weitere notwendige Rahmenbedingungen:**

### **1. Reduzierung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz**

Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum gebäudetyp-E Gesetz sollten noch weitere Änderungen umgesetzt werden, um den erforderlichen Werkwohnungsbaue zu beschleunigen. Aktuell ist es nicht möglich, Werkwohnungen 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 Werkwohnungen 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 Werkwohnungen angemessen erhöht werden

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

Das öffentliche Vergaberecht fokussiert aktuell stark auf die gewerkeweise Vergabe. Daher sind serielles bzw. teilserielles sowie modulares Bauen derzeit im Werkwohnungsbaue nicht möglich. Diese Form des Bauens kann aber nicht nur zu einer deutlichen Bauzeitverkürzung führen, sondern auch finanzielle und qualitative Vorteile im Werkwohnungsbaue bzw. im Wohnungsbau allgemein bieten.

#### **WIR FORDERN DAHER FOLGENDE ANPASSUNG:**

Seriellles bzw. teilserielles und modulares Bauen sollte im öffentlichen Vergaberecht der gewerkeweisen 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 Werkwohnungsbauevorhaben, 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 Werkwohnungsbaue 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 Werkswohnungsmiete 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

Werkswohnungsbau 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 Werkswohnungen 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 Werkswohnungen innerhalb des Unternehmensverbands oder mit Belegrechten, die auf Veranlassung eines Arbeitgebers durch einen Dritten außerhalb des Unternehmensverbands erfolgen, ergibt.

#### **c. Aufteilung bei verbilligter Überlassung von Werkswohnungen in entgeltlichen und unentgeltlichen Teil, § 21 EstG**

Die bestehende Regelung verhindert eine kostengünstige Vermietung von Werkswohnungen 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 Werkswohnungen die Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil zu unterlassen ist. Die Überlassung von Werkswohnungen 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.

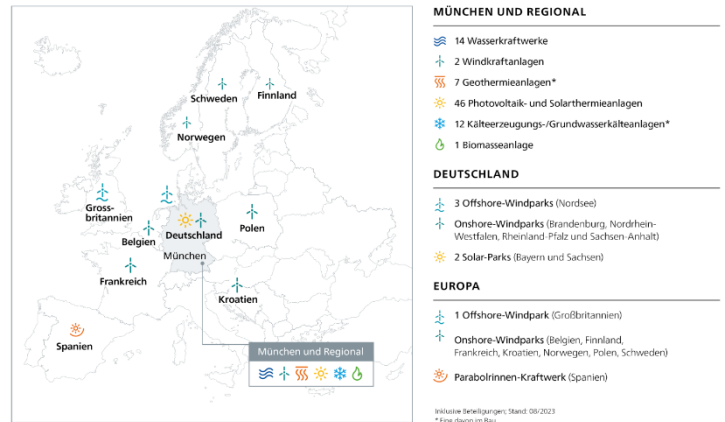
Da das QNG Voraussetzung für diverse Förderprogramme ist und strenge Dokumentationsanforderungen das Risiko erzeugen, die Kriterien zu verfehlen und damit auch die Förderung nicht zu erhalten, besteht die Gefahr, dass öffentliche Auftraggeber im Wohnungsbau nur solche Projekte und Ausführungsvarianten 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

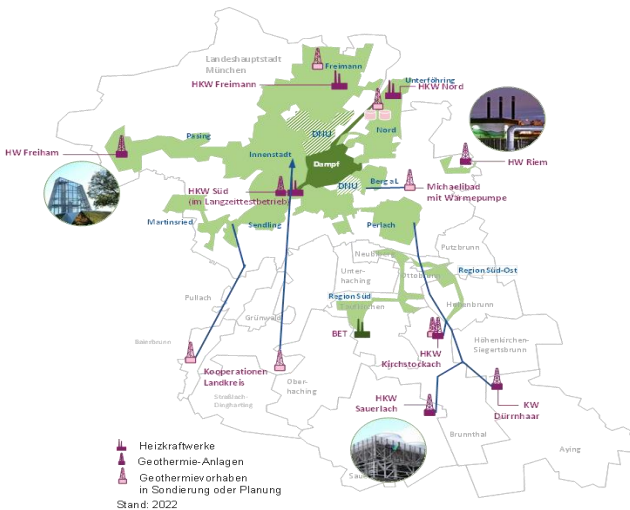
Die SWM haben sich mit der **Ausbauoffensive Erneuerbare Energien** das Ziel gesetzt, ab 2025 so viel **Ökostrom** in eigenen Anlagen zu produzieren, wie ganz München verbraucht. Dieses Ziel von rund 7 Terawattstunden (7 Milliarden Kilowattstunden) werden die SWM voraussichtlich wie geplant im Jahr 2025 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 CO<sub>2</sub>-neutral decken, überwiegend durch Tiefengeothermie (SWM Wärmewende). Seit Beginn der Fernwärmevision 2012 haben wir bereits mehr als 200 MW<sub>th</sub> 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.