

Ausschuss Bauwirtschaft und Logistik

Nachrichtlich:

Vorstand und Direktmitglieder

Geschäftsführer der Mitgliedsverbände

BL-2023-095

25. September 2023

MF/en/cs

Wohnungsbau-Gipfel im Kanzleramt: Maßnahmenpaket

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum heutigen Wohnungsbau-Gipfel des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum im Kanzleramt, an dem für den bbs Vizepräsident Thomas Bremer und Dr. Matthias Frederichs teilnehmen, hat die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Stützung der einbrechenden Wohnungsbaufrage präsentiert. Darin sind zahlreiche der vom bbs und anderen Verbänden erhobenen Forderungen aufgegriffen worden. Sie erhalten das Dokument als **Anlage a**.

Unter anderem hat die Bundesregierung folgende Maßnahmen zur Stabilisierung der Wohnungsbaukonjunktur vorgestellt:

- Die ursprünglich für 2025 geplante Einführung des EH 40-Neubaustandards wird auf unbestimmte Zeit ausgesetzt. Die im Rahmen der Verhandlungen zur EU-Gebäude-richtlinie (EPBD) diskutierte Einführung einer Sanierungspflicht für ineffiziente Gebäude wird von der Bundesregierung abgelehnt.
- Das Wohneigentums-Förderprogramm wird attraktiver ausgestaltet: Die für die Inanspruchnahme des Kredits zulässige Grenze des zu versteuernden Einkommens wird von 60.000 auf 90.000 Euro angehoben (bei einem Kind, plus 10.000 Euro für jedes weitere Kind). Der Kredithöchstbetrag steigt um 30.000 Euro auf 170.000 Euro (bei EH 40-Standard) bzw. 270.000 Euro (bei QNG-Zertifizierung).
- Energetische Sanierungen werden zeitlich befristet besser gefördert: Der Zuschuss für die Ertüchtigung der Gebäudehülle im Rahmen der BEG-Einzelmaßnahmenförderung steigt 2024 und 2025 von 15 auf 30%. Auch die steuerliche Sanierungsförderung wird befristet von derzeit 20 auf 30% angehoben.
- Weitere Förderprogramme werden für die Umnutzung von Gewerbe- in Wohnimmobilien (Volumen: insgesamt 480 Mio. Euro für 2024 und 2025 in Form zinsverbilligter Kredite) sowie für die Bildung von Wohneigentum in Form sanierungsbedürftiger Bestandsgebäude in Verbindung mit einer Sanierung („Jung kauft Alt“) geschaffen. Die verbilligte Abgabe bundeseigener Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau soll fortgeführt und attraktiver ausgestaltet werden.

- Darüber hinaus sind unterschiedliche baurechtliche Vereinfachungen vorgesehen:
 - Die im Rahmen des § 246 Abs. 14 BauGB bislang für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften vorgesehenen baurechtlichen Sonderregelungen sollen – befristet bis 2026 – in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt auf den Wohnungsbau generell ausgedehnt werden können.
 - Abweichungen von kostenintensiven Standards („Gebäudetyp E“) sollen durch die Erarbeitung einer entsprechenden Leitlinie bis Ende 2023 rechtssicher ermöglicht werden.
 - Durch eine Experimentierklausel in der TA Lärm soll die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnungsbau in der Nähe von Gewerbebetrieben zu forcieren.
 - Die Landesbauordnungen sollen zur nächsten Bauministerkonferenz im November 2023 u.a. in Bezug auf die bundesweite Gültigkeit einmal erteilter Typengenehmigungen für das modulare und serielle Bauen, die Genehmigungsfreiheit von Dachausbauten und die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren geändert werden.
- Bereits bekannte Maßnahmen sind die zum 1.1.2024 vorgesehene befristete Einführung einer degressiven Abschreibung für den Bau von Mietwohnungen von 6% p.a. sowie der Hochlauf bei den Mitteln für die soziale Wohnraumförderung.

Aus Sicht des bbs sind die vorgestellten Maßnahmen angesichts der tiefgreifenden Baukrise dringend notwendig und zu begrüßen. Insbesondere der verbesserte Zugang zu den KfW-Neubauprogrammen sowie die befristete Anhebung der Sanierungsförderung sind positiv zu bewerten. Die Absagen an Sanierungspflicht und weitere Verschärfungen der Baustandards sind Beiträge gegen künftig steigende Baukosten und für mehr Planungssicherheit. Neben den finanziellen Anreizen sind auch die baurechtlichen Vereinfachungen nicht zu unterschätzen.

Nun ist die schnelle Umsetzung des Pakets notwendig. Dabei sind auch die Bundesländer gefordert, etwa im Hinblick auf die Zustimmung im Bundesrat zur Einführung der degressiven Sonder-AfA im Mietwohnungsbau und die Umsetzung von Maßnahmen im Landesbaurecht.

Über die weitere Umsetzung des Maßnahmenpakets werden wir Sie informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Bundesverband Baustoffe –
Steine und Erden e.V.



Dr. Matthias Frederichs
Hauptgeschäftsführer



Christian Engelke
Geschäftsführer Wirtschaft

Anlage