

BDB zum 14-Punkte-Programm der Bundesregierung

Die Bundesregierung will mit einem 14-Punkte-Papier gegen die Wohnungsbaukrise vorgehen. Der BDB hat sich die einzelnen Maßnahmen angesehen. Das Fazit fällt gemischt aus. Obwohl einige Punkte sinnvolle, schnell umsetzbare Lösungen für die schlechte Lage im Wohnungsbau sein können, bleiben viele Fragen offen.

Das entscheidende Dilemma auf dem Wohnungsmarkt, die seit Jahren steigende Wohnfläche pro Kopf bei immer weniger zur Verfügung stehender Fläche, konnte der Gipfel nicht lösen. Hier ist mehr nötig als staatliche Subventionen und politisches Handeln „gegen den Markt“. Es braucht dauerhafte, kreative Lösungen, orientiert Fragen der Suffizienz, der Nachhaltigkeit und der Reduktion.

Hinzu kommt: Viele der 14 Punkte können nicht allein oder gar nicht von der Bundesregierung entschieden werden. Der BDB erwartet deshalb ein zähes Ringen zwischen Bund und Ländern. Das heißt wiederum, dass es kurzfristig keine wesentliche Änderung geben wird.

1. Degressive AfA (Absetzung für Abnutzung)

Die Bundesregierung hat im Rahmen des Wachstumschancengesetzes vorgeschlagen, eine degressive AfA in Höhe von jährlich 6 Prozent für neu errichtete Wohngebäude einzuführen. Die degressive Abschreibung soll die schnellere Refinanzierung von getätigten Investitionen fördern.

- ➔ ***Der BDB hat diese Maßnahme bereits im Vorfeld des Gipfels gelobt und sieht damit seine langjährige Forderung nach Investitionsanreizen zumindest im Ansatz umgesetzt.***
- ➔ ***Besonders positiv ist, dass diese Regelung keine Baukostenobergrenzen vorsieht und schnell in Kraft tritt: Sie gilt ab dem 30. September für alle Gebäude, die zu Wohnzwecken errichtet werden.***

2. Aussetzung des gesetzlichen Neubaustandards EH40

Angesichts der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen in der Bau- und Wohnungswirtschaft durch hohe Zinsen und Baukosten will die Bundesregierung die Verankerung von EH 40 als verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard aussetzen.

- ➔ *Der BDB hat sich lange dafür eingesetzt, den EH 40 Standard für Neubauten einzuführen. Das nun die Klimaziele der desaströsen Situation auf dem Wohnungsmarkt teilweise geopfert werden, ist kein gutes Zeichen.*
- ➔ *Aber: Die rein energetische Betrachtung von Gebäuden ist ein Auslaufmodell. Wichtiger ist die Betrachtung des ökologischen Fußabdrucks eines Gebäudes über dessen ganzen Lebenszyklus hinweg. Die Aufhebung des EH 40 Standards könnte eine Chance sein, zukünftig vor allem die CO₂-Emissionen in den Blick zu nehmen.*

3. Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen

Der Bund will noch in diesem Jahr in Städten und Kommunen den Bau von bezahlbarem Wohnraum vereinfachen und beschleunigen. Dazu soll eine an die Generalklausel des § 246 Absatz 14 Baugesetzbuch (BauGB) angelehnte Sonderregelung befristet bis zum 31. Dezember 2026 geschaffen werden.

- ➔ *Was sich auf dem Papier gut liest, muss in der Realität noch lange nicht funktionieren. Die genannte Generalklausel ist ursprünglich eingeführt worden, um schnell mehr Unterkünfte für Geflüchtete herzustellen.*
- ➔ *Der BDB stellt in Frage, ob diese Klausel mit teils erheblichen Vereinfachungen im Bauplanungs- und Genehmigungsrecht geeignet ist, schnell qualitätvollen Wohnraum zu schaffen. Bei der Umnutzung von Bestandsgebäuden ist dies mit guter Planungskonzeption denkbar.*

4. Finanzmittel für den sozialen Wohnungsbau

Die Bundesregierung will den Ländern von 2022 bis 2027 Mittel in Höhe von insgesamt 18,15 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen.

- ➔ *Auch wenn es sich hier um eine Rekordsumme handelt, die sich in Kombination mit der Co-Finanzierung durch die Länder sehen lassen kann: Staatliche Bezuschussung allein löst nicht die Probleme des Wohnungsmarktes!*
- ➔ *Es braucht neben kurzfristigen Finanzspritzen eine langfristige Strategie. Zu hohe Bestandsmieten nur über das Wohngeld zu subventionieren, schafft keinen neuen Wohnraum!*

→ *Es fehlen konkrete Vorgaben für einfacheres, ressourcenreduzierteres und damit auch günstigeres Planen und Bauen. Der BDB hat dafür bereits Vorschläge unterbreitet.*

5. KfW-Neubauprogramme "Klimafreundlicher Neubau" (KFN) und "Wohneigentum für Familien" (WEF)

Die Bundesregierung will bei beiden bereits laufenden Programmen die Kredithöchstbeträge anheben und weitere steuerliche Anreize schaffen.

→ *Dieser Vorschlag ist gut, aber der große Hebel im Kampf gegen den Klimawandel und das Erreichen der Wohnungsbauziele liegt nicht im Neubau von Eigenheimen. Es braucht Programme für das Schaffen von Wohnraum im Bestand.*

6. Wohneigentumsprogramm „Jung kauft Alt“

Die Bundesregierung will für 2024 und 2025 ein Wohneigentumsprogramm "Jung kauft Alt" für den Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden verbunden mit einer an den BEG-Regeln orientierten Sanierungsaufgabe einführen.

→ *Auf den ersten Blick ist dies ein begrüßenswerter Schritt, der theoretisch Anreize schaffen könnte, Bestandsimmobilien in klimagerecht sanierten Wohnraum umzuwandeln.*

→ *Aber: Der BDB warnt vor der Abschiebung der Verantwortung der Umgestaltung des Gebäudebestandes in private Hände! Als Mittel zur raschen Schaffung von mehr Wohnraum ist dieses Programm nicht geeignet.*

7. Umbau von Gewerbeimmobilien zu Wohneinheiten

Wer Gewerbeimmobilien nach BEG-Förderbedingungen in Wohnraum umbaut, soll 2024 und 2025 von einem zusätzlichen KfW-Förderprogramm mit einem Volumen von insgesamt 480 Millionen Euro Programmmitteln profitieren. Durch zinsverbilligte Kredite sollen damit der klimafreundliche Umbau gefördert und Leerstand beseitigt werden.

→ *Hier liegt aus Sicht des BDB ein entscheidender Hebel – sowohl für die Schaffung von mehr Wohnraum als auch für die Verringerung der Klimaschäden aus dem Gebäudebereich.*

- *Es wäre wünschenswert, dass gerade der soziale Wohnungsbau von diesem Programm profitieren würde. Dazu wären weitere Auflagen und Anreize für Investoren nötig.*

8. Bauen im Sinne des Gebäudetyps E

Das Bauen im Sinne des Gebäudetyps E soll nach dem Willen der Bundesregierung befördert werden, indem die Vertragspartner Spielräume für innovative Planung vereinbaren, auch durch Abweichen von kostenintensiven Standards.

- *Der BDB fordert schon lange eine größere Offenheit gegenüber einfachen Bauweisen, den Abbau von oft preistreibenden Baunormen und generell mehr Vertrauen in die Leistungsfähigkeit von Planerinnen und Planern in Bezug auf innovative Ideen.*
- *Die Kennzeichnung „Gebäudetyp E“ soll von diesen Gedanken getragen werden. Doch noch scheint hier vieles im Unklaren zu liegen. Welche Standards und Normen werden aufgebrochen? Hierzu gibt es bislang keine belastbaren Aussagen.*

9. Vergünstigte Abgabe von Grundstücken in Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für öffentliche Aufgaben und sozialen Wohnungsbau

Die BImA soll die bislang bis Ende 2024 befristete Möglichkeit zur vergünstigten Abgabe BImA-eigener Grundstücke für öffentliche Aufgaben sowie den sozialen Wohnungsbau um weitere 5 Jahre fortführen.

- *Dieses Vorhaben kann langfristig ein probates Mittel sein, bezahlbaren Wohnraum zu bewahren. Das aktuelle Problem, nämlich schnell Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wird damit nicht gelöst.*
- *Der BDB schlägt zudem vor, dass die BImA selbst als Bauherr auftritt, um die Kommunen bei der Schaffung von Wohnraum für die sozial und vor wirtschaftlich Schwächsten zu entlasten.*

10. Lärmrichtwerte bei heranrückender Wohnbebauung an Gewerbebetriebe

Die Bundesregierung will in der Technischen Anleitung (TA) Lärm in Form einer Experimentierklausel die Lärmrichtwerte bei heranrückender Wohnbebauung an Gewerbebetriebe anheben. Über die Anwendung der Experimentierklausel entscheidet die Gemeinde im Bebauungsplan.

- ➔ *Hier verhält es sich aus BDB-Sicht ähnlich wie mit dem Gebäudetyp E: Experimentierklauseln können sinnvolle Ergänzungen sein, wenn es um die Schaffung von mehr Wohnraum geht. Sie sind jedoch kein Ersatz für eine umfassendere Strategie.*
- ➔ *Diese Regelung würde die Verdichtung von Quartieren ermöglichen, die Umsetzbarkeit bleibt jedoch fraglich. Der BDB setzt sich vor allem für die Aufstockung von Bestandsgebäude ein.*

11. Förderung beim Einbau einer klimafreundlichen Heizungsanlage

Die Bundesregierung will die Heizwende vorantreiben, indem sie Hauseigentümer:innen beim Einbau einer neuen klimafreundlichen Heizungsanlage – in der Höhe abhängig vom Einkommen – von bis zu 30 bis 75 Prozent unterstützten will. Mit weiteren Impulsen („Speed-Bonus“) sollen Eigentümer:innen besonders alter und damit klimaschädlicher Heizungen Anreize zum Umrüsten bekommen. Dieser Bonus soll auch auf Wohnungsunternehmen und Vermieter:innen ausgeweitet werden.

- ➔ *Die Grundrichtung stimmt aus Sicht des BDB. Denn: Wer jetzt energie- und klimagerecht saniert, wird dafür auch belohnt. Doch hilft das, mehr Wohnraum zu schaffen?*

12. Senkung der Erwerbsnebenkosten

Die Bundesregierung will die Erwerbsnebenkosten senken, um mehr Bürgerinnen und Bürgern zu ermöglichen, im selbstgenutzten Eigentum wohnen zu können.

- ➔ ***Es ist gut, dass diese vom BDB lange geforderte Maßnahme jetzt umgesetzt werden soll. Da die Erwerbsnebenkosten in der Regel aus dem Eigenkapital erbracht werden müssen, ist in Zeiten der Inflation Eile geboten, damit die Maßnahme nicht verpufft. Klar ist aber auch: Diese Entscheidung geht zu Lasten der Länder und Kommunen.***

13. Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren

Die Bundesregierung will mit einer Reihe von Maßnahmen die zu langsamen Verfahren beschleunigen helfen. So sollen z. B. einmal in einem Bundesland genehmigte Gebäudetypen für das modulare und serielle Bauen bundesweit Gültigkeit erhalten.

- ➔ ***Klar ist: Das Planen und vor allem die Genehmigung von geplanten Gebäuden müssen schneller werden. Aus Sicht des BDB sind die dafür bisher getroffenen Maßnahmen nicht ausreichend.***
- ➔ ***Das serielle Bauen kann Erleichterung bringen, ist aber nicht das Allheilmittel! Die Digitalisierung der Branche und der Genehmigungsbehörden muss schneller vorangetrieben werden. Zudem wäre gerade beim Wohnungsbau eine Vereinheitlichung der Landesbauordnungen wünschenswert. Neuer Wohnraum wird mit diesen Maßnahmen aber zunächst nicht geschaffen.***
- ➔ ***Das integrale Planen und Bauen, das in der digitalen Planungsmethode BIM zusammengeführt wird, muss mehr und mehr zum Standard werden. Dafür benötigen Architekt:innen und Ingenieur:innen die richtigen Voraussetzungen!***

14. Neue Wohngemeinnützigkeit an den Start gehen lassen

Die Bundesregierung will im nächsten Jahr mit einer „Neue Wohngemeinnützigkeit“ dauerhafte Sozialbindungen im Neubau wie im Bestand schaffen. Dies soll mit Investitionszuschüssen und Steuervorteilen geschafft werden.

- ➔ ***Auf dem BDB-Baumeistertag im Mai 2023 in Koblenz hat die Mitgliederversammlung des BDB beschlossen: Der Verband soll sich verstärkt für die Wiedereinführung bzw. Wiederbelebung der Wohngemeinnützigkeit einsetzen. Sie ist, richtig angewendet, ein kraftvolles Werkzeug für die schnelle Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.***

- ➔ ***Der BDB begrüßt deshalb den Vorstoß der Bundesregierung ausdrücklich und steht in Sachen Beratung und Expertise gern zur Verfügung. Allerdings ist klar, dass es sich hier um ein sehr langfristiges und teures Projekt handelt, das nicht dazu geeignet ist, schnell neuen Wohnraum zu schaffen.***