

# Analyse

## zur Umsetzung des 10-Punkte-Programmes für eine Wohnungsbau-Offensive in Deutschland

Status: Oktober 2016

Aus den umfangreichen Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen hatte Frau Bundesministerin Dr. Babara Hendricks ein 10-Punkte-Programm abgeleitet, das Anreize für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnungsbau ab 2016 setzen soll. Nachfolgende Analyse zeigt auf, inwieweit die festgelegten Maßnahmen dieser Wohnungsbau-Offensive mit Status September 2016 umgesetzt wurden:

### 1. Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben

Soll:

<u>Baulandbereitstellung</u>	
Zuständigkeit:	Länder, Kommunen
Weitere Schritte:	Verbilligungsrichtlinien der Länder und kommunales Haushaltsrecht, soweit erforderlich, anpassen
Termin:	ab sofort

Ist:

**Nahezu keine wirksame Umsetzung** durch Länder und Kommunen erfolgt

Forderungen:

- Erarbeitung von **Handlungsempfehlungen für die Konzeptvergabe**(Bund)
- **Gemeinsame Regeln von Bund, Länder und Kommunen für kooperative Baulandmodelle** bzw. Bodenwertabschöpfung

Bewertung der Umsetzung:\*



\*Legende zur Bewertung:

- Grün: Erfüllt bzw. in planmäßiger Umsetzung
- Gelb: Keine Erfüllung, aber erste Umsetzungsschritte eingeleitet
- Rot: Nur Diskussion, noch keine abrechenbaren Umsetzungsschritte eingeleitet

## 2. Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen

Soll:

### Baurechtsnovelle

Zuständigkeit:	BMUB (BauNVO und BauGB), Länder (Raumordnungspläne, Förderprogramme), Kommunen (Bebauungspläne)
Weitere Schritte:	Entwurf für Baurechtsnovelle
Termin:	bis Ende 2016

Ist:

Es liegt ein **Referentenentwurf des BMUB zur BauGB- und BauNutztVO-Novelle** vor und befindet sich in der Diskussion. Dem Entwurf fehlen aber Vorschläge, die im Ergebnis zu einer Erleichterung von Wohnungsbauvorhaben führen. Im Gegenteil – es wird eine deutliche Erschwerung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (für Vorhaben < 2 ha Grundfläche) vorgeschlagen, obwohl gerade dieses Instrumentarium gemäß der Abwägungsprämisse des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB insbesondere auch der "Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum" dienen soll und von den Gemeinden vielfach entsprechend genutzt wird.

In Anbetracht des von Vielfalt und Wandel geprägten Zusammenlebens in den Städten und der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist die **Einführung des neuen Baugebietstyps „Urbanes Gebiet“** überfällig, um die Verdichtung innerstädtischer Quartiere voranzubringen. Der neue rechtliche Rahmen muss jedoch nicht nur das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Blick haben, sondern insbesondere auch den nachfragegerechten Bau zusätzlicher Wohnungen. Diese Ziele können jedoch mit der vorliegenden Konzeption des Urbanen Gebietes nicht erreicht werden. Unzureichend ist vor allem, dass Wohngebäude in der Regel nur dann zulässig sein sollen, soweit sie zu einem erheblichen Teil, aber nicht ausschließlich dem Wohnen, dienen. Lediglich ausnahmsweise können im Urbanen Gebiet gem. § 6a Abs. 3 BauNVO-E Gebäude zugelassen werden, die ausschließlich dem Wohnen dienen, wobei im Erdgeschoss Wohnungen straßenseitig ebenfalls nur ausnahmsweise gem. § 6a Abs. 4 BauNVO-E zulässig sind. Die Voraussetzungen für das Vorliegen dieser Ausnahmen erfordern einen besonderen Begründungsumfang und verstärken damit die planerische Unsicherheit der Kommunen. Es ist daher wahrscheinlich, dass sich Kommunen vielfach lediglich auf die Anwendung des Regelfalles gem. § 6a Abs.2 BauNVO-E beschränken oder das Baugebiet von vornherein als Mischgebiet und nicht als Urbanes Gebiet konzipieren. Die Folge wäre eine sehr geringe Praxisrelevanz des Urbanen Gebietes.

Forderungen:

- **Überarbeitung des Entwurfs zur BauGB- und BauNutztVO-Novelle**
- Vorschläge für bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Erleichterungen von Aufstockung und Ersatzneubau
- Erweiterung der planerischen Gestaltungsmöglichkeiten in Lärm belasteten Gebieten und Sicherstellung einer bedarfsgerechten Außenentwicklung

Bewertung der Umsetzung:



### 3. Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken

Soll 1:

Soziale Wohnraumförderung:

Zuständigkeit:	Länder (soziale Wohnraumförderung), BMUB (zweckgebundener Einsatz der Mittel)
Weitere Schritte:	Zweckgebundener Einsatz Monitoring seitens BMUB
Termin:	2016, fortlaufend

Ist:

Die Aufstockung der Kompensationsmittel ist in der Weise erfolgt, dass der Bundeshaushalt für das Jahr 2017 eine Erhöhung um 500 Millionen Euro p. a. auf 1,018 Milliarden Euro vorsieht und es erklärte Absicht der Bundesregierung ist, diese Erhöhung auch in den Jahren 2018 und 2019 fortzuführen. Zudem ist ab 2017 eine weitere Förderung des Wohnungsbaus um 500 Millionen Euro vorgesehen, die ebenfalls bis 2019 andauern soll. **Wenn alles so umgesetzt wird, stehen in den Jahren 2017 bis 2019 je circa 1,5 Milliarden Euro jährlich für die (soziale) Wohnraumförderung aus Bundesmitteln für die Bundesländer bereit.**

Eine Verpflichtung der Bundesländer, die Mittel ausschließlich für die soziale Wohnraumförderung einzusetzen, besteht nicht. Laut Bundesregierung haben die Bundesländer in den Bauministerkonferenzen im November 2014 und Oktober 2015 allerdings **zugesagt, die Kompensationsmittel zweckgebunden zu verwenden und dem Bund regelmäßig darüber zu berichten.**

Noch völlig unklar ist, wie die soziale Wohnraumförderung ab 2020 auch mithilfe von Bundesmitteln weitergeführt werden kann. Hierzu bedarf es einer Änderung des Artikels 143 c des Grundgesetzes, nachdem der Bund bis zum 31.12.2019 Ausgleichszahlungen wegen des Wegfalls der Gemeinschaftsaufgabe Soziale Wohnraumförderung an die Länder erbringen darf, oder der **Schaffung einer anderen gesetzlichen Grundlage um Zahlungen auch ab 2020 zu ermöglichen.**

Die flexiblere und **zielgerichtete Ausgestaltung der Förderung in den Bundesländern**, wie sie das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ebenfalls gefordert hat, wird bisher nur in einigen Bundesländern umgesetzt. So sind zum Beispiel die Förderrichtlinien im größten Bundesland Nordrhein-Westfalen grundlegend überarbeitet und zielgenauer ausgestaltet worden.

Soll 2:

Genossenschaftliches Wohnen:

Zuständigkeit:	BMUB, BMJV
Weitere Schritte:	Gespräche mit der KfW über Verbesserung der Bedingungen des Wohneigentumsprogramms. Gesetzentwurf des BMJV zum Genossenschaftsrecht
Termin:	ab 2016

Ist:

Am 23. Juni 2016 hat im **BMUB** die Fachveranstaltung "Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen" stattgefunden. Hintergrund ist ein entsprechendes **Forschungsprojekt des BMUB und BBSR**, das in 10 Fallstudien unterschiedliche Kooperationsthemen und –formen untersucht hat mit dem Ziel, beispielgebende Ansätze und Strategien aufzuzeigen. Hierbei steht auch der Themenbereich Neubau im Fokus. Der Endbericht soll im Herbst 2016 veröffentlicht werden.

Zudem hat das **BMWi** in Umsetzung von Ergebnissen des **Gutachtens "Potenziale und Hemmnisse von unternehmerischen Aktivitäten in der Rechtsform der Genossenschaft"** am 20. September 2016 einen Workshop zur Anwendbarkeit existierender und zur Schaffung neuer Förderprogramme für Genossenschaften durchgeführt. Ziel ist es, die Förderung passgenauer zu gestalten.

Aus dem **BMJV** wird in Kürze ein **Referentenentwurf** vorgelegt werden, der zum einen die Erleichterung des Zugangs unternehmerischer Initiativen zur Rechtsform des rechtsfähigen wirtschaftlichen Vereins im BGB, zum anderen auch eine Novellierung des Genossenschaftsgesetzes mit Erleichterungen von der genossenschaftlichen Pflichtprüfung vorsieht. Diese Erleichterungen bei der Pflichtprüfung dürfen das genossenschaftliche Prüfungswesen nicht beschädigen.

Forderungen:

- Verstärktes Angebot von Fördermitteln durch die Länder mit angemessenen Bedingungen (Zuschüsse, mittelbare Belegung) bereitstellen
- Berücksichtigung des genossenschaftlichen Wohnens bei der Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität verstärken.

Bewertung der Umsetzung:



#### 4. Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

Soll:

##### Schaffung steuerlicher Anreize

Zuständigkeit:	BMF
Weitere Schritte:	Änderung des Einkommensteuergesetzes
Termin:	Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens voraussichtlich Mitte Mai 2016

Ist:

Keine Einigung zum bisher vorgelegten Gesetzesentwurf.  
Kein neuer Vorschlag.

Forderungen:

- **Erhöhung der linearen Abschreibung** für die Erstellung von Wohngebäuden von 2 auf 3% als eine sachgerechte Anpassung an den Wertverzehr moderner Wohngebäude an
- Zielgerichtete Förderung des bezahlbaren Wohnungsbaus über **Investitionszulagen**, die sowohl durch private als auch genossenschaftliche Investoren für die Erstellung bezahlbaren Wohnraums genutzt und auf regionale Kriterien sowie begrenzte Miethöhen ausgerichtet werden können.

Bewertung der Umsetzung:



## 5. Übernahme einer einheitlichen Musterbauordnung in den Ländern anstreben

Soll:

### Vereinheitlichte Landesbauordnungen

Zuständigkeit:	Länder (BMUB gibt Empfehlungen)
Weitere Schritte:	Gutachterliche Untersuchung (Vorbereitung der Empfehlungen des Bundes an die Länder zur Überarbeitung der Musterbauordnung). Erörterung von Änderungsvorschlägen zur Überarbeitung der Musterbauordnung mit den zuständigen Ländergremien bis Mitte 2016: Vergabe und Durchführung des Gutachtens.
Termin:	Danach Abstimmung mit den zuständigen Ländergremien. Anschließend: Entscheidung der Länder über die Umsetzung der Empfehlungen

Ist:

Das **BMUB hat ein Gutachten in Auftrag gegeben**, das als Vorlage in die Bauministerkonferenz gegeben werden soll. Die Einflussnahme des Bundes im Bereich „Bauordnungsrecht“ ist begrenzt, da seit der Föderalismusreform auch das Bauordnungsrecht bei den Ländern liegt (Landesbauordnungen). Gleichwohl hat der Bund hier die Initiative ergriffen. Nach Informationen aus dem BMUB ist die Kernempfehlung aus dem Gutachten eine stärkere Orientierung der Landesbauordnungen am Muster.

Es ist bisher nicht erkennbar, wie sich die Länder hierzu engagieren werden. Die Länder haben ihrerseits auf der BMK in Dresden im Oktober 2015 formuliert, das Bauordnungsrecht der Länder im Hinblick auf Verfahren und Standards kritisch mit dem Ziel zu überprüfen, schnell und nicht schlicht zu bauen. Die Länder wollen dabei

keine Abstriche bei Standards des Brandschutzes und der Standsicherheit von Gebäuden machen.

Im Zuge der nunmehr vorgenommenen Novellierung der Musterbauordnung wegen der weiteren Umsetzung des EuGH-Urteils vom Oktober 2014 werden auch die Landesbauordnungen angepasst.

Hierbei ist festzustellen, dass die Länder an gegenüber der Musterbauordnung abweichenden bzw. zusätzlichen Regelungen festhalten. So weichen z. B. die Gliederungsstruktur und die Nummerierung von Paragraphen und Abschnitten der im Entwurf vorliegenden Hamburgischen Landesbauordnung von der Musterbauordnung ab.

Forderungen:

- Vereinheitlichung der Landesbauordnungen auf der Grundlage der Musterbauordnung, idealerweise Einführung einer einheitlichen Bauordnung und Begrenzung der Standards auf ein vernünftiges Mindestmaß. Das sorgt für Transparenz und spart „Umplanungskosten“ für länderspezifische Anpassungsnotwendigkeiten.

Bewertung der Umsetzung:



## 6. Normungswesen auf den Prüfstand stellen

Soll:

### Sonder-Präsidialausschuss im DIN:

Zuständigkeit:	DIN
Weitere Schritte:	Sonder-Präsidialausschuss „Bauen und Gebäude“ beim DIN
Termin:	erste Sitzung: 17. Februar 2016

### Arbeitsgruppe Standards im Bauwesen im BMUB:

Zuständigkeit:	BMUB, BMWi
Weitere Schritte:	Einrichtung der Arbeitsgruppe Standards im Bauwesen im BMUB unter Beteiligung des BMWi
Termin:	Januar 2016, erste Sitzung: März 2016

Bund-Länder-Kontrollausschusses bautechnische Regelsetzung:

Zuständigkeit:	BMUB, Länder
Weitere Schritte:	Vergabe eines Begleitgutachtens für die Erarbeitung einer Standardmethode und Handlungsanweisung für eine Folgenabschätzung der Kosten im Wohnungsbau bei gesetzlichen Regelungen und Normen. Anschließend: Einrichtung eines Bund-Länder-Kontrollausschusses
Termin:	ab Juni 2016

Ist:

DIN hat einen **Sonder-Präsidialausschuss „Bauen und Gebäude“** eingerichtet. Am 17. Februar 2016 hat das Gremium in der konstituierenden Sitzung eine Geschäftsordnung verabschiedet und sich über das weitere Vorgehen verständigt. Ziel des Ausschusses ist es, für den Bereich Planen und Bauen eine auf breiter, nationaler Ebene abgestimmte Meinung zu entwickeln, vor allem hinsichtlich der Verständlichkeit, der Effizienz, der Widerspruchsfreiheit, der Beteiligung interessierter Kreise, des Konsensprinzips, der Finanzierung der Normung und der Sicherheit von Normen und Normenanwendungen. Die Ergebnisse sollen dann in eine Normungsroadmap einfließen, deren Erstellung durch den Präsidialausschuss koordiniert wird.

**Beim BMUB wurde eine AG Standards im Bauwesen eingesetzt.** Im Blickpunkt steht die europäische Normung. Dazu wurden der Entstehungsprozess für Normungsaufträge und die Beteiligung des DIN analysiert. Die Europäische Kommission verabschiedet ein jährliches Arbeitsprogramm der Union für europäische Normung. Die fachlich zuständige Sektorabteilung der Europäischen Kommission erarbeitet den Entwurf des Normungsauftrags und konsultiert die europäischen Normungsorganisationen. Diese Phase bietet allen Beteiligten, so auch DIN, die wichtigste Möglichkeit, Einfluss auf den zukünftigen Normungsauftrag zu nehmen. DIN regt an, angemessene Konsultationsfristen zu bekommen (BMWI an Europäische Kommission). DIN beklagt Nichtberücksichtigung wesentlicher Kommentare. Unabhängig von den von der EU-Kommission beauftragten (mandatierten) europäischen Normen, finden im europäischen Normungsinstitut CEN auch durch europäische Wirtschaftsakteure initiierte Normungsaktivitäten statt. Deutschland hat in CEN-Gremien lediglich ein Stimmengewicht von knapp 10 %, so dass oftmals europäische Normen gegen das Votum des deutschen DIN-Spiegelausschusses verabschiedet werden. Vom DIN wurde bestätigt, dass auf Grund der CEN-Satzung jegliche europäische Normen als DIN EN Normen eingeführt und hierzu im Widerspruch stehende nationaler Normen ohne weitere Beratung im DIN-Normenausschuss (auch gegen das einstimmige Votum von DIN-Normenausschüssen!) zurückgezogen werden. Gegenwärtig wird eruiert, welche Standards besondere Auswirkungen auf Kostenentwicklungen haben (Brandschutz und Schallschutz). Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch diese Standards zunehmend von internationalen oder europäischen Normen geprägt werden, die im Normenausschuss Bauwesen im DIN schon mehr als 60 % der dort behandelten Normen ausmachen.

Für die AG gibt es eine begleitende Forschung durch die TU Berlin. Die TU Berlin führt eine Synopse der in der AG verfügbaren Studien sowie der verfügbaren

BKI-Kostendaten mit dem Ziel durch, die wesentlichen Kostenanteile der Kostengruppe 200 bis 700 an den Gesamtkosten eines Wohngebäudes zu ermitteln. Die nächste Sitzung ist für Mitte September anberaumt.

Forderungen:

- Für eine Produktivitätssteigerung in der gesamten Prozesskette Bau brauchen wir eine deutlich längere Geltungsdauer von technischen Normen.
- Weder neue gesetzliche Regelungen noch durch Gesetze in Bezug genommene Normen dürfen zukünftig ohne den Nachweis der Wirtschaftlichkeit durch eine Folgekosteneinschätzung verabschiedet werden.
- Die gesamte Normungsarbeit ist wieder stärker an der bewährten Praxis zu orientieren. Es bedarf der Entsendung nationaler Fachleute, die aus öffentlichen Mitteln zu finanzieren sind, die Deutschland bei der Entwicklung neuer technischer Standards auf internationaler und europäischer Ebene vertreten und die eine abgestimmte politische Strategie dort einbringen.

Bewertung der Umsetzung:



## 7. Serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren

Soll:

### Prüfung Bauordnungsrecht der Länder

Zuständigkeit: BMUB, Länder  
 Weitere Schritte: Einrichtung einer Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft  
 Serielles Bauen  
 Termin: erste Sitzung: 18. Januar 2016

### Förderprogramm für Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen

Zuständigkeit: BMUB  
 Weitere Schritte: Umsetzung der Anforderungen an serielles Bauen im Modellprogramm „Variowohnungen“  
 Termin: seit November 2015

### Wettbewerb

Zuständigkeit: BMUB, Wohnungs- und Bauwirtschaft  
 Weitere Schritte: Wettbewerb „Serielles Bauen“  
 Termin: Dezember 2016



Ist:

In der **Arbeitsgruppe serielles Bauen** wurden größere Kostensenkungseffekte durch Serienfertigung verneint, zumal der Gesamtkostenanteil der Rohbaukosten ohnehin schwindet. Das serielle Bauen kann jedoch wegen des hohen Vorfertigungsgrads die Schnittstellenproblematik reduzieren und somit zu einer Qualitätsverbesserung beitragen. Ebenso ist eine Bauzeitverkürzung durch die witterungsunabhängige Produktion möglich. Als wesentlicher wurde von der Arbeitsgruppe jedoch eine Verkürzung der Planungs- und Genehmigungsverfahren angesehen. Hierzu können typisierte Gebäude beitragen. Allerdings sind einer Typenplanung durch die unterschiedlichen Landesbauordnungen z. B. bei der Brandschutzplanung Grenzen gesetzt.

Das BMUB hat eine Förderrichtlinie für Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen in der Aktualisierung vom 21. Juli 2016 umgesetzt. In Deutschland wächst derzeit die Anzahl der Studierenden. Die Kultusministerkonferenz rechnet in ihrer Prognose 2015 mit einem weiterhin hohen Niveau bis 2020. Neben dem Anstieg (und möglicherweise späteren Abflauen) der Studierendenzahlen wächst die Nachfrage nach ähnlichen Wohnformen auch durch die steigende Anzahl Auszubildender in Metropolregionen, durch Rentner und anerkannte Flüchtlinge. Mit 120 Millionen Euro fördert das Bundesbauministerium nachhaltige und bezahlbare Wohnprojekte für Studierende und Auszubildende. Damit sollen Kleinstwohnungen gebaut werden, die ein angemessenes Leben und Studieren auch in den Innenstädten möglich machen. Die Warmmiete soll auf 260 Euro beschränkt werden, in Städten mit sehr angespannter Wohnsituation auf maximal 280 Euro. Die Förderrichtlinie soll nachhaltige und innovative Wohnbauprojekte für Studierende und Auszubildende fördern; auch eine mögliche Umwidmung in altersgerechte Wohnungen ist in den Planungen vorgesehen.

Der Bund hat gemeinsam mit der GdW und dem HDB einen Wettbewerb zur Förderung serieller und modularer Bauweisen initiiert. Große Bauunternehmen wollen sich am Wettbewerb beteiligen. Modulare Bauweisen werden auch von baugewerbliche Unternehmen bereits umgesetzt. Hierfür gibt es insbesondere Anwendungsbeispiele zum Bau von Gebäuden zur Flüchtlingsunterbringung.

Forderungen:

- Wohnungs- und Bauwirtschaft sind aufgerufen, zeitgemäße Formen des seriellen und modularen Bauens zu entwickeln. Die Bemühungen sind durch Bund und Länder u.a. durch Vereinfachung der Baugenehmigungsprozesse zu unterstützen.
- Das kostenbezogene serielle und modulare Bauen sowie die erforderlichen Grundlagen für eine interdisziplinäre Zusammenarbeit von Architekten und Ingenieuren sind stärker in der Ausbildung zu verankern.

Bewertung der Umsetzung:



## 8. Stellplatzverordnungen flexibilisieren

Soll:

### Stellplatzverordnungen

Zuständigkeit:	Länder, Kommunen
Weitere Schritte:	Fachveranstaltung BMUB und Deutscher Städtetag
Termin:	2016

Ist:

Durch die Baukostensenkungskommission war bereits ein **Gutachten** in Auftrag gegeben worden (LK Argus), das im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ die Potentiale geänderter Stellplatzvorschriften und innovativer Ansätze des Stellplatznachweises untersucht hat. Der Bund moderiert am 6. Dezember 2016 eine **Veranstaltung mit den Kommunen**, bei der auch eine Evaluierung des Gutachtens diskutiert werden soll. Im Gutachten waren bisher folgende Aspekte adressiert:

*an den Bund:*

- Bundesweite Evaluierung alternativer Mobilitätsformen;

*an die Länder:*

- Keine starren Vorgaben von der Landesebene
- Aufnahme alternativer Mobilitätsformen in die Landesbauordnungen;

*an die Kommunen:*

- Keine Vorgabe pauschaler Stellplatzrichtzahlen für alle Bauvorhaben
- Festlegung von Bagatellgrenzen für geforderte Stellplatzanzahl bei kleineren Bauvorhaben
- Abweichungsmöglichkeiten von der Stellplatzanzahl in die Stellplatzsatzung aufnehmen.

Parallel zu der in Bundesinitiative moderierten Veranstaltung zwischen den Kommunen wurden auf Länderinitiative z.B. car-sharing-Konzepte vorangetrieben.

Forderungen:

- Stellplatzverordnungen und -satzungen müssen flexibler und bedarfsgerechter gehandhabt werden, weil durch Stellplatzauflagen der Wohnungsneubau teurer wird.
- Die Entwicklung moderner Mobilitätskonzepte ist voranzutreiben.

Bewertung der Umsetzung:



## 9. Energie-Einsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren

Soll:

<u>Zusammenführung von EnEG/EnEV und EEWärmeG</u>	
Zuständigkeit:	BMW (federführend für EEWärmeG), BMWi und BMUB (gemeinsame Federführung für EnEV, Initiativrecht bei BMWi), Länder (kontinuierliche fachliche Beteiligung)
Weitere Schritte:	Erarbeitung eines Gesetzentwurfs für die Zusammenführung von EnEG/EnEV und EEWärmeG auf der Basis der Gutachten durch Bund (BMW, BMUB) und kontinuierliche Beteiligung der Länder in einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe
Termin:	Gesetzgebungsvorhaben bis Ende 2016 abgeschlossen; Bericht an die Sonder-Bauministerkonferenz vor der Sommerpause 2016

Ist:

Im Herbst 2015 wurde zunächst mündlich angekündigt, dass im Zuge der Neukonzeption von EnEV und EEWärmeG auch ein Niedrigstenergiestandard für Wohngebäude definiert wird, der ab 2021 als Mindestanforderung gelten soll. Gleichzeitig forderte die Bauministerkonferenz am 29./30. Oktober 2015 in Dresden, dass eine **strukturelle Neukonzeption von EnEV und EEWärmeG** im Jahre 2016 notwendig ist, die eine hohe Klimaschutzwirkung mit niedrigen Bau- und Bewirtschaftungskosten vereinbaren muss.

Im Frühjahr 2016 wurde ein **Wirtschaftlichkeitsgutachten** im Auftrag des BMWi bekannt, das allerdings nicht technologieoffen war, mit unrealistischen Zinssätzen gearbeitet hat und für Gas-Brennwert-Solar-Lösungen zu Amortisationszeiten von fast 70 Jahren gekommen ist.

Daraufhin hat die Sonderbauministerkonferenz vom 13.04.2016 geäußert, dass sie auf der Grundlage der vom Bund vorgelegten Unterlagen nicht erkennen könne, dass die angestrebte Optimierung einer hohen **Klimaschutzwirkung mit wirtschaftlich vertretbaren Bau- und Bewirtschaftungskosten erreicht wird**. Die Aspekte der Baukostensenkung müssen in dem Maß Beachtung finden, wie es insbesondere hinsichtlich der Herausforderungen bei der Bereitstellung von Wohnraum erforderlich ist und es wurde die Bitte an den Bund formuliert, dies im weiteren Gesetzgebungsverfahren sicher zu stellen.

Nach erheblichen Protesten der Bau- und Immobilienwirtschaft und einer "Denkpause" in den beteiligten Ministerien wurde den Ländern Anfang September 2016 vom BMWi nun eine Konzept vorgeschlagen, die Novelle als Zusammenführung von EnEG/EnEV und EEWärmeG zu realisieren und Vereinfachungen umzusetzen, aber vorerst für alle Wohngebäude ohne Verschärfung der Neubaustandards. Es soll nur der Niedrigstenergiegebäudestandard für neu zu errichtende Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand definiert werden. Des Weiteren werden Flexibilisierungen vorgeschlagen. Diese sollen zu Bonusregelungen für den Einsatz von PV-Anlagen und BHKW führen. Zusätzlich ist eine Ausweisung von CO<sub>2</sub>-Emissionen geplant.

Alle diese Punkte weisen in Richtung der Erfüllung des Beschlusses der

Bauministerkonferenz. **Ein Gesetzesentwurf liegt aber noch nicht vor.**

Forderungen:

- Der Wohnungsneubau, insbesondere der Bau bezahlbaren Wohnraums, darf durch hohe energetische Standards nicht gebremst oder verhindert werden.
- Berechnungsverfahren für neue gesetzliche Regelungen sollte auf Einsparung von Endenergie und CO<sub>2</sub> ausgerichtet werden.
- Quartiersbezogene Bilanzierungsverfahren sind zu entwickeln.
- EnEV und EEWärmeG sollen in einem neuen Gesetz unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsprinzips zusammengeführt werden.

Bewertung der Umsetzung:



## 10. Gemeinsam für mehr Akzeptanz in der Bevölkerung für Neubauvorhaben werben

Soll:

### Akzeptanz für mehr Neubauvorhaben

Zuständigkeit:	alle Bündnispartner
Weitere Schritte:	Fachforen, Werkstattgespräche und Studien. Entwicklung einer gemeinsamen Kampagne für mehr Neubauakzeptanz bis Mitte 2016
Termin:	2016-2017

Ist:

Die Entwicklung einer gemeinsamen Kampagne für mehr Neubauakzeptanz bis Mitte 2016 erfolgte bisher nicht. Im Februar 2016 hatte Bundesbauministerin Barbara Hendricks ein Expertengremium bestellt, das den Prozess der Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zur Wohnungsbauoffensive begleiten und unterstützen soll. Das Expertengremium soll im Herbst 2016 der Bundesbauministerin einen ersten Bericht vorlegen.

Forderungen:

- Über Gesetzesinitiativen und Rahmensetzungen auf Bundesebene zur Umsetzung der Wohnungsbauoffensive sowie zur Schaffung von mehr Akzeptanz für den erforderlichen Wohnungsneubau sollte **regelmäßig** durch den Bund **berichtet** werden.
- Die Berichterstattung sollte auch die turnusmäßige Veröffentlichung der wesentlichen **Umsetzungsschritte der Länder zur Wohnungsbauoffensive einschließlich der Verwendung der Fördermittel zur sozialen Wohnraumförderung** beinhalten.
- Viele Kommunen und Städte setzen die Wohnungsbauoffensive in speziellen regionalen Bündnissen um. Hier sollte zur Verallgemeinerung ebenfalls regelmäßig über Best-Practice-Beispiele berichtet werden.

Bewertung der Umsetzung:



## **Zusammenfassung:**

### **Gesamtübersicht zur bisherigen Umsetzung der Wohnungsbaupolitik per September 2016:**

Nach der vorliegenden Analyse wurden bisher 4 Aufgaben nicht und 6 Aufgaben ansatzweise umgesetzt. Besonders nachteilig wirkt sich nach wie vor die fehlende Bereitstellung von Bauland sowie das Scheitern der Gesetzesvorlage zur Schaffung von steuerlichen Anreizen zum bezahlbaren Wohnungsbau aus!

Seitens der Länder wird bisher eine weitgehende Vereinheitlichung der Bauordnungen auf Basis einer Musterbauordnung abgelehnt. Im Zusammenwirken zwischen Bund und Ländern wurden auch noch keine erkennbaren Fortschritte bei der Erarbeitung eines Gesetzesentwurfs zur Zusammenführung von EnEG/EnEV mit dem EEWärmeG gemacht.

Leider ist darüber hinaus auch keine Initiative der Länder zum Einfrieren oder Absenkung der Grunderwerbsteuersätze erkennbar, die insbesondere den Neubau bezahlbaren Wohnraums unterstützen könnte.

R. Rast  
Status: 20161010

Anlage:

+ **Zusätzlich: Zukunft der Grundsteuer und der Grunderwerbsteuer**

Soll:

<u>Zukunft der Grundsteuer und der Grunderwerbsteuer</u>	
Zuständigkeit:	Länder
Weitere Schritte:	Die Länder werden ihre Bemühungen fortsetzen, die Grundsteuer unter Beibehaltung des Hebesatzrechtes für Kommunen zeitnah zu reformieren. Über die Gesetzesinitiative wird zu gegebener Zeit entschieden
Termin:	ab 2016

Ist:

Hohe Grunderwerbsteuersätze verteuern sowohl Immobilientransaktionen als auch den Wohnungsneubau. Dies ist angesichts des gesellschaftlichen Bedarfs an mehr Wohnraum, insbesondere an mehr bezahlbaren Wohnungen, ein wesentlicher Punkt. Ein Einfrieren oder gar eine Absenkung der Grunderwerbsteuersätze auf ein investitionsfreundliches Niveau erfolgte durch die Länder bisher nicht. Im Gegenteil, nach wie vor werden weitere Erhöhungen der Grunderwerbsteuersätze durch einzelne Länder umgesetzt.

Auch eine Reform der Grundsteuer wurde durch das Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen empfohlen. Diese Reform der Grundsteuer in Zuständigkeit der Länder sollte dabei nicht auf eine Erhöhung des Steueraufkommens abzielen, sondern aufkommensneutral ausgestaltet sein. Hauptanliegen der Reform der Grundsteuer ist die Schaffung einer zeitgemäßen Bemessungsgrundlage.

Forderungen:

- Bund und Länder müssen aufhören, den Wohnungsneubau durch immer neue steuerliche Regelungen zu belasten.
- Das erfordert insbesondere einen Stopp der ständigen Erhöhung der Grunderwerbsteuer durch die Länder.

Bewertung der Umsetzung:



Im Verbändebündnis Wohnungsbau haben sich folgende Verbände zusammengeschlossen:

