



Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 11014 Berlin

Deutsche Gesellschaft für
Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.
Herr Dr. Ronald Rast
Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Anne Katrin Bohle

Staatssekretärin

Alt-Moabit 140
10557 Berlin

Postanschrift
11014 Berlin

Tel. +49 30 18 681-12003

STB@bmi.bund.de

www.bmi.bund.de

Berlin, 25. Februar 2021

Sehr geehrter Herr Dr. Rast,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 28. Januar 2021, in dem Sie mit dem Positionspapier der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ eine „Wohnraumoffensive 2.0“ für die kommende Legislaturperiode fordern. Herr Minister Seehofer hat mich gebeten, Ihnen zu antworten.

Wir haben in dieser Legislaturperiode in der Bau- und Wohnungspolitik in kurzer Zeit enorm viel bewegen können. Alle zentralen Maßnahmen der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen sind umgesetzt oder in Umsetzung befindlich. Wir erreichen damit die vereinbarte Zielmarke. Bis zum Ende dieser Legislaturperiode werden 1,5 Millionen Wohnungen fertig sein oder sich im Bau befinden. Die Bewilligung von 100.000 neuen Sozialwohnungen werden wir in diesen vier Jahren deutlich übertreffen. Das ist vor allem den Investitionen der Bau- und Immobilienbranche zu verdanken, die die investiven Impulse aufgegriffen hat.

Wir setzen damit gemeinsam an der Ursache der angespannten Wohnungsmärkte an, der stark gestiegenen Wohnungsnachfrage vor allem in den Ballungsgebieten. Während sich Politik und Bauwirtschaft auf eine sinkende Bevölkerung eingestellt hatten, leben heute in Deutschland rund 3 Millionen mehr Menschen als noch im Jahr 2011. Dazu kommen über viele Jahre Binnenwanderungsbewegungen in die Städte, sinkende Haushaltseinnahmen, gestiegene Kaufkraft und historisch niedrige Zinsen.

Diesen enormen Herausforderungen begegnen wir mit den Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft. Wir schaffen gute und verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau von verschiedenen Vermieter- und Investorengruppen sowie selbstnutzenden Eigentümern. Gleichzeitig unterstützen wir gezielt Haushalte mit niedrigem Einkommen, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Die von Ihnen übermittelten Positionen knüpfen an die Schwerpunkte der Wohnraumoffensive an. Die umgesetzten Maßnahmen gilt es auch aus meiner Sicht fortzuführen und strategisch weiterzuentwickeln, um die guten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu verstetigen. Gleichzeitig benötigen gerade bau- und wohnungspolitische Impulse Zeit, bis sie ihre volle Wirkung entfalten.

1. Die soziale Wohnraumförderung hat in Deutschland eine unentbehrliche Versorgungsfunktion für einkommensschwächere Haushalte und für Menschen, die sich nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Daher unterstützt die Bundesregierung die soziale Wohnraumförderung der Länder in dieser Legislaturperiode mit 5 Milliarden Euro auf Rekordniveau. Mit der Verstetigung der Bundesfinanzhilfen in Höhe von 1 Milliarde Euro pro Jahr bis 2024 schaffen wir Planungssicherheit für Länder, Kommunen und Investoren. Gleichzeitig bleibt ein Großteil der Sozialwohnungen auch nach Auslauf der Bindung als bezahlbarer Wohnraum erhalten. Die für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Länder haben ihre eigenen Anstrengungen in diesem wichtigen Politikfeld verstärkt.
2. Sozialwohnungen sind nur ein Teil der Wohnraumversorgung zu bezahlbaren Preisen. Auch frei finanzierte Mietwohnungen tragen direkt und indirekt zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum bei. Mit der in dieser Legislaturperiode neu eingeführten Sonderabschreibung haben wir einen starken Impuls für mehr bezahlbaren Geschosswohnungsbau gegeben. Ihr Wunsch nach einer dauerhaft verbesserten Abschreibungsmöglichkeit für den Mietwohnungsneubau wird sicher bei der Ausgestaltung der Wohnungspolitik für die nächste Legislaturperiode diskutiert werden.
3. Die Wohneigentumsbildung bildet einen Schwerpunkt der Wohnraumoffensive. Der Mitte unserer Gesellschaft, nicht nur den Gutverdienern, soll ermöglicht werden, Wohneigentum zu bilden. Mit dem Baukindergeld haben wir genau das erreicht: Die geförderten Familien mit Kindern haben ein zu versteuerndes Haushaltseinkommen von durchschnittlich 45.000 Euro im Jahr. Ergänzt wird das Baukindergeld durch die erstmals seit 1996 verbesserte Wohnungsbauprämie und die Begrenzung der Kaufnebenkosten bei den Maklerkosten. Den von Ihnen angesprochenen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer hatten wir im Koalitionsvertrag vereinbart. Da die Ertrags- und Verwaltungshoheit den Ländern obliegt, bedarf eine Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes der Zustimmung der Länder im Bundesrat. Dies haben die Länder bisher stets abgelehnt. Hiervon unabhängig wird die Unterstützung junger Familien bei der Wohneigentumsbildung sowie die Erhöhung ihrer Wohneigentumsquote nach meiner Überzeugung auch künftig hohe Priorität haben.

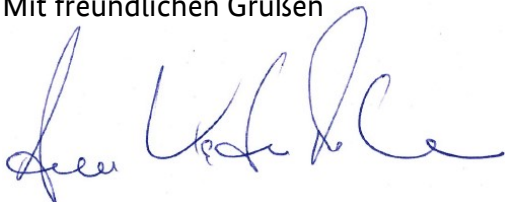
4. Zentrale Voraussetzung für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist bezahlbares Bauland. Wir haben daher eine Baulandkommission eingesetzt, in die auch die Bau- und Immobilienbranche eingebunden waren. Eine Zwischenbilanz der Umsetzung der Empfehlungen am 28. September 2020 hat vielfältige Fortschritte von Bund, Ländern und Kommunen dokumentiert. Der Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes befindet sich mittlerweile im parlamentarischen Verfahren. Letztendlich obliegt es aber den Kommunen, von den bestehenden und zukünftig zusätzlichen gesetzlichen Möglichkeiten der Baulandbereitstellung und -vergabe Gebrauch zu machen. Der Bund trägt durch die spürbar verbesserte Möglichkeit, Liegenschaften der BImA für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus verbilligt abzugeben, auch direkt zur Verfügbarkeit von bezahlbarem Baugrund bei. Gleiches gilt seit jüngerer Zeit auch für das Bundeseisenbahnvermögen.
5. Mit dem Klimaschutzprogramm 2030 leistet auch der Gebäudesektor einen zentralen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele. Der ausgewogene Mix aus verstärkter Förderung, Information, Beratung, CO₂-Bepreisung und Ordnungsrecht ist erfolgreich auf den Weg gebracht. Zentral ist die steuerliche Förderung energetischer Gebäudemodernisierungen für selbstnutzende Eigentümer, die nach mehreren Anläufen in dieser Legislaturperiode erfolgreich umgesetzt werden konnte. Zugleich hat sich die Summe der Anträge für die investiven Gebäudeeffizienzprogramme der KfW aufgrund der deutlich verbesserten Förderbedingungen von 2019 auf 2020 fast verdoppelt. Die von Ihnen vorgeschlagene Ausweitung der Zuschussförderung auf institutionelle Vermieter ist bereits beschlossen und wird im Juli beginnen. Davon werden vor allem auch die Mieter profitieren.
6. Das Bauplanungsrecht hindert eine „Umbaukultur“ nicht. Es bietet ausreichend Flexibilität, um beispielsweise auf geplante Nutzungsänderungen zu reagieren. Auch die Länder passen ihre Bauordnungen regelmäßig an die aktuellen Erfordernisse an. Beim Thema „Altbau-Umbau“ sollte man sich aber nicht nur auf die Großstädte fokussieren. Insbesondere auch in ländlichen Gebieten wollen wir dafür sorgen, dass Stadt- und Ortskerne erhalten und revitalisiert werden. Die mit 790 Millionen Euro auf Rekordniveau verstetigte und inhaltlich überarbeitete Städtebauförderung setzt hier einen Schwerpunkt. Denn eine Wohnungspolitik, die die Knappheitssituation in den Ballungsräumen überwinden will, setzt eine erfolgreiche Politik zur Stärkung ländlicher und derzeit strukturschwacher Regionen voraus.
7. Das nachhaltige Bauen ist ein zentraler Baustein in der Strategie der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung. Das BMI verfolgt dabei eine ganzheitliche Strategie, die durch einen performanceorientierten, materialneutralen und technologieoffenen Ansatz die baustoffliche Wettbewerbsneutralität wahrt und zugleich die Realisierung der jeweils nachhaltigsten Lösung ermöglicht. Zugleich fördert das BMI Forschungsvorhaben zur Unterstützung der Zielstellung einer klimaneutralen Baustoffherstellung im Rahmen der Zukunft Bau Forschungsförderung. Diesen Weg werden wir weitergehen.

8. Neben bezahlbarem Bauland sind moderate Baukosten und ausreichende Kapazitäten in der Bauwirtschaft zentrale Voraussetzungen für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum hoher Qualität zu bezahlbaren Preisen. Eine zentrale Säule der Wohnraumoffensive umfasst Maßnahmen zur Baukostendämpfung und Fachkräftesicherung. Bund und Länder haben ein Konzept zur Begrenzung der Folgekosten von Normen im Wohnungsbau entwickelt. Begleitet von einem Forschungsvorhaben wird die Einführung einer Folgekostenabschätzung beim DIN e.V. derzeit erprobt und die Einrichtung einer zentralen unabhängigen Prüfstelle vorbereitet. Die Möglichkeit, in der Normung auch technischen Fortschritt und Innovation zu berücksichtigen, sollte in diesem Zusammenhang genutzt werden. Zugleich treiben wir das serielle und modulare Bauen weiter voran und nutzen die Chancen der Digitalisierung zu Effizienzsteigerungen, beispielsweise durch die Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens, aber auch durch die Anwendung digitaler Methoden in Bauprozessen – Stichwort „Building Information Modeling“.

Diese positive Bilanz haben wir im Rahmen der Veranstaltung „Bezahlbares Wohnen und Bauen – Bilanz der Wohnraumoffensive“ am 23. Februar 2021 unter Teilnahme von Frau Bundeskanzlerin und weiteren hochrangigen Vertreterinnen und Vertretern aus Bund, Ländern und Kommunen sowie von Verbänden knapp zweieinhalb Jahre nach dem Wohngipfel gezogen.

Auch in der Zukunft brauchen wir in allen Bereichen – Wohnungs-, Bau-, Stadtentwicklungspolitik – Verlässlichkeit und Kontinuität. Das schafft Vertrauen für langfristige Investitionen, für bezahlbares Wohnen und Bauen, für mehr Wohneigentum, für lebenswerte Innenstädte und für mehr Lebensqualität in ganz Deutschland. Die Weiterentwicklung der in dieser Legislaturperiode ergriffenen Maßnahmen wird daher eine zentrale Aufgabe für die nächste Bundesregierung sein. Impulse, wie Ihre Initiative, stellen dafür einen wichtigen Beitrag dar.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Annalena Baerbock', written in a cursive style.