

BAUMINISTERKONFERENZ
KONFERENZ DER FÜR STÄDTEBAU, BAU- UND WOHNUNGSWESEN
ZUSTÄNDIGEN
MINISTER UND SENATOREN DER LÄNDER (ARGEBAU)

„Stuttgarter Erklärung“

Erklärung der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Ministerinnen und Minister, Senatorinnen und Senatoren der Länder anlässlich der 140. Bauministerkonferenz

23. September 2022

Die 140. Bauministerkonferenz (BMK) leistet ihren Beitrag, um Neubau, nachhaltige Bestandsentwicklung und Klimafreundlichkeit im Bauwesen zu vereinen und bezahlbar zu machen. Sie setzt sich dafür ein, dass diese Ziele auch operativ erreicht und sozial verträglich umgesetzt werden. Dazu wurden Beschlüsse gefasst, Initiativen und Forschungsvorhaben auf den Weg gebracht und Entwicklungen im Dialog mit sämtlichen Beteiligten im Bereich Bauen und Wohnen angestoßen.

Das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel, den Bau von 400.000 Wohnungen, davon 100.000 im sozialgebundenen Wohnungsbau, pro Jahr zu ermöglichen, ist ambitioniert. Es verpflichtet die Bundesregierung, alle gesetzlichen, finanziellen und regulatorischen Voraussetzungen zu schaffen, damit die maßgeblichen Akteurinnen und Akteure dieses Ziel auch erfolgreich umsetzen können.

Die BMK begrüßt das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“. Den außerordentlich schwierigen Rahmenbedingungen kann nur erfolgreich begegnet werden, wenn alle am Wohnungsbau Beteiligten erhebliche Anstrengungen unternehmen, ihre Kräfte bündeln und sich eng abstimmen.

Mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen für das Bauen sowohl auf der Finanzierungsseite (Baukosten, Zinsen, Eigenkapitalanforderungen) als auch bei den Lieferketten und der damit einhergehenden Einschränkung bei der Verfügbarkeit von Baustoffen insbesondere in Folge des Krieges gegen die Ukraine dramatisch verschlechtert. Vor allem die explodierenden Energiekosten belasten Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter, Wohnungsbauunternehmen sowie Energieversorger.

Die 140. Bauministerkonferenz sieht daher folgende Handlungsbedarfe:

Explodierende Energiekosten belasten Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter, Wohnungsunternehmen sowie Energieversorger

Die 140. Bauministerkonferenz begrüßt die auf Bundesebene angedachten Entlastungsmaßnahmen für Haushalte mit geringem Einkommen durch eine Stärkung des Wohngeldes. Die Länder werden ihren Beitrag dazu leisten. Die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, wird die Länder vor große Herausforderungen stellen. Der Bund plant, in das Wohngeld dauerhaft eine Klima-

und eine Heizkostenkomponente zu integrieren und den Kreis der Wohngeldberechtigten auf zwei Millionen zu erweitern. Die geplante Reform führt dauerhaft zu zusätzlichen Kosten von 4 Mrd. Euro. Das Wohngeldgesetz wird bereits heute von den Ländern in Bundesauftragsverwaltung ausgeführt. Der Bund kann daher ohne Änderung der Zuständigkeiten einen höheren Anteil am Wohngeld übernehmen (derzeitige Finanzierung 50:50). Die vollständige Übernahme der Kosten des Wohngelds durch den Bund wäre systemkonform und ist anzustreben.

Die Bauministerkonferenz hält wirksame Verfahrensvereinfachungen im Wohngeldrecht für zwingend erforderlich, um das Ziel einer zeitnahen Entlastung der Bürgerinnen und Bürger erreichen zu können und eine schnelle Umsetzung der großen Wohngeldreform bei den Vollzugsbehörden zu unterstützen. Zugleich ist dafür Sorge zu tragen, dass ein Schutzschirm für Wohnungsunternehmen mit Liquiditätshilfen und Bürgschaften aufgespannt wird.

Mittelfristiges Ziel muss die Normalisierung der Strom- und Gaspreise sein, um die Zahl der bedürftigen Empfängerhaushalte wieder zu senken. Neben der notwendigen Umstellung der energetischen Versorgung von Gebäuden bittet die BMK die Bundesregierung, auch das Steuer- und Abgabensystem auf Energie einer Revision zu unterziehen. Die BMK erkennt die Anstrengungen der Bundesregierung an, die bereits viele Maßnahmen auf den Weg gebracht hat. Diese müssen aber in der weiteren Diskussion noch besser aufeinander abgestimmt werden.

Wohnraumversorgung im Neubau und im Bestand stärken – Endlich Klarheit bei den energetischen Vorgaben herstellen

Im Jahr 2021 sind rund 293.400 neue Wohneinheiten in der Bundesrepublik Deutschland fertiggestellt worden. Aufgrund der in den Vorjahren erteilten Baugenehmigungen und den Bauvorhaben, die sich unter Dach befinden, ist davon auszugehen, dass auch in diesem Jahr über 200.000 Wohnungen in Deutschland fertiggestellt werden und damit für einen Bezug zur Verfügung stehen.

Die BMK stellt jedoch fest, dass die Anzahl der neu erteilten Baugenehmigungen stagniert bzw. in Teilen rückläufig ist und bereits genehmigte Vorhaben zurückgestellt werden. Dies hängt mit einer allgemeinen unsicheren Wirtschaftslage, den anziehenden Bauzinsen, unklaren bundespolitischen Förderkulissen und energetischen Vorgaben im Wohngebäude-Segment zusammen; und dies in einer Situation, in der insbesondere im mietpreisgebundenem Segment in allen Bundesländern Wohnungen unverändert benötigt werden.

Die BMK begrüßt, dass das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ Vorschläge für einen beschleunigten Wohnungsneubau unterbreitet, um die ambitionierten Wohnungsbauziele zu erreichen. Die BMK unterstützt diese Zielsetzungen, weil der Bedarf insbesondere an bezahlbarem Wohnraum vorhanden ist. Die BMK betont jedoch, dass die Länder in ihrer verfassungsrechtlich gebotenen eigenen Verantwortung prüfen und entscheiden werden, ob und wie sie Vorschläge des Bündnisses, die an die Länder gerichtet werden, umsetzen. Die BMK stellt fest, dass einige der derzeit diskutierten Vorschläge an Bund, Länder und Kommunen eher langfristige Aufgabenstellungen adressieren und wenig geeignet sind, die kurzfristige bundesseitige Zielstellung von 400.000 neu zu bauenden Wohnungen im Jahr zu unterstützen.

a) Klarheit bei den energetischen Vorgaben herstellen – Bremsen lösen

Um bestehende Rechtsunsicherheiten bei den energetischen Vorgaben zu beseitigen, fordert die BMK die Bundesregierung auf, schnell für Rechtsklarheit bei den energetischen Vorgaben für Wohngebäude zu sorgen. Die BMK sieht die Entscheidung der Bundesregierung zur Verschärfung der Gebäudestandards kritisch, weil diese Vorschläge die Umsetzungsrealitäten verkennen und dadurch letztlich die Erreichung des Ziels der Klimaneutralität zu gefährden drohen.

Die BMK bekennt sich ausdrücklich und wiederholt zum Klimaschutz im Wohngebäudebereich. In 20 Jahren wird in Deutschland der gesamte Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein müssen. Alle Lösungen, an denen gearbeitet wird, sind daran zu messen, ob sie schnell, skalierbar, nutzeffizient und dabei sozial verträglich und zumutbar sind. Dafür sind die baulichen Regeln einfach, verständlich, technologie- und lösungsoffen und umsetzbar zu gestalten, Verfahren zu beschleunigen und verzichtbare Anforderungen aufzugeben. Umfassende Sanierungsverpflichtungen würden dabei die Akzeptanz der Klimaschutzziele im Gebäudebereich gefährden und würden viele Gebäudeeigentümer vor unlösbare Probleme stellen.

Die BMK fordert bei der Weiterentwicklung des GEG neben dem bisherigen Standard-Ansatz einen individuellen, technologieoffenen THG-Zielerreichungsplan als ordnungsrechtliche Alternative zu etablieren (siehe BMK-Beschluss vom 26. April 2022 „Leitlinien für eine GEG Reform“). Auch die Möglichkeiten von Quartiers- und Flottenansätzen müssen gestärkt werden.

Zur Beschleunigung der Ausstattung von Wohngebäuden mit PV-Anlagen fordert die BMK die Bundesregierung auf, die unverändert bestehenden Bremsen bei dem Thema „Mieterstrom“ endlich zu lösen. Die Wohnungsbaugesellschaften stehen bereit, um Dächer mit PV zu belegen. Von diesen Investitionen profitieren die Mieterinnen und Mieter unmittelbar. Gleichzeitig stärken wir die Resilienz unserer Energieversorgung.

Es gilt, die Anforderungen ambitionierter Neubauziele und Klimaschutz zu vereinbaren sowie die notwendigen hohen Sanierungsraten im Wohnungsbestand zu erreichen. Erfolgsfaktor ist nicht nur, die notwendigen Investitionen aller privater Eigentümer auszulösen, sondern auch Mieterinnen und Mieter nicht zu überfordern. Die derzeit schwierigen Rahmenbedingungen für Investitionen behindern die Anstrengungen aller am Bau Beteiligten.

b) Nachhaltig und klimagerecht bauen

Gebäude sollen nicht nur sicher, barrierefrei und energieeffizient, sondern auch nachhaltig nutzbar sein und die natürlichen Ressourcen schonen. Um dies zu erreichen, muss – unter der Voraussetzung ihrer Wirtschaftlichkeit – der gesamte Lebenszyklus der Baumaterialien von der Auswahl über den Transport, die Bauverfahren und den Betrieb bis hin zum Abbruch und der Wiederverwendung von Bauteilen und Baustoffen in den Fokus genommen werden.

Die Ausgestaltung des Baurechts ist dafür auch ein wichtiger Hebel. Der technische Fortschritt und die technischen Regeln müssen dafür so gestaltet werden, dass sie nicht nur im Neubau, sondern auch im baulichen Bestand einfach umsetzbar sind und unsere Gebäude auch für neue Nutzungen offenbleiben.

c) Öffentliche Wohnraumförderung stärken

Die BMK begrüßt ausdrücklich die bundesseitig angekündigte deutliche Aufstockung der für die öffentliche Wohnraumförderung zur Verfügung gestellten Finanzmittel auf 14,5 Milliarden Euro. In vielen Bundesländern wird ein quantitativer wie ein qualitativer Wohnungsneubau benötigt, in anderen Bundesländern darf der Fokus – auch aus Nachhaltigkeitsgründen – insbesondere auf der Ertüchtigung vorhandenen Wohnraums liegen. Dieser Flexibilität im Finanzmitteleinsatz bedarf es bei der öffentlichen Wohnraumförderung: Einer Flexibilität, die den unterschiedlichen Bedarfen in den 16 Bundesländern mehr als heute Rechnung trägt. Die Länder benötigen mehr Flexibilität und zugleich die Möglichkeit, Finanzmittel mit anderen Förderprogrammen im Interesse der Zielerreichung kumulieren zu dürfen.

d) Frei finanziertes Wohnungsbau

Der frei finanzierte Wohnungsbau ist zur Erreichung der Wohnungsbauziele unabdingbar. Die BMK fordert von der Bundesregierung auch hierfür wirksame Investitionsimpulse. Es muss ein breites Angebot von steuerlicher Förderung (Investitionszulage, Sonderabschreibungen), Zuschüssen und Darlehen zur Verfügung stehen. Die BMK sieht daher die Beschlusslage, für den energieeffizienten Neubau über die BEG-Förderung nur noch 1 Milliarde Euro zur Verfügung zu stellen, äußerst kritisch. Dies wird für den nicht preis- und belegungsgebundenen Neubau als nicht ausreichend angesehen.

Bereits durch den KfW-Förderstopp 2022 sind erhebliche Finanzierungslücken für alle bis 2024 geplanten Wohnungsneubauvorhaben einschließlich denen der sozialen Wohnraumförderung entstanden. Einzelne Länder sind eingesprungen, damit Projekte des sozialen Wohnungsbaus nicht scheitern. Der Ansatz, energieeffizienten Neubau alleine über den sozialen Wohnungsbau mit zu finanzieren, vernachlässigt die Realität differenzierter Wohnungsmärkte in den Ländern und Kommunen.

Das Eigenheim oder die Eigentumswohnung ist weiterhin Zielvorstellung vieler Bürgerinnen und Bürger. Dieses Potential muss für die Erreichung der Neubauziele genutzt werden. Gleichzeitig stellt das selbstgenutzte Wohneigentum eine wichtige Säule der privaten Altersversorgung dar. Daher bitten die Mitglieder der Bauministerkonferenz nach Auslaufen der Förderung durch das Baukindergeld um eine attraktive Anschlussförderung.

Eine Wiederbelebung der Genossenschaftsneugründungen als ergänzende Maßnahme auf dem Wohnungsmarkt für den Neubau wird von der BMK begrüßt. Die Länder erwarten, dass diese Förderung zügig etabliert wird.

e) Innovationen in der Bauwirtschaft unterstützen

Die Bauwirtschaft und das Handwerk sind Schlüsselindustrien in Deutschland und Treiber von Innovationen. Die Zukunft des Planens, Bauens und Bewirtschaftens von Gebäuden liegt in der Digitalisierung. Die BMK sieht daher in der vollständigen Digitalisierung der gesamten Prozesskette des Planens und Bauens einen entscheidenden Hebel für die Modernisierung und Beschleunigung des Bauens. Gleichzeitig müssen das serielle Bauen und Sanieren – als grundsätzliche Methoden für mehr Schnelligkeit und kürzere Reaktionszeiten – stärker etabliert werden. Die Motivation für diese

Innovation ist in weiten Teilen der Bauwirtschaft stark ausgeprägt. Die Länder werden daher ihre Anstrengungen im Bereich der Digitalisierung und des seriellen Bauens gemeinsam mit allen Akteurinnen und Akteuren entschlossen vorantreiben.

Protokollerklärung HB, HE:

Die Länder Hessen und Bremen lehnen den 2. Satz des 1. Absatzes von Punkt a) „Klarheit bei den energetischen Vorgaben herstellen – Bremsen lösen“ ab.