

Stellungnahme zum 14-Punkte-Maßnahmenpaket der Bundesregierung

Ergebnis der Sondersitzung des Kompetenzteams Wohnen am 23.10.2023

Die Zahl der Bedarfsberechtigten steigt seit 2015 stetig an. Die Zahl der sozialgebundenen Wohnungen sinkt hingegen durch das Auslaufen der geringen Bindungsfristen. Ergo: Bezahlbare Wohnungen für Menschen mit geringen Einkommen, die heute nicht gebaut werden, erhöhen sowohl den Fehlbedarf als auch die soziale Konfliktsituation in der Gesellschaft. Darauf zu achten ist, dass die Förderung von Sozialwohnungen an lange Bindungsfristen von 30 bis 40 Jahren geknüpft wird. Das Kompetenzteam Wohnen begrüßt die Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft. Maßnahmen bzw. ein Sofortprogramm mit Fokus auf die vielen zurückgestellten Projekte mit dem so dringend benötigten geförderten Wohnraum, werden jedoch vermisst.



zu 1 **Degressive AfA** (Absetzung für Abnutzung)

Für den dringend benötigten bezahlbaren, gemeinwohlorientierten Wohnraum, die im Wesentlichen von kommunalen Wohnungsbauunternehmen und Genossenschaften gebaut werden, wirkt diese Maßnahme weniger. Hier sind hohen Kreditzinsen das relevante Problem.

zu 2 **Verankerung von EH 40 als verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard wird ausgesetzt**

Die Aussetzung des EH 40 Standards wird begrüßt. Diese Maßnahme bietet die Chance, künftig vor allem die CO₂-Emissionen mit Blick auf den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden in den Blick zu nehmen.

zu 3 **Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen**

Die Maßnahme ist zu begrüßen. Das Kompetenzteam Wohnen der AKBW ist an dem Wortlaut der Sonderregel in Anlehnung an die Generalklausel des § 246 Absatz 14 Baugesetzbuch (BauGB) interessiert.

zu 4 **Finanzmittel für den sozialen Wohnungsbau**

Aus Baden-Württemberg ist zu berichten, dass das Förderbudget 2022 im Juni ausgeschöpft war und in 2023 bereits im Mai. Wie sich die Fördergelder auf Mietwohnraum und Eigentumsförderung verteilen, ist nicht bekannt.

zu 5 **KfW-Neubauprogramme „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) und „Wohneigentum für Familien“ (WEF)**

Es steht zu befürchten, dass diese Förderprogramme dem Flächenverbrauch und der Zersiedelung der Landschaft Vorschub leisten. Zudem können Familien mit 90.000 Euro Einkommen nur in ländlichen Regionen mit niedrigen Immobilienpreisen von den Förderungen für Wohneigentum profitieren, da die Preise in städtischen Gebieten zu hoch sind.

zu 6 **Wohneigentumsprogramm „Jung kauft Alt“**

Die Maßnahme ist im Grundsatz zu begrüßen. Vorstellbar ist die Kombination mit einer Modernisierungsaufgabe.

zu 7 Umbau Gewerbeimmobilien zu Wohneinheiten

Es besteht durchaus Bedarf, auch in Gewerbegebieten für Mitarbeitende Wohnraum durch Umnutzungen oder Aufstockungen zu schaffen. Dies ist nach aktueller Gesetzgebung aber nicht möglich. So beschränkt sich die Maßnahme auf Umnutzungen im städtischen Kontext; in diesem sind dann oftmals Konflikte bei der Umwandlung von Gewerbe in Wohnungen zu begegnen wie notwendigen B-Plan Änderungen, Schaffung notwendiger Infrastruktur (Kita, Schulen, Kinderspielplätze).

zu 8 Bauen im Sinne des Gebäudetyps E soll befördert werden

Die Maßnahme wird begrüßt und angeregt, sie auf Bestandsbauten auszudehnen.

zu 9 Vergünstigte Abgabe BImA-eigener Grundstücke für öffentliche Aufgaben sowie den sozialen Wohnungsbau

Maßnahme wird begrüßt.

zu 10 Lärmrichtwerte bei heranrückender Wohnbebauung an Gewerbebetriebe

Die Maßnahme wird begrüßt. Was wird die Experimentierklausel konkret beinhalten? Die Umsetzung auf Bebauungsplanebene ermöglicht eine situationsbedingte Reaktion im Sinne der Planungshoheit der Gemeinden; damit ist jedoch eine Rechtsunsicherheit verbunden, die nur eine gedämpfte Anwendung befürchten lässt. Und mit Blick auf Grundstücke an verkehrsbelasteten Straßen oder Bahnlinien: Wird auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz bei Verkehrslärm entsprechend angepasst? Wohnungsbau in umweltfreundlicher Holzbauweise ist aktuell an diesen Orten nicht realisierbar.

zu 11 Förderung beim Einbau einer klimafreundlichen Heizungsanlage

Die Maßnahme ist grundsätzlich positiv. Es ist jedoch zu hinterfragen, ob mit ihr mehr Wohnraum geschaffen werden kann.

zu 12 Senkung der Erwerbsnebenkosten

Die Maßnahme dient der Eigentumsförderung. Der Erstellung von Wohnraum zur Anschlussunterbringung geflüchteter Menschen dient sie leider nicht, auch für den Bau von geförderten Mietwohnungen ist diese Maßnahme nur wenig hilfreich.

zu 13 Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren

Die Maßnahme wird begrüßt, mittelfristig behindert aber allorten noch ein Umsetzungsstau die Realisierung.

zu 14 Neue Wohngemeinnützigkeit an den Start gehen lassen

Bei dieser Maßnahme hängt der Erfolg von der Ausgestaltung ab: Nutzungsmischungen dürfen nicht ausgeschlossen werden und zusätzlicher bürokratischer Aufwand ist zu vermeiden. Ein wichtiges Instrument für langfristig bezahlbaren Wohnraum ist mit den Landeswohnraumförderprogrammen vorhanden. Würde dort die Bindungsfrist auf 30 oder 40 Jahre festgesetzt werden, ist fraglich, was darüber hinaus eine neue Wohngemeinnützigkeit bringen soll.