

## VORABVERSION

### **Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft**

---

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit. Die Bundesregierung hat das Ziel, dass jährlich 400.000 neue Wohnungen, davon 100.000 öffentlich geförderte, gebaut werden. Dafür müssen geeignete Rahmenbedingungen für ausreichend bezahlbaren, klimaneutralen und barrierearmen Wohnraum zur Verfügung stehen.

Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird dieses Ziel in diesem Jahr nicht mehr zu erreichen sein. Gestiegene Kosten für Baumaterialien in Folge des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine, höhere Zinsen und fehlende Fachkräfte haben die Wohnungs- und Bauwirtschaft und ihre Investitionen massiv gebremst. Die Zahl der neu erteilten Baugenehmigungen ist in diesem Jahr überdurchschnittlich gesunken. Trotz eines Überhangs von ca. 880.000 bereits erteilten Baugenehmigungen werden neue Wohnprojekte aktuell nur mit großer Zurückhaltung begonnen. Die Kapazitätsauslastung im Bau liegt zwar derzeit noch bei über 70 Prozent, sie wird aber nicht auf diesem Niveau anhalten. Daher bedarf es jetzt weiterer Anstrengungen, um die Bau- und Wohnungswirtschaft zu stabilisieren. Insolvenzen und ein Stellenabbau müssen möglichst vermieden werden. Gleichzeitig muss Bauen schneller werden. Bürokratie muss abgebaut, Planungs- und Genehmigungsprozesse beschleunigt, die Digitalisierung forciert und innovative Bauverfahren befördert werden.

Die aktuelle Abkühlung der Baukonjunktur darf nicht dazu führen, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnungsbau nicht gedeckt wird und langfristige Zukunftsinvestitionen für klimagerechtes Wohnen gehemmt werden. Es braucht Impulse, um die Bau- und Wohnungswirtschaft zu stärken und Arbeitsplätze zu erhalten. Dafür wird die Bundesregierung kurzfristig und befristet die nachfolgenden Maßnahmen ergreifen. Sie helfen, zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum anzureizen und Bauverfahren schneller und innovativer auszugestalten. Auch die Zielsetzung, angesichts der Herausforderungen durch die Klimakrise die Klimaziele mittel- und langfristig zu erreichen und damit Treibhausgase nachhaltig zu reduzieren, bleibt weiterhin prioritär.

1. 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 fördert die schnellere Refinanzierung von getätigten Investitionen. Sie schafft über diesen Mechanismus Investitionsanreize, die zur Stabilisierung der Bauwirtschaft beitragen können. Die Regelung sieht keine Baukostenobergrenzen vor. Es kann ab einem Effizienzstandard von EH 55 gebaut werden.

Die degressive AfA wird für Gebäude gelten, die Wohnzwecken dienen und mit deren Herstellung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wird. Erstmals soll nicht der Bauantrag entscheidendes Kriterium für die Gewährung der degressiven AfA sein, sondern der angezeigte Baubeginn. Die degressive AfA ergänzt die Erhöhung der linearen AfA von 2 auf 3 Prozent und die Sonder-AfA für besonders klimafreundlichen Mietwohnungsneubau, die bereits hilfreich waren.

2. Die Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen ist gerade im Gebäudebereich vorranglich für den Klimaschutz, und um weiter steigende Kosten fossiler Energieträger zu vermeiden. Mit der Einführung von EH 55 als Standard zum 1. Januar 2023 im Hinblick auf den Primärenergiebedarf wurde ein erster wichtiger Schritt für Neubauten umgesetzt.

In den aktuellen Verhandlungen über die Reform der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) wird auch eine Überarbeitung der Anforderungssystematik sowie des Neubaustandards diskutiert. Mit der Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist allerdings sichergestellt, dass ab 1. Januar 2024 im Neubau klimaneutral geheizt wird. Angesichts der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen in der Bau- und Wohnungswirtschaft durch hohe Zinsen und Baukosten ist die Verankerung von EH 40 als verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard in dieser Legislaturperiode nicht mehr nötig und wird ausgesetzt.

Europaweit brauchen wir Ambitionen und verlässliches Handeln für den Klimaschutz in allen Sektoren. Sobald bürokratiearm leistbar, wollen wir den Klimaschutz auch bei Materialien und ihrer Produktion verankern, sodass die THG-Emissionen eines Gebäudes im gesamten Lebenszyklus in den Blick genommen werden, ohne dabei die aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz abzusenken. Dadurch wird ein Anreiz gesetzt, künftig den Einsatz von nachhaltigen, nachwachsenden Baustoffen und Recyclingmaterial zu erhöhen. Bei der für 2024 geplanten Novellierung des Vergaberechts streben wir an, Nachhaltigkeitskriterien stärker zu verankern.

Bei den Verhandlungen über die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) setzen wir uns für anspruchsvolle Sanierungsquoten für den gesamten Gebäudebestand ein, wollen aber verpflichtende Sanierungen einzelner Wohngebäude ausschließen. Wir entwickeln die im GEG bereits etablierten bedingten Anforderungen zielgerichtet weiter.

3. Der Bund wird in Städten und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen. Dazu wird eine an die Generalklausel des § 246 Absatz 14 Baugesetzbuch (BauGB) angelehnte Sonderregelung befristet bis zum 31. Dezember 2026 geschaffen. Das BMWWSB wird eine entsprechende Änderung des BauGB noch in diesem Jahr vorlegen.

4. Die Bundesregierung hat vorgeschlagen, den Ländern im Zeitraum von 2022 bis 2027 Programmmittel in Höhe von insgesamt 18,15 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Jeder Euro des Bundes wird aktuell durch rund 1,50 Euro der Länder kofinanziert. Bei Fortführung dieser bisherigen Komplementärfinanzierung stehen damit gesamtstaatlich rund 45 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bis 2027 zur Verfügung. Bund und Länder übernehmen damit weiterhin gemeinsam Verantwortung.

5. Die Bundesregierung sorgt bereits dafür, dass sich klimafreundliches Bauen auszahlt. Sie wird die beiden KfW-Neubauprogramme „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) und „Wohneigentum für Familien“ (WEF) nochmals attraktiver ausgestalten.

Beim WEF werden die Kredithöchstbeträge um 30.000 Euro angehoben. Außerdem wird die Grenze des zu versteuernden Einkommens, bis zu dem ein zinsvergünstigtes Darlehen beantragt werden kann, von 60.000 Euro/Jahr auf 90.000 Euro/Jahr angehoben. Damit können noch mehr Familien das Programm in Anspruch nehmen.

6. Die Bundesregierung wird 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. Das Programm wird über die KfW abgewickelt. Der zusätzliche Finanzierungsbedarf bis 2027 an Programmmitteln soll analog der schon bestehenden Förderung des „Klimafreundlichen Neubaus / Wohneigentum für Familien“ (WEF) aus dem Klima- und Transformationsfonds bereitgestellt werden.

7. Deutschlandweit gibt es Leerstand bei Gewerbeimmobilien. Büros und Räume des Einzelhandels werden auch aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung in Folge der COVID-Pandemie nicht mehr in bisherigem Maße gebraucht.

Das Bundesinstitut für Bau, Stadtentwicklung und Raumordnung (BBSR) hat in einer Studie prognostiziert, dass hier ein Potenzial von bis zu 235.000 neuen Wohneinheiten besteht. Die Nutzung dieser Immobilien spart Fläche und Baustoffe. Sofern sie mit anspruchsvollen Sanierungen einhergeht, ist ihre ökologische Bilanz vorteilhaft.

Für Eigentümer und Investoren, die für geeignete Gewerbeimmobilien nach den BEG-Förderbedingungen eine Förderung aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF) in Anspruch nehmen können und sie dabei zugleich zu Wohnraum umbauen, wird 2024 und 2025 ein zusätzliches KfW-Förderprogramm mit einem Volumen von insgesamt 480 Millionen Euro Programmmitteln aufgelegt. Durch zinsverbilligte Kredite sollen damit der klimafreundliche Umbau gefördert und Leerstand beseitigt werden. Die Finanzierung soll ebenfalls aus den Mitteln des KTF bereitgestellt werden.

**8.** Bauen muss zukünftig einfacher, schneller und günstiger werden. Dazu soll das Bauen im Sinne des Gebäudetyps E befördert werden, indem die Vertragspartner Spielräume für innovative Planung vereinbaren, auch durch Abweichen von kostenintensiven Standards. Die Länder beabsichtigen, dazu Änderungen der Musterbauordnung und der Landesbauordnungen vorzunehmen. Die Bundesregierung wird – in Absprache mit den Partnern des Bündnisses – eine „Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E“ bis Ende des Jahres vorlegen, um dafür zu sorgen, dass für die Beteiligten vereinfachtes Bauen rechtssicher gelingen kann.

**9.** Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wird die bislang bis Ende 2024 befristete Möglichkeit zur vergünstigten Abgabe BImA-eigener Grundstücke für öffentliche Aufgaben sowie den sozialen Wohnungsbau um weitere fünf Jahre fortführen. Sie schafft damit Anreize zur Entwicklung von Bauland durch die Kommunen. Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt und der gestiegenen Baukosten besteht eine weitere Option darin, den Verbilligungsbetrag von bis zu 25.000 Euro pro neu geschaffener Sozialwohnung spürbar um 40 Prozent auf 35.000 Euro pro Sozialwohnung anzuheben und zusätzlich das Verbilligungsvolumen für sonstige öffentliche Zwecke um 10 Millionen Euro pro Jahr zu erhöhen. Die Bundesregierung prüft zudem, ob es der BImA ermöglicht werden könnte, bei der Bestellung von Erbbaurechten an für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus genutzten Flächen, den jährlichen Erbbauzins auf der Grundlage eines verbilligten Verkehrswerts als marktüblichen bzw. angemessenen Erbbauzins zu berechnen. Die Entscheidung über diese Möglichkeit sollte im künftigen Haushaltsaufstellungsverfahren getroffen werden und muss auch die erheblichen haushaltspolitischen Herausforderungen des Bundes in den Blick nehmen, die eine konsequente Überprüfung von Einnahmen und Ausgaben sowie einen verstärkten Blick auf originäre Bundeszuständigkeiten erfordern.

**10.** Die Bundesregierung wird in der TA Lärm in Form einer Experimentierklausel die Lärmrichtwerte bei heranrückender Wohnbebauung an Gewerbebetriebe anheben. Über die Anwendung der Experimentierklausel entscheidet die Gemeinde im Bebauungsplan. Die Bundesregierung wird klarstellen, dass sonstige Möglichkeiten der planerischen Lärmkonfliktbewältigung in der Bauleitplanung durch die Experimentierklausel nicht ausgeschlossen werden.

**11.** Die Bundesregierung treibt die Heizwende voran. Sie unterstützt im Rahmen der BEG-Sanierungsförderung Hauseigentümer künftig beim Einbau einer neuen klimafreundlichen Heizungsanlage – in der Höhe abhängig vom Einkommen – von bis zu 30 bis 75 Prozent. Die Richtlinie der BEG-Sanierungsförderung sieht einen sog. Klima-Bonus (Speed-Bonus) insbesondere für den Austausch besonders alter Heizungen vor. Die Bundesregierung erhöht den Speed-Bonus in 2024 und 2025 von 20 auf 25 Prozent und zieht die geplante Degression vor. Um jetzt einen Sanierungsimpuls zu setzen, soll der Speed-Bonus 2026 und 2027 um jeweils 5 Prozent gesenkt werden, danach um 3 Prozent.

Die Bundesregierung weitet den Speed-Bonus zudem auch auf Wohnungsunternehmen sowie Vermieterinnen und Vermieter aus und motiviert damit Wohnungsunternehmen, zeitnah einen Beitrag zur Wärmewende zu leisten. Sie entlastet damit auch Mieterinnen und Mieter. Um einen weiteren Impuls für die Baukonjunktur zu setzen, soll die energieeffiziente Sanierung einen Schub bekommen. Die bisherigen Sanierungssätze von 15 Prozent als Zuschuss und 20 Prozent steuerliche Abschreibung sollen jeweils auf 30 Prozent angehoben werden. Im Sinne des Speed-Bonus sinkt der Zuschuss ab 2026 wieder auf 15 Prozent, die steuerliche Abschreibung auf 20 Prozent.

**12.** Die Bundesregierung hat das Ziel, mehr Bürgerinnen und Bürgern zu ermöglichen, im selbstgenutzten Eigentum wohnen zu können. Deshalb soll der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum erleichtert werden. Ein wichtiger Beitrag hierfür ist die Senkung der Erwerbsnebenkosten, was – auch in Anbetracht der gestiegenen Zinsen – die Finanzierung einer Immobilie erleichtern würde. Denn diese Nebenkosten müssen in der Regel aus dem Eigenkapital erbracht werden.

Daher will die Bundesregierung den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer (z. B. durch einen Freibetrag) ermöglichen. Hierzu wurde den Ländern auf Arbeitsebene ein Vorschlag für eine Öffnungsklausel zur landesspezifischen Ausgestaltung der Grunderwerbsteuer unterbreitet. Dies war ein erster Schritt, um in einen Dialog mit den Ländern zu treten. Zur Gegenfinanzierung werden nun verschiedene Möglichkeiten einer erweiterten Besteuerung von sog. Share Deals geprüft. Bislang lehnt eine Mehrheit der Länder, deren Belange bei Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes aufgrund deren alleiniger Ertragskompetenz besonderer Berücksichtigung bedürfen, den Vorschlag jedoch ab. Die Erörterungen werden aber fortgesetzt.

**13.** Planen und Genehmigen muss deutlich schneller werden. In den vergangenen eineinhalb Jahren hat die Bundesregierung mehrere Gesetzespakete auf den Weg gebracht, mit denen der Wohnungsbau spürbar beschleunigt werden konnte. Durch die Digitalisierungsnovelle des BauGB konnten die Genehmigungsfristen für Bauleitpläne von bisher drei Monaten auf einen Monat verkürzt werden.

Die Geschwindigkeit muss weiter erhöht, Aktenberge in den Bauämtern reduziert werden. Mit den 16 Ländern wird die Bundesregierung noch in diesem Jahr einen „Pakt für Planungs- und Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ abschließen.

Die Länder planen bereits jetzt zur nächsten Fachkonferenz im November 2023 u.a. folgende Änderungen in den Landesbauordnungen vorzunehmen:

- Einmal bereits in einem Land erteilte Typengenehmigungen für das serielle und modulare Bauen erhalten bundesweit Gültigkeit und werden uneingeschränkt gegenseitig anerkannt.
- Die Dauer von allen Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau wird zeitlich begrenzt. Es wird befristet bis 2026 in allen Landesbauordnungen eine bundesweit einheitliche Genehmigungsfiktion von 3 Monaten eingeführt.
- Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschl. die Errichtung von Dachgauben werden zukünftig unter bestimmten Bedingungen in allen Landesbauordnungen genehmigungsfrei sein.
- Regelungen zu Kfz-Stellplatzanforderungen werden in allen Landesbauordnungen vereinheitlicht, verbunden mit dem Ziel, dass die Kfz-Stellplatzpflicht bei Aufstockungen und Ergänzungen im Wohnungsbestand entfällt.

**14.** Wir wollen bereits im nächsten Jahr die Neue Wohngemeinnützigkeit an den Start gehen lassen, um mit einem neuen Marktsegment dauerhafte Sozialbindungen im Neubau wie im Bestand zu schaffen. Die Bundesregierung strebt dazu Investitionszuschüsse und Steuervorteile an.