

MITTWEIDAER ERKLÄRUNG

Stärkung des Wohnungsbaus in Stadt und Land – Ländliche Räume stabilisieren – Ballungsgebiete entlasten

Mittweida, 9. August 2024

In vielen deutschen Städten herrscht **Wohnungsmangel, gleichzeitig stehen ca. 1,9 Millionen Wohnungen in Deutschland leer**. Seit mehr als zwei Jahren werden die selbst gesteckten Ziele und Planungen der Bundesregierung, Bürger mit ausreichend und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, nicht erreicht. Von dem im Koalitionsvertrag formulierten Ziel von 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr ist die Bundesregierung weit entfernt. Die Nutzung der leerstehenden Wohnungen, insbesondere im ländlichen Raum, werden bisher nicht in die Betrachtung zum Abbau des Wohnungsmangels mit einbezogen. Hohe Migrationszahlen und die Herausforderungen der angestrebten Klimaneutralität des Wohnungsbestandes erschweren die Situation zusätzlich. Dieser dramatische Einbruch beim Wohnungsbau, der sich auch beim Neubau von Eigenheimen zeigt, wurde wesentlich durch die Entscheidungen der Bundesregierung, sowie außenpolitische Entwicklungen, die zu einer hohen Inflation mit stark gestiegenen Preisen für Baumaterialien und die hohen Bauzinsen geführt haben. Aber auch im Vergleich zu anderen Ländern haben hohe Energiepreise und Unsicherheiten bei der Wohnraumförderung und den deutlich reduzierten KfW-Programmen des Bundes die kritische Situation verstärkt. Investoren, die gesamte Bauwirtschaft, die Wohnungswirtschaft, Bauherren und Mieter gleichermaßen sind gegenwärtig stark verunsichert.

Deshalb fordern wir, die Bauministerinnen und -minister aus Nordrhein-Westfalen, Bayern, Sachsen-Anhalt, Baden-Württemberg, Brandenburg, Schleswig-Holstein und Sachsen:

1. Kein zweites Heizungsgesetz

Damit nicht weiteres Vertrauen verloren geht, darf die **EU-Gebäuderichtlinie** (EPBD) vom 24. April 2024 nur in unmittelbarer und frühzeitiger Abstimmung mit den Ländern in nationales Recht überführt werden. Der Bund muss einen klaren Fahrplan für deren Umsetzung vorlegen. Hier ist Planungssicherheit gefordert. Es ist unstrittig, dass auch der Gebäudesektor seinen Beitrag zum Klimaschutz leisten muss. Dieser muss aber praktikabel, technologieoffen, sozialverträglich und bezahlbar sein. Der von der Bundesregierung verursachte Vertrauensverlust anlässlich der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes darf sich keinesfalls wiederholen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass es zu einer weiter anhaltenden Verunsicherung und Überforderung von Bürgern, Mietern, Vermietern, Eigentümern, Wohnungswirtschaft, privaten Bauherren, Handwerk und Bauwirtschaft kommt. Die Überführung der neuen Vorgaben der EPBD in nationales Recht muss deshalb mit Augenmaß erfolgen. Die Umsetzung ist sowohl inhaltlich als auch zeitlich auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen. Besonderes Augenmerk ist auf die Einhaltung des gesetzlichen Wirtschaftlichkeitsgebots und somit auf die Bezahlbarkeit des Wohnens bzw. der Baukosten zu richten. Ferner sind Öffnungsklauseln für Härtefälle sowie Ausnahmen und Befreiungen bei der Umsetzung in nationales Recht vollständig auszuschöpfen. In Deutschland darf im Vergleich zu unseren europäischen Nachbarn kein Standort- und Wettbewerbsnachteil für heimische Unternehmen entstehen. Die Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz muss vor allem wirtschaftlich realisierbar sowie technologieoffen und nicht durch Zwang erfolgen. Die Umsetzung neuer Vorgaben und das Festlegen von Standards, sind vom Bund attraktiv zu gestalten und auskömmlich mit finanziellen Mitteln zu unterstützen. Die Förderinstrumentarien müssen sozial ausgewogen sein und zeitgleich mit der nationalen Umsetzung zur Verfügung stehen

2. Neue EU-Verordnung gegen Wohnungsbau und mit mehr Bürokratieaufwuchs stoppen

Die Verordnung über die **Wiederherstellung der Natur** wurde am 17. Juni 2024 vom Rat der EU mit knapper Mehrheit beschlossen. Wir nehmen mit Unverständnis zur Kenntnis, dass die Bundesregierung nach der Europawahl dieser Verordnung zugestimmt hat. Daher fordern wir, die Bundesregierung und die EU die Verordnung zurück zu nehmen.

Sollte dies nicht erfolgen, hätte dies kaum zu bewältigende Auswirkungen auch auf Deutschland.

Jeder Mitgliedsstaat müsste nunmehr mit einem enormen Verwaltungsaufwand einen nationalen Wiederherstellungsplan erstellen. Dieser wird in Deutschland zu weiteren Einschränkungen der Flächenverfügbarkeit führen. Das erhöht nochmals den Druck auf die Ausweisung von Wohnbauland oder Gewerbegebieten. Der Wiederherstellungsplan mit konkreten Flächenvorgaben gehört neben den zukünftigen Einschränkungen der Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen im planerischen Außenbereich, zum Wesenskern dieser Verordnung. Um die Schaffung des notwendigen Wohnraums nicht zu behindern, muss die Verordnung vom Bund unter Nutzung der vorhandenen Spielräume, wie beispielsweise bei der Definition des „städtischen Ökosystems“, praxismäßig ausgelegt und umgesetzt werden. Es muss den Städten und Gemeinden daher der notwendige Freiraum eingeräumt werden, um einen fairen Ausgleich zwischen einer zukunftsfähigen städtischen Entwicklung und der geforderten Wiederherstellung der Natur zu ermöglichen.

Die Verordnung greift deutlich in die kommunale Planungshoheit ein. Hinzu kommt die ungeklärte Frage der Umsetzung des Wiederherstellungsplans. Dies gilt auch für die Deckung von Ansprüchen, welche Besitzer betroffener Flächen wegen der Verluste an Wert und erzielbaren Erträgen geltend machen.

3. Unterstützen statt Reglementieren

Wohnungsbau und Wohnraumförderung sind keine originäre Kompetenz der EU, sondern der Mitgliedstaaten. Daher wird die Ankündigung von EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen, erstmalig ein **Kommissionsmitglied mit Zuständigkeit für den Wohnungsbau** zu berufen, kritisch gesehen. Die Schaffung einer neuen Personalie mit dazugehörigem Verwaltungsapparat auf europäischer Ebene wird lediglich zu einem weiteren Aufwuchs an Bürokratie und Vorgaben im Bauwesen führen und nicht die Herausforderungen des Wohnungsbaus lösen. Im Gegenteil, Rechtsvorschriften der EU müssen weniger stark den Wohnungsbau und die Wohnraumförderung reglementieren.

4. Bereitstellung einer Datenbank durch die Bundesregierung zur Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie

Mit Bezug auf das in Artikel 6 der **Richtlinie EED** geforderte Inventar hat die Bauministerkonferenz mit Beschluss vom 26. Juni 2024 die Bundesregierung bereits aufgefordert, bundesweit einheitliche Standards im Einvernehmen mit der Bauministerkonferenz für die Datenerhebung und Erstellung der Inventare – einschließlich deren Finanzierung – zu entwickeln. Damit eine einheitliche Erfassung der Daten sichergestellt werden kann, bedarf es einer unter Federführung der Bundesregierung und in Abstimmung mit den Bundesländern entwickelten Datenbanklösung, in die die Länder die geforderten Daten einspeisen können. Dabei bedarf es der Schaffung von Schnittstellen, die den Verwaltungsaufwand der Länder so gering wie möglich halten.

5. Bauleitplanung flexibilisieren - individuelle Entwicklungsbedarfe der Regionen respektieren – mehr Freiraum durch BauGB-Novelle schaffen

Das Bauplanungsrecht bildet die rechtliche Basis der Raumordnung und Stadtentwicklung in Deutschland. **Bauplanungsrecht und Flächennutzungspläne** betreffen jeden Bürger, insbesondere auch Bauherren und Investoren. Das Bauplanungsrecht und die Flächennutzungspläne sind mithin unverzichtbare Instrumente für die zukunftsorientierte Entwicklung unserer Städte und Gemeinden. Vor diesem Hintergrund gilt es umso mehr, die Kommunen bei der Bewältigung dieser Aufgaben nicht zu überfordern und die kommunale Planungshoheit weiter zu stärken. Neben Maßnahmen der Planungsbeschleunigung sowie der Schaffung von größeren Handlungs- und Gestaltungsspielräumen bedarf es eines Regelungsrahmens auch in der Fachplanung, der die Voraussetzung bietet einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Bauaktivitäten zu leisten.

Der Referentenentwurf zu dem geplanten Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung am 30. Juli 2024 vom BMWBSB wurde – nach langem Zuwarten – in die Länder- und Verbändeanhörung gegeben. Er bleibt aber deutlich hinter den Erwartungen der Länder zurück. Ein Bauturbo wird damit nicht ausgelöst.

Wir erwarten von der Bundesregierung, dass sie Sinn und Zweck der Beteiligung von Ländern und Verbänden an Gesetzgebungsverfahren beachtet und die Veränderungsvorschläge der Länder aufgreift. Mit dem nunmehr kommunizierten Zeitplan für die Änderung des Baugesetzbuches wird diesem Begehren erneut nicht entsprochen.

6. Planungssicherheit für Wohnungswirtschaft, Investoren, Bauherren und Mieter wiederherstellen

Der Bund muss Planungssicherheit schaffen und das verlorene Vertrauen wiederaufbauen. Die Unsicherheiten bei der **Förderung im Wohnungsbau** begannen mit dem völlig überraschenden und unangekündigten Antragsstopp für Neubau und Sanierung bereits im Januar 2022 im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude und mündete im Jahr 2023 im Antragsstopp bei den Programmen Klimafreundlicher Neubau und Altersgerechtes Umbauen. Das hat die Umsetzung vieler geplanter Projekte zunichtegemacht. Unberechenbarkeit der Förderung ist ein wesentliches Investitionshemmnis, das zur Verunsicherung der Bauwirtschaft sowie öffentlicher und privater Wohnungsbauinvestoren sowie Bauherren beiträgt und zu einem fast vollständigen Erliegen des Neubaus von Wohnungen und Eigenheimen geführt hat. Zwar wurde die Bundesförderung teilweise wiederaufgenommen. Jedoch haben immer wieder neue veränderte Antragskonditionen, Finanzierungsdeckel und verschärfte Klimaziele zu einem Vertrauensverlust geführt, den wir uns nicht weiter leisten können. Zudem müssen die Investitionsbedingungen für den Wohnungsbau auch steuerlich weiterhin verbessert werden.

Zum Vertrauensaufbau trägt bei, dass die Sicht und die Situation von Investoren und Vermietern Beachtung findet. So sollte z. B. die Wirkung der Mietpreisbremse und anderer weiterer Eingriffsmaßnahmen in ihrer Wirkung sowohl für die Mieter, als auch für die Vermieter und Eigentümer untersucht werden.

Neben der weiterhin benötigten Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung ist die KfW-Förderung als wichtiger Baustein nicht nur für die Stärkung der geschwächten Bauwirtschaft, sondern auch für den Bau von Wohnungen mit bezahlbaren Mieten für Haushalte oberhalb der Einkommensgrenzen für die Förderung von Bedeutung. Die neuen Programme der KfW sind jedoch auf Grund der Konditionen zurzeit nicht geeignet, diese

Lücke zu füllen und werden seitens der Wohnungswirtschaft als wenig attraktiv eingeschätzt.

Wir fordern den Bund auf, den Entwurf der Verwaltungsvereinbarung Soziale Wohnraumförderung unverzüglich vorzulegen. Eine Veränderung der Kofinanzierungsquote lehnen wir ab.

7. Städtebauförderung als unverzichtbarer Eckpfeiler für eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung der Städte und Gemeinden ausbauen

Ohne die **Städtebauförderung** wäre der Aufbau Ost nach der Wiedervereinigung in vielen Städten und Gemeinden nicht so sichtbar wie er heute ist. Dieses Instrument als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen ist ein unverzichtbarer Eckpfeiler für eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung der Städte und Gemeinden in unserem Land. Die im Koalitionsvertrag 2021–2025 des Bundes angekündigte Erhöhung der Städtebauförderung ist ausgeblieben. Deshalb muss der Bund nun endlich, in Anerkennung der steigenden, insbesondere mit Mitteln der Städtebauförderung zu bewältigenden Herausforderungen, diese dringend erforderliche Mittelaufstockung vornehmen. Die Bauministerkonferenz hat dazu sowohl 2022 als auch 2023 eine Aufstockung der Bundesmittel auf 1,5 Mrd. EUR pro Jahr gefordert, bei gleichzeitigen Verzicht auf die Auflage neuer, jeweils auf Einzelinvestitionen ausgerichteter Bundesprogramme. Die Städtebauförderung ist das zentrale Förderinstrument. Sofern der Bund flankierend zur Städtebauförderung Sonderprogramme auflegt, müssen diese vorab mit den Ländern abgestimmt werden, um gewährleisten zu können, dass die Förderkulissen sinnvoll sind und ein geordneter Fördervollzug sichergestellt werden kann. Wir fordern den Bund auf, zu einer 5-jährigen Mittelstreckung zurück zu kehren.

8. Förderung des ländlichen Raumes zur Belebung der Wohnungsmärkte

Ein wichtiger Eckpfeiler zur Entlastung der Wohnungsmärkte ist die Förderung der ländlichen Entwicklung. Es gilt, die Gestaltung des ländlichen Raums als Zukunftsraum bewusst weiter voranzubringen. Städte und Gemeinden im ländlichen Raum erfüllen ihre Ankerfunktion vor allem dann, wenn sie zu attraktiven Lebens- und Arbeitsorten entwickelt worden sind. Gute Verkehrsanbindungen, leistungsstarke soziale und digitale Infrastrukturen, Versorgungssicherheit und andere Faktoren, die ein qualitätsvolles Leben in ländlichen Regionen ermöglichen, sind die Basis dafür. So können auch Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten mittelbar entlastet werden.

Neben der Städtebauförderung mit ihrer Motorenfunktion für Stadterneuerung und -entwicklung hat die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK)“ eine zentrale Bedeutung für die Gestaltung ländlicher Räume.

Das BMWSB hat offensichtlich die Potenziale des ländlichen Raums erkannt und daher fordern wir das BMEL auf, die Kürzungen bei der GAK zurück zu nehmen und die ursprünglich vom Bund angekündigte Verstärkung umzusetzen. Nur so lassen sich die Potenziale der Städte und Gemeinden der ländlichen Räume in echte Chancen verwandeln.

9. Potenziale der ländlichen Räume nutzen

Der Bund hat bislang vor allem den Neubau von (Sozial)wohnungen als Ziel der Wohnungspolitik im Blick. Trotzdem gibt es in einzelnen Regionen Deutschlands erhebliche **Leerstände**. Mit derzeit rund 1,9 Millionen leerstehenden Wohnungen hat der

demografische Wandel auf dem Land große negative Auswirkungen.¹ Die vom Bund angekündigte „Strategie gegen den Leerstand“ und der Ausbau der Infrastruktur soll teilweise dem Leerstand im ländlichen Raum entgegen wirken. Daher muss es gelingen, gleichrangig auch dem bedrohlichen Leerstand von teilweise 20 Prozent und mehr in einzelnen Regionen Deutschlands aktiv entgegen zu wirken. Denn ohne Gegenmaßnahmen wird der Leerstand gerade in vielen ländlichen Regionen weiter zunehmen! Die hohen Leerstände verhindern notwendige Investitionen, stehen damit der Attraktivitätssteigerung des Wohnens im ländlichen Raum entgegen und bedrohen letztendlich die Wirtschaftlichkeit insbesondere sozialer Wohnungsunternehmen. Hierfür braucht es in erster Linie gute Fördermöglichkeiten für die Modernisierung von Wohnungen mit geringen Mieten ohne Belegungsbindung und eine entsprechende Rückbauförderung. Durch die damit ermöglichte Nutzung der Bestandsgebäude wird nicht nur einer weiteren Versiegelung von Flächen entgegengewirkt und vorhandene Quartiere stabilisiert, sondern auch der ökologische Fußabdruck der Bau- und Immobilienbranche gemindert. Die bereits im Positionspapier „Bestand stärken“ der 142. Bauministerkonferenz initiierte Stärkung der Umbaukultur wird dadurch vorangetrieben. Ein solches Investitionsprogramm könnte auch helfen, die ungerechterweise durch die Belastung mit Altschulden vorhandenen Investitionerschwernisse vieler ostdeutscher Wohnungsunternehmen auszugleichen und gleichwertigen Lebensverhältnisse von Stadt und Land umzusetzen.

Nicht immer gelingt es, tragfähige Lösungen für leerstehende Gebäude zu finden. Infolgedessen bedarf es des Instruments des Rückbaus, um den Gebäudebestand sowie die städtebaulichen Strukturen entsprechend anpassen zu können und die Kostenbelastung der Wohnungsunternehmen zu senken. Deshalb muss der Bund dieses Instrument im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung weiterhin beibehalten und eine Rückbauförderung für leerstehende Wohngebäude auch außerhalb von Städtebaufördergebieten auflegen.

¹ Der Leerstand ist räumlich sehr unterschiedlich verteilt, insbesondere sind davon der ländliche Raum und die ostdeutschen Bundesländer betroffen. So beträgt der Leerstand in den Landkreisgemeinden der Flächenländer im Osten 422.000 Wohnungen (= 8,2 Prozent aller Wohnungen in diesen Gemeinden) und 975.000 Wohnungen (= 4,2 Prozent) im Westen, wovon jeweils ungefähr zwei Drittel bereits über ein Jahr leer stehen. Mit einer negativen Bevölkerungsprognose kommt es in den Flächenländern Ost zu einem fast doppelt so hohen Leerstand mit einer weiterhin schrumpfenden Nachfrage. Die Flächenländer Ost werden gemäß den Ergebnissen der jüngsten BBSR-Bevölkerungsprognose bis 2045 knapp 11 Prozent Einwohner verlieren.