



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

Umsetzungsstand der Wohnraumoffensive



Für eine umfassende Wohnraumoffensive mit 1,5 Millionen neuen Wohnungen haben sich Bund, Länder und Kommunen auf folgendes Maßnahmenpaket verständigt:

- Investive Impulse für den Wohnungsbau
- Bezahlbarkeit des Wohnens sichern
- Baukostensenkung und Fachkräftesicherung

Baukindergeld

- Antragsvolumen bisher 2,0 Milliarden Euro (Auszahlung über 10 Jahre)
- Geplante Ausgaben von 2,7 Milliarden Euro in dieser Legislaturperiode
- Seit September 2018 sind über 100.000 Anträge eingegangen

Soziale Wohnraumförderung



- 2018 bis 2021 insgesamt 5 Milliarden Euro vom Bund für die soziale Wohnraumförderung
- Grundgesetzänderung zur Schaffung der Möglichkeit für die Gewährung von Bundesfinanzhilfen ab 2020 (In Kraft seit dem 4. April 2019). Bisher waren allein die Länder für den sozialen Wohnungsbau zuständig.
- Ausgestaltung der Finanzhilfen wird in einer Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern geregelt



Städtebauförderung

- Fortführung der Städtebauförderung auf hohem Niveau (790 Mio. Euro für 2019)
- Akzentuierung der bestehenden Förderung auf die Revitalisierung von stadt- und Ortskernen mit Verwaltungsvereinbarung StBauF 2019
- Weiterentwicklung der Städtebauförderung mit dem Ziel der Vereinfachung und Entbürokratisierung ab 2020
- Dabei insbes. Stärkung von Innenstädten und Ortskernen, sozialem Zusammenhalt und klimaresilientem Stadtumbau; Anreize für interkommunale Kooperationen sowie Stadt/Umlandpartnerschaften und Berücksichtigung von HH-Notlage der Kommunen

Sonderabschreibung zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

- Gesetzentwurf vom Deutsche Bundestag am 29. November 2018 in zweiter und dritter Lesung verabschiedet
- 2. Beratung Bundesrat steht aus
- Die Federführung liegt beim BMF.

Weitere Maßnahmen 1/2

Wohnungsbauprämie:

- Evaluation nach besten fachlichen Standards läuft
- Zwischenbericht wurde im Februar 2019 vorgelegt
- Prüfung der Anpassung der Einkommensgrenzen und der Prämienhöhe

Bund als Bauherr:

- BMF wird die BImA zum Zwecke der Wohnungsfürsorge beauftragen, selbst Wohnungen zu errichten - Zuständigkeit für die Wohnungsfürsorge ab Sommer 2019 beim BMF
- BImA prüft derzeit mögliche Baumaßnahmen

KfW - Bürgschaften:

- Zurzeit stehen regulatorische Hindernisse der Einführung entgegen. Gespräche dazu werden zurzeit zwischen BMI, BMF, BMWi, BaFin und KfW geführt.

Weitere Maßnahmen 2/2

Energetische Gebäudesanierung

- Steuerliche Absetzbarkeit von energetischer Gebäudesanierung Klimakabinett vorgeschlagen

Grunderwerbsteuer

- Wir prüfen einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien ohne Rückwirkung beim Länderfinanzausgleich.

Landwirtschaftsklausel

- Wir wollen die Gewinnung von Wohnbauland von Landwirten durch steuerlich wirksame Reinvestitionsmöglichkeiten in den Mietwohnungsbau nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung verbessern.

Grundsteuer

- Aufkommensneutrale Umsetzung der Reform, um eine strukturelle Erhöhung der Wohnkosten zu vermeiden.
- Einfaches Modell, für Bürger verständlich und für Verwaltung leicht umsetzbar.
- Weite Länderöffnungsklausel nach Art. 125a GG.

Wohngeldreform



- Inkrafttreten am 1. Januar 2020
- Stärkung der Reichweite des Wohngeldes, der Arbeitsanreize sowie eine generelle Anhebung des Leistungsniveaus
- Einführung einer zusätzlichen Mietstufe VII
- Regelmäßige Anpassung des Wohngeldes (sogenannte Dynamisierung)
- Am 8. Mai 2019 vom Kabinett verabschiedet

Mietrechtsanpassungsgesetz



- Seit dem 1. Januar 2019 in Kraft
- Mietpreisbremse wirksamer gestaltet (vorvertragliche Auskunftspflicht Vermieter, Rüge durch Mieter erleichtert)
- Absenkung der Modernisierungsumlage von 11 Prozent auf 8 Prozent
- Betragsmäßige Kappung der Modernisierungsmieterhöhung
- Bußgeld, wenn Baumaßnahmen in missbräuchlicher Weise durchgeführt werden

Verbilligte Abgabe von BImA-Liegenschaften



- BImA-Verbilligungsrichtlinie überarbeitet und am 26. September 2018 durch den Haushaltsausschuss gebilligt
- Verbilligte Abgabe von BImA-Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus wird dadurch spürbar erleichtert

Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“

- Erarbeitung von Empfehlungen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen, die die Verfügbarkeit von Bauland für den Neubau von bezahlbaren Wohnungen erhöhen
- 6. und letzte Sitzung am 1. Juli: abschließende Beratung der Empfehlungen

Weitere Maßnahmen im Bereich BMJV

Weiteres Mietrechtspaket in Vorbereitung:

- Verbesserung der Rechtssicherheit von qualifizierten Mietspiegeln durch gesetzliche Mindestvorgaben
- Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei der örtlichen Vergleichsmiete von 4 auf 6 Jahre
- Auf gemeinsame Einladung von BMJV und BMI hat am 21. Februar 2019 im federführend zuständigen BMJV ein Expertengespräch statt gefunden
- BMJV strebt an, einen Referentenentwurf im Juli 2019 vorzulegen

Bestellerprinzip bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnimmobilien:

- Bundesregierung strebt eine Senkung der Kosten für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums bei den Maklerkosten an
- Referentenentwurf des BMJV wird derzeit innerhalb der Bundesregierung abgestimmt

Begrenzung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

- BMI und BMJV prüfen derzeit unter Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände, Länder und Gemeinden die Möglichkeit, die Umwandlungsmöglichkeiten von Miet- in Eigentumswohnungen zu reduzieren.

Serielles und modulares Bauen



- serielles und modulares Bauen ist EIN Baustein, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen
- mit maßgeblicher Unterstützung des BMI wurde GdW-Rahmenvertrag für seriellen und modularen Geschosswohnungsbau im Mai 2018 abgeschlossen
- Wohnungswirtschaft nimmt die Möglichkeiten an – nur wenige Monate nach Abschluss der Vereinbarung ist ein erstes Projekt fertiggestellt
- mit maßgeblicher Unterstützung des BMI ist inzwischen auch die BImA dem Rahmenvertrag beigetreten

Chancen der Digitalisierung nutzen



- **Effizienzsteigerung** durch die Anwendung digitaler Methoden wirkt dem Kapazitäts- und Fachkräftemangel entgegen und befördert den Wohnungsbau
- Umsetzung des **digitale Bauantrags** im Rahmen des Onlinezugangsgesetzes beschleunigt das Baugenehmigungsverfahren
- Anwendung **offene und herstellerneutrale Standards** als Grundlage für die Teilhabe der vielen für Deutschland typischen KMU an der Digitalisierung
- Einrichtung des **Nationales BIM-Kompetenzzentrum** zur Unterstützung öffentlicher und privater Bauherren gemeinsam mit dem BMVI

Vergaberecht



- Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat hat gemeinsam mit den am Bauvergaberecht Beteiligten die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A) anwenderorientiert weiterentwickelt..
- Ab 1. März 2019 sind für den Wohnungsbau vergaberechtliche Wertgrenzen angehoben und flexiblere Möglichkeiten bei der Vergabe öffentlichen Bauaufträge eröffnet.
- Freihändige Vergaben, bei denen ein Auftrag nicht öffentlich ausgeschrieben werden muss, sind bis zu einer Höhe von 100.000 Euro erlaubt. Eine beschränkt-öffentliche Ausschreibung, bei der gezielt Unternehmen angesprochen werden können, ist sogar bis zu 1 Mio. zulässig.
- Die Regeln gelten für Baumaßnahmen zu Wohnzwecken und sind zunächst bis 31.12.2021 befristet.

Folgekosten von Normung begrenzen



- Bund und Länder haben auf dem Wohngipfel gemeinsam vereinbart, an einer Begrenzung der Kostenfolgen der Normung zu arbeiten.
- Die temporäre Expertengruppe Baunormung hat einen Bericht zur Einrichtung einer zentralen unabhängigen Stelle zur Begrenzung der Folgekosten vorgelegt.
- Die Umsetzung der Normungsroadmap Bauwerke und Einführung der Folgekostenabschätzung beim DIN e.V. begleiten Bund und Länder aktiv.
- Das BMI wird ein Forschungsvorhaben/eine Pilotphase beginnen und die Folgekosten von Baunormen durch die unabhängige Stelle ab 2020 prüfen lassen.

Fachkräftesicherung

- Bundesregierung arbeitet an branchenübergreifender Fachkräftestrategie
- bedeutender Teil dieser Strategie ist das Fachkräfteeinwanderungsgesetz / erste Lesung des Gesetzentwurfs im Bundestag fand am 9. Mai 2019 statt
- Fachkräftesicherung soll durch gezielte und gesteuerte Zuwanderung von qualifizierten Fachkräften aus Drittstaaten flankiert werden
- speziell für die Baubranche hat BMI im März 2019 ein Spitzengespräch mit Ressorts (BMAS, BMWi) und Beteiligten der Wertschöpfungskette Bau (HDB, ZDB, IG BAU, BAK, BIngK) durchgeführt

Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang

- Baufertigstellungen in 2018: ca. 286.000 neue Wohnungen (+0,4%)
 - 85% der neuen Wohnungen in wachsenden Kreisen/Städte)
14% in den TOP7:
 - Spitzenreiter Berlin (16.700 Wohnungen), gefolgt von Hamburg (10.700) und München (9.300).
- Genehmigungen in 2018: ca. 350.000 (höher als Fertigstellungen)
- Bauüberhang in 2018: vsl. ca. 700.000 (steigt weiter)