



BMWSB – Bilanz

„Bauen“ und „Wohnen“ zurück im Fokus politischen Handelns



©AdobeStock/TensorSpark

Die über einen langen Zeitraum stark vernachlässigten Themen „Bauen“ und „Wohnen“ stehen seit Beginn dieser Legislaturperiode wieder im Fokus des politischen Handelns. Erster wesentlicher Ausdruck dessen war die Gründung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) im Dezember 2021. Über politische und gesellschaftliche Lager hinweg herrscht Einigkeit darüber, dass dieser Schritt richtig und dringend notwendig war. Mit der Gründung eines eigenständigen Ressorts wurde es möglich, sowohl bestehende langfristige als auch akute Herausforderungen zielgerichtet anzugehen und – wie im Falle des russischen Angriffskrieges – schnell auf sich verändernde Rahmenbedingungen in der Bau- und Wohnwirtschaft zu reagieren und konkrete Lösungen zu entwickeln.

Mit dieser neuen Dynamik wurden für den Bau- und Wohnungsbereich in den letzten drei Jahren zahlreiche Ideen entwickelt, Hemmnisse abgebaut und zielgerichtete Maßnahmen erarbeitet. So hat das BMWSB mit dem „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ wichtige Stakeholder aus Wirtschaft, Gesellschaft und Politik an einen Tisch geholt und gemeinsam neue Ansätze und Ideen entwickelt. Mit dem beschlossenen Bund-Länder-Pakt zur Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung wurden rechtliche Vorgaben vereinfacht und vereinheitlicht. Das umfangreiche Maßnahmenpaket der Bundesregierung stabilisierte die Bau- und Wohnungswirtschaft in schwierigen Zeiten und unterstützt diese auch weiterhin. Zugleich wurden zahlreiche Unterstützungsleistungen und neue Förderprogramme auf den Weg gebracht, die den Menschen in unserem Land einerseits bezahlbares Wohnen und ein lebenswertes Umfeld sichern und andererseits das Bauen schneller und planbarer machen konnten.

Im Laufe der Legislatur ist der Haushalt des BMWWSB von ursprünglich knapp 5 Milliarden Euro im Jahr 2022 um rund 50 Prozent auf nunmehr 7,4 Milliarden Euro (Reg.-Entwurf 2025) gewachsen. Diese Aufwüchse machen das BMWWSB zu einem der wichtigsten Investitionsressorts.

Auch auf EU-Ebene nimmt das Thema Bauen und Wohnen weiter Fahrt auf, denn auch viele unserer europäischen Partner sehen sich mit den gleichen Herausforderungen konfrontiert wie wir. Das BMWWSB hat daher die sogenannte Liège-Erklärung im März 2024 maßgeblich vorgebracht. Mit dieser Erklärung betonen die EU-Mitgliedstaaten wie wichtig es ist, einen Zugang zu angemessenem und bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit niedrigem und auch mittlerem Einkommen zu gewährleisten. Überdies wird die EU-Kommission darin aufgefordert, die Mitgliedstaaten noch stärker bei der Schaffung von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum zu unterstützen. Dies sind wichtige Aufgaben, denen sich in der nächsten EU-Kommission der neue und erste Kommissar für Wohnen, Dan Jørgensen, widmen möchte.

Bezahlbares Wohnen

Bezahlbares Wohnen ist kein politisches Randthema, sondern essentiell wichtig für den gesellschaftlichen Zusammenhalt in unserem Land. Das BMWWSB hat dafür in den letzten Jahren die Weichen umgestellt: Weg von der Förderung mit der Gießkanne, hin zu zielgerichteter, bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraumförderung sowie mehr Unterstützung durch das Wohngeld. Auf diese Weise haben wir Vorsorge betrieben, damit alle Bürgerinnen und Bürger zukünftig wieder weniger Sorge um ihr Zuhause haben müssen.

Die historische Wohngeld-Plus-Reform hat maßgeblich dazu beigetragen, dass in Zeiten gestiegener Energiekosten und hoher Inflation mehr Menschen mit geringen Einkommen als je zuvor Unterstützung bei ihren hohen Wohnkosten erhalten. Zusätzlich wurden auch noch zwei Heizkostenzuschüsse an Menschen im Wohngeld-Bezug sowie an Studierende und Auszubildende im BAföG-Bezug ausgezahlt. Damit Menschen gar nicht erst in Wohnungslosigkeit geraten, hat das BMWWSB erstmalig in der Geschichte der Bundesrepublik einen Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit erarbeitet, der nun Schritt für Schritt umgesetzt wird.

Das Ziel der Bundesregierung, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu errichten, konnte maßgeblich aufgrund externer Faktoren, wie den russischen Angriffskrieg und der damit verbundenen hohen Inflation, nicht erreicht werden. Aber trotz der gestiegenen Baukosten und Zinsen haben die zielgerichteten Maßnahmen der Bundesregierung entschieden dazu beitragen können, dass die Neubauzahlen sich auf dem weiterhin hohen Niveau von knapp 300.000 Wohnungen pro Jahr stabilisiert haben. Zudem besteht noch immer ein erheblicher Bauüberhang von über 800.000 Wohnungen, wovon sich derzeit 390.000 Wohnungen im Bau befinden.

Die strategische Neuausrichtung beim sozialen Wohnungsbau mit historisch hohen Fördermittelbeträgen von Bund und Ländern zeigt bereits jetzt ihre Wirkung. In vielen Bundesländern wurde bereits eine Trendwende eingeleitet und wieder mehr Sozialwohnungen geschaffen. So ist in 2023 die Anzahl der geförderten Wohneinheiten um knapp 21 Prozent gegenüber 2022 auf rund 50.000 Wohneinheiten gestiegen, trotz der schwierigen Lage im Baugewerbe. Insbesondere das Programm „Junges Wohnen“ hat für junge Menschen in Ausbildung und Studium einen Nerv getroffen und ließ viele neue bezahlbare Wohneinheiten entstehen. Hier stieg die Anzahl sogar um 135 Prozent auf rund 4.200 Wohnheimplätze an. Für das Programmjahr 2024 planen die Länder die Förderung von weiteren knapp 10.000 entsprechenden Wohneinheiten.

Ein Förderprogramm für genossenschaftliches Wohnen und die Einführung der Neuen Wohngemeinschaft runden die Förderpalette bei der Sicherung und Schaffung von bezahlbarem

Wohnraum ab. In Zeiten hoher Zinsen wird der Neubau in Deutschland indes mit vielen weiteren Förderprogrammen im klimafreundlichen Segment mit zinsverbilligter Kreditförderung angekurbelt. Für Familien mit geringen und mittleren Einkommen gibt es jeweils ein Förderprogramm für den Neubau als auch für den Bestandskauf.

Die BMWWSB-Förderprogramme stoßen zudem in hohem Maß Investitionen an, die einen hohen volkswirtschaftlichen Mehrwert haben. Bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum leistet einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität der Menschen in Deutschland. Er befördert eine hohe Mobilität auf dem Arbeitsmarkt und ist eine zentrale Standort- und Wachstumsvoraussetzung. Dabei ist die große Hebelwirkung der BMWWSB-Programme ein ganz zentrales Merkmal. Die BMWWSB-Förderprogramme mobilisieren ein Vielfaches der eingesetzten Fördermittel. Diese hohe Wirksamkeit ist gerade bei knappen Haushaltsmitteln ein entscheidender Vorteil. Zusätzlich zahlen sich attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (Anhebung der linearen AfA von 2 Prozent auf 3 Prozent; befristete Einführung einer degressiven AfA in Höhe von 5 Prozent ab Baubeginn bis zum 30. September 2029) im Laufe der nächsten Jahre aus und ermöglichen so schnelle Reinvestitionen von privatem Kapital.

Schnelles und planbares Bauen

Damit private und staatliche Investitionen schnell, effizient und zielgerichtet abfließen und die notwendigen Erfolge aufzeigen, brauchen wir zusätzlich mehr Tempo sowohl bei Planung und Genehmigung, als auch beim Bauen selbst. Zudem brauchen wir Innovationen und mehr Effizienz auf der Baustelle, um kostengünstiger bauen zu können. Die Bundesregierung zielt deshalb seit Beginn der Legislaturperiode darauf ab, Verfahren und Prozesse zu vereinfachen und zu beschleunigen. Darüber hinaus fördert das BMWWSB Innovationen auf der Baustelle, um effiziente Produkte mit Marktführerpotential schneller auf die Baustellen zu bringen. Dazu gehört sowohl die Stärkung des klimafreundlichen Bauens mit Holz im Rahmen der Holzbaustrategie als auch die Gründung eines bisher einzigartigen Bundesforschungszentrums für klimaneutrales und ressourceneffizientes Bauen.

Der Schlüssel für eine effektive Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung lag im Dialog mit den ebenfalls in weiten Teilen zuständigen Ländern. Der Bund-Länder-Pakt vom September 2023 hat die Weichen in die richtige Richtung gestellt. Der beschlossene Maßnahmenkatalog wird seitdem kontinuierlich von Bund und Ländern abgearbeitet. Das Bauplanungsrecht ist bereits mehrfach angepasst worden, u. a., um kurzfristig den Ausbau und die Nutzung von erneuerbaren Energien zu stärken, die Beteiligungsprozesse zu straffen und die Digitalisierung voranzutreiben. Die Digitalisierung wiederum ermöglicht es, dass das Planen, Genehmigen, Bauen und Betreiben von Gebäuden schneller und effizienter werden kann. Um die Einführung moderner, IT-gestützter Prozesse und Technologien zu erleichtern, steht allen am Bau Beteiligten mit dem BIM-Portal des Bundes eine Plattform zur Verfügung, die abgestimmte Anforderungen an die digitalen Planungs- und Betriebsdaten rund um ein BIM-Projekt stellt.

Die insgesamt angestiegenen Baukosten sind aufgrund hoher Inflation und gestiegener Zinsen ein zunehmendes Hemmnis für den Neubau. Deswegen unterstützt das BMWWSB die Baukostensenkung. Mit dem sogenannten „Gebäudetyp E“ (E wie einfach) ermöglichen wir beim Bauen den Verzicht auf nicht notwendige Komfortstandards – dadurch kann schneller und bis zu 10 Prozent günstiger gebaut werden. Hohes Potential bietet diesbezüglich auch das serielle und modulare Bauen. Mit der eingerichteten Geschäftsstelle für „Seriell, modulares und systemisches Bauen“ treibt das BMWWSB diese zukunftsweisende Form des Bauens voran. Ein wichtiger Lösungsbau-stein hierzu ist auch die Rahmenvereinbarung „Seriell und modulares Bauen 2.0“. Sie wurde jüngst zusammen mit dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

und dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie unter Mitwirkung der Bundesarchitektenkammer präsentiert. Damit solche und andere Innovationen den nicht immer einfachen Sprung in die Markteinführung schaffen, fördert das BMWSB entsprechende Modellprojekte und hilft dabei, individuelle Hürden zu meistern.

Lebenswertes Umfeld

Zum Wohnen gehört auch ein lebenswertes Wohnumfeld, das dafür sorgt, dass wir uns zu Hause fühlen. Deswegen hat das BMWSB in dieser Legislaturperiode die Erfolgsgeschichte der Städtebauförderung in Höhe von 790 Millionen Euro/Jahr fortgeschrieben. Mit ihr unterstützt der Bund die Länder und Kommunen dabei, Wohnsiedlungen zu sanieren, Quartierszentren zu errichten oder neue Grünanlagen anzulegen. Die Städtebauförderung wird so für Millionen Menschen in Deutschland, konkret vor Ort auf den alltäglichen Wegen zur Arbeit, zur Wohnung, zur Kita und zum Jugendtreff sichtbar. Die Städtebauförderung ist ein Investitionsmotor für die regionale Wirtschaft, hilft den Städten bei der Anpassung an den Klimawandel und stärkt die soziale Integration. Mit dem Investitionsprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ fördert der Bund seit 2014 in Ergänzung zur Städtebauförderung zukunftsweisende Vorhaben in den Bereichen Städtebau und Stadtentwicklung in Deutschland.

Bei den Maßnahmen der Stadtentwicklung des BMWSB geht es auch immer darum, gleichwertige Lebensverhältnisse für alle Menschen in Deutschland zu schaffen. Doch je nach Region gibt es unterschiedliche Antworten auf die aktuellen Herausforderungen wie Digitalisierung, neue Arbeitswelten, Migration, Klimawandel und den demografischen Wandel. Damit sich Städte und Gemeinden an die umfassenden Herausforderungen anpassen können und der Infrastrukturstau bewältigt werden kann, setzt das BMWSB bedarfsgerechte Förderprogramme für gutes Leben in Stadt und Land um. Dazu zählen das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ und das Bundesprogramm „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“. Durch eine „Handlungsstrategie Leerstandaktivierung“ sollen darüber hinaus leerstehende Gebäude aktiviert werden, um einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu leisten. Ziel der Handlungsstrategie ist es außerdem, durch gezielte Maßnahmen Regionen mit hohem Leerstand als Wohnorte wieder attraktiver zu machen.

Um den Fokus auf die Kleinstädte und deren Bedürfnisse zu richten, hat das BMWSB die „Kleinstadtakademie“ ins Leben gerufen. Denn mehr als 2.100, und damit fast die Hälfte der Siedlungen in Deutschland, sind Kleinstädte. Die Kleinstadtakademie in Wittenberge ist eine bundesweite Vernetzungs- und Wissensplattform für Kleinstädte in Deutschland und verleiht ihnen eine Stimme.

Im Rahmen der Kleinstadtakademie und des Kommunaldialogs hält das BMWSB einen engen Austausch mit den Städten und Gemeinden, um zu erfahren, wie sie unterstützt werden können, um für alle ein lebenswertes Umfeld und gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen. Mit dem Stakeholder-Dialog zur Wärmeplanung bieten wir Kommunen eine Vernetzungsplattform, damit sie ihre Erfahrungen bei der Erstellung von Wärmeplänen und der Dekarbonisierung ihrer Wärmenetze gegenseitig austauschen können. Der Bund stellt den Kommunen seit 2024 hierfür 500 Millionen Euro für die Aufstellung einer Wärmeplanung zur Verfügung.

Dass Städte in den immer heißer werdenden Sommermonaten weiterhin lebenswert bleiben, ist eine große Herausforderung. Deswegen hat das BMWSB eine Hitzeschutzstrategie vorgelegt. Diese stellt die Entstehung von Hitzeinseln und deren Vermeidung dar und fasst zusammen, was bereits von Stadtplanern und Bauingenieuren angewendet und welche Entwicklung im Stadtraum zukünftig notwendig wird.