



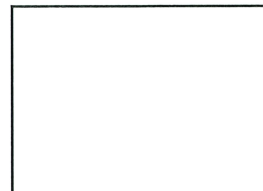
[Redacted]

[Redacted]

Oberthür & Partner
Alter Wall 12
20457 Hamburg

[Redacted]

Dr. Rolf Bösing
Staatssekretär



Betreff: Maßnahmenpaket der Bundesregierung für die Bau- und Immobilienbranche

Bezug: Ihr Schreiben vom 16. Oktober 2023

[Redacted]

Berlin, 17.11.2023
Seite 1 von 3

Sehr geehrter Herr Hoinka,

herzlichen Dank für Ihre E-Mail vom 16. Oktober, in der Sie auf das 14-Punkte-Maßnahmenpaket der Bundesregierung eingehen und weitere Vorschläge unterbreiten. Gerade in dieser aktuell schwierigen Zeit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist mir der Dialog mit der Branche, wie wir ihn zum Beispiel im Bündnis bezahlbarer Wohnraum praktizieren, ein wichtiges Anliegen. Daher habe ich auch Ihre Vorschläge mit Interesse gelesen und abgewogen.

Auch uns ist wichtig, möglichst vielen Familien zu ermöglichen, ihre Kinder im Eigenheim großzuziehen. Daher haben wir mit dem Maßnahmenpaket die Konditionen für die Wohneigentumsförderung für Familien (WEF) noch einmal verbessert. Sie haben in diesem Zusammenhang die Einkommensgrenze von 90.000 Euro angesprochen. Diese bezieht sich bereits auf das zu versteuernde Einkommen (nicht Brutto-Einkommen), individuelle steuerliche Abzüge werden somit bereits berücksichtigt. Umgekehrt zum Vorschlag des Abzugs von Grundfreibeträgen wird bereits jetzt mit der Einkommensermittlung im WEF das zulässige Einkommen pro Kind um 10.000 Euro erhöht und hat damit letztlich eine ähnliche Wirkung erzielt. Ein zusätzlicher Abzug von Grundfreibeträgen wäre für die Kinderanzahl eine Doppelberücksichtigung. Für eine Beibehaltung der aktuellen Einkommensgrenzen spricht außerdem insbesondere, dass bereits jetzt mehr als 4 von 5 aller deutschen Haushalte unter die Einkommensgrenze fallen.



Seite 2 von 3

Ich teile Ihr Ziel, einer Verteuerung des Neubaus durch eine weitere Verschärfung von Standards entgegenzuwirken. Daher haben wir uns erfolgreich für eine Aussetzung der zum 1. Januar 2025 geplanten Verschärfung des Neubaustandards auf den EH40 eingesetzt. Grundsätzlich gilt nach § 91 Gebäudeenergiegesetz (GEG), dass nur gefördert werden kann, was über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht. Eine Rückkehr zu einer Förderung des EH55-Standards ist damit ausgeschlossen. Das betrifft auch die Förderung, die Neubau- und Wohneigentumsförderung nicht mehr an den EH40-Standard zu binden und stattdessen lediglich die CO₂-Neutralität festzuschreiben. Das würde die Gefahr bergen, dass in der Folge wieder ein Standard gefördert würde, der im Hinblick auf den Primärenergiebedarf dem EH55 entsprechen würde, da es an einer konkreten Anforderung an den Primärenergiebedarf fehlen würde.

Eine Anhebung der Förderhöchstbeträge für den Bau frei finanzierter Mietwohnungen auf 3.000 EUR pro qm Wohnfläche, bei einer Kappung von 80 qm, in der Förderung „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) sehe ich aus mehreren Gründen kritisch. Zum einen würde aus beihilferechtlichen Gründen auch in den anderen Teilprogrammen der KFN-Förderung der Höchstbetrag angehoben werden müssen, sodass sich das Programm deutlich verteuern würde. Angesichts der aktuellen haushälterischen Rahmenbedingungen müsste dafür an anderer Stelle eingespart werden, zum Beispiel bei der Zinsverbilligung, sodass die Bauherren unter dem Strich nicht mehr herausbekämen. Gleichzeitig würde die Regelung der ansteigenden Förderung mit Kappung bei 80 qm den problematischen Anreiz setzen, überwiegend förderoptimierte 80 qm-Wohnungen zu bauen. Das ist vor dem Hintergrund einer nicht bedarfsgerechten Lenkungswirkung und aus Gründen der Flächeneffizienz/Flächensuffizienz abzulehnen.

Die von Ihnen geforderte bundesgesetzliche Regelung für eine Genehmigungsfiktion für den Bau von Wohngebäuden ist entbehrlich, da die Länder bereits in Vorbereitung auf die anstehende Bauministerkonferenz am 23./24. November in Baden-Baden in der vergangenen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Aufnahme einer Genehmigungsfiktion (§ 72 Abs. 1a MBO) in der Musterbauordnung beschlossen haben. Die Verantwortung für diese Maßnahme liegt bei den Ländern, wir begrüßen diese Entscheidung jedoch. Wichtig ist, dass die Länder im Weiteren diese Regelung zügig in die jeweiligen Landesbauordnungen übernehmen.

Außerdem sprechen Sie die Anpassung des § 246 Abs. 14 BauGB an. Hier haben wir bereits mit dem Beschluss zum Maßnahmenpaket eine weitergehende Regelung als von Ihnen vorgeschlagen angekündigt: Das BMWBS hat einen Gesetzentwurf erarbeitet, mit dem bauplanungsrechtlich die geforderte Wohnraumerrichtung in ausgewiesenen und faktischen Gewerbegebieten ermöglicht werden soll, soweit diese in Gebieten mit angespanntem



Seite 3 von 3

Wohnungsmärkten nach § 201 a BauGB liegen. Wir wollen darüber hinaus auch die Errichtung im Außenbereich ermöglichen. Dies gilt nach unserem Vorschlag für die Errichtung sämtlichen Wohnraums, nicht nur für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum.

Ich hoffe, dass Sie mit meinen vorstehenden Ausführungen unsere Überlegungen und Aktivitäten besser nachvollziehen können.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Rolf Bösinger