



Die Ministerin

MHKBD Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtags
Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

VORLAGE
18/239

A20

17. Oktober 2022

für die Mitglieder des
Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung
des Landtags Nordrhein-Westfalen

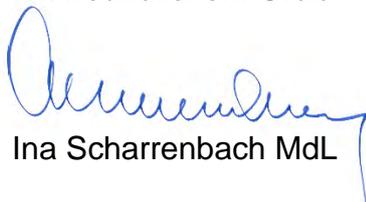
**2. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung des
Landtags Nordrhein-Westfalen am Donnerstag, 20. Oktober 2022**

TOP: Ergebnisse der 140. Bauministerkonferenz in Stuttgart

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

in der Anlage sende ich Ihnen den o. g. Bericht mit der Bitte um Weiterleitung
an die Mitglieder des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung.

Mit freundlichem Gruß



Ina Scharrenbach MdL

Anlage



Bericht der Landesregierung an den
Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung
des Landtags Nordrhein-Westfalen
für die Sitzung am 20. Oktober 2022

Ergebnisse der 140. Bauministerkonferenz in Stuttgart

Am 22./23. September 2022 trat in Stuttgart unter dem Vorsitz Baden-Württembergs die 140. Bauministerkonferenz (im Folgenden kurz: BMK) zusammen.

Die 140. BMK leistet ihren Beitrag, um Neubau, nachhaltige Bestandsentwicklung und Klimafreundlichkeit im Bauwesen zu vereinen und bezahlbar zu machen. Sie setzt sich dafür ein, dass diese Ziele auch operativ erreicht und sozial verträglich umgesetzt werden. Dazu wurden Beschlüsse gefasst, Initiativen und Forschungsvorhaben auf den Weg gebracht und Entwicklungen im Dialog mit sämtlichen Beteiligten im Bereich Bauen und Wohnen angestoßen. Die für Städtebau-, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Ministerinnen und Minister und Senatorinnen und Senatoren der Länder verabschiedeten auf ihrer Konferenz einstimmig die „Stuttgarter Erklärung“, die diesem Bericht als Anlage beigefügt ist.

Das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel, den Bau von 400.000 Wohnungen, davon 100.000 im öffentlich-geförderten Wohnungsbau, pro Jahr zu ermöglichen, ist ambitioniert. Es verpflichtet die Bundesregierung, die in ihrem Zuständigkeitsbereich liegenden gesetzlichen, finanziellen und regulatorischen Voraussetzungen zu schaffen, damit die maßgeblichen Akteurinnen und Akteure dieses Ziel auch erfolgreich umsetzen können.

Die BMK begrüßt das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“. Den außerordentlich schwierigen Rahmenbedingungen kann nur erfolgreich begegnet werden, wenn alle am Wohnungsbau Beteiligten erhebliche Anstrengungen unternehmen, ihre Kräfte bündeln und sich eng abstimmen.

Mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen für das Bauen sowohl auf der Finanzierungsseite (Baukosten, Zinsen, Eigenkapitalanforderungen) als auch bei den Lieferketten und der damit einhergehenden Einschränkung bei der Verfügbarkeit von Baustoffen insbesondere in Folge des Krieges gegen



die Ukraine dramatisch verschlechtert. Vor allem die explodierenden Energiekosten belasten Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter, Wohnungsbauunternehmen sowie Energieversorger. Die BMK hat sich daher in der „Stuttgarter Erklärung“ auf verschiedene Handlungsbedarfe verständigt und diese adressiert.

Aus Nordrhein-Westfalen wurden zwei Anträge an die 140. BMK gestellt, die jeweils eine Mehrheit gefunden haben:

- a) Verlängerung des Investitionspaktes Sport bis 2024
- b) Überarbeitung der Musterbauordnung in der Regel alle zwei Jahre

zu a) Investitionspakt Sport

Im Zuge der Corona-Pandemie 2020 hatte die damalige Bundesregierung zur Absicherung von Wohlstand und Beschäftigung mit den Ländern einen neuen Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten aufgelegt. Dieser sollte ursprünglich bis einschließlich zum Jahr 2024 jährlich aufgerufen werden. Hierauf haben sich die Länder und die rund 11.000 Gemeinden in Deutschland verlassen.

Am 29. Juli 2022 teilte das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen mit, dass das Bundeskabinett am 1. Juli 2022 einen Entwurf für den Bundeshaushalt 2023 einschließlich Finanzplanung bis 2026 verabschiedet habe und – entgegen aller Ankündigungen – keine Finanzmittel mehr für den Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten ab 2023 zur Verfügung stellen wolle. Damit erfolgte eine einseitige Aufkündigung des gemeinsam finanzierten Investitionspaktes.

Diese kurzfristige Entscheidung des Bundeskabinetts führt dazu, dass in den Kommunen, wo die Anträge für das Folgejahr bereits ausgearbeitet worden sind, nun Vergeblichkeitskosten anfallen. Darüber hinaus führt die kurzfristige Entscheidung der Bundesregierung zu einem Vertrauensverlust in die Verlässlichkeit politischen Handelns.

Die Bauministerkonferenz hat daher die Bundesregierung aufgefordert, den Investitionspakt bis 2024 – wie ursprünglich miteinander vereinbart – fortzusetzen.

zu b) Überarbeitung der Musterbauordnung in der Regel alle zwei Jahre



Die Musterbauordnung (MBO) stellt einen wichtigen Orientierungsrahmen zur Angleichung der 16 Landesbauordnungen dar, um auch über Ländergrenzen hinweg für die Anwenderinnen und Anwender vergleichbare Rahmenbedingungen herzustellen.

Die derzeitige Taktung der Novellierungen der MBO führt in den Ländern und den Bauaufsichtsbehörden zu häufigen Anpassungsbedarfen, um den Gleichlauf der Landesbauordnungen sicherzustellen. Darüber hinaus haben sich in der Folge die Bauherren sowie Entwurfsvorlagenberechtigte auf häufige Rechtsänderungen einzustellen, die vor Ort kaum noch nachvollzogen werden können. Diese derart häufigen Überarbeitungen des Landesbauordnungsrechts führen in der Praxis zu Rechtsunsicherheit in der Anwendung der überarbeiteten Normen.

Um die notwendigen Anpassungen des Bauordnungsrechts an die Herausforderungen im Wohnungsbau, der Transformation der Innenstädte und der Digitalisierung sicherzustellen und gleichzeitig die notwendige Rechtssicherheit in der Praxis herzustellen, hat die Bauministerkonferenz beschlossen, dass die Musterbauordnung der Länder in der Regel nur noch alle zwei Jahre geändert wird. Hiervon werden rechtlich notwendige Änderungen ausgenommen.

Des Weiteren wurden folgende Beschlüsse durch die 140. BMK gefasst:

- Erhöhung des Forschungsmittelbudgets des DIBt
- Änderung der MBO - Vertragsverletzungsverfahren der Europäischen Kommission gegen DEU (Bauvorlageberechtigung)
- Änderung § 32 Absatz 5 der Musterbauordnung
- Ausgabestelle der Städtebauförderung
- Erweiterung des Anwendungsbereiches der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 201a BauGB
- Positionspapier der Länder zur koordinierten Förderung kommunaler Energieeffizienzmaßnahmen im Rahmen der BEG
- Für eine sachgerechte und bürgerinnen- und bürgerfreundliche Vereinfachung des Wohngeldrechtes
- DIN-Länder-Vertrag
- Informationssystem ARGEBAU
- Wahl der/des Vorsitzenden des ASBW
- Novellierung der HOAI



Die Beschlüsse können unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.bauministerkonferenz.de/IndexSearch.aspx?method=get&File=b8a892y3y8b984808abb92b8y9ya8ayyb9y884b992a2a0a1a0a1ayaa494b80b8y0ew4stenuxnmksslj2uqvzn45>

Anlage

- „Stuttgarter Erklärung“: Beschluss der für Städtebau-, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Ministerinnen und Minister und Senatorinnen und Senatoren der Länder im Rahmen der 140. BMK

„Stuttgarter Erklärung“

Erklärung der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Ministerinnen und Minister, Senatorinnen und Senatoren der Länder anlässlich der 140. Bauministerkonferenz

Die 140. Bauministerkonferenz (BMK) leistet ihren Beitrag, um Neubau, nachhaltige Bestandsentwicklung und Klimafreundlichkeit im Bauwesen zu vereinen und bezahlbar zu machen. Sie setzt sich dafür ein, dass diese Ziele auch operativ erreicht und sozial verträglich umgesetzt werden. Dazu wurden Beschlüsse gefasst, Initiativen und Forschungsvorhaben auf den Weg gebracht und Entwicklungen im Dialog mit sämtlichen Beteiligten im Bereich Bauen und Wohnen angestoßen.

Das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel, den Bau von 400.000 Wohnungen, davon 100.000 im sozialgebundenen Wohnungsbau, pro Jahr zu ermöglichen, ist ambitioniert. Es verpflichtet die Bundesregierung, die in ihrem Zuständigkeitsbereich liegenden gesetzlichen, finanziellen und regulatorischen Voraussetzungen zu schaffen, damit die maßgeblichen Akteurinnen und Akteure dieses Ziel auch erfolgreich umsetzen können.

Die BMK begrüßt das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“. Den außerordentlich schwierigen Rahmenbedingungen kann nur erfolgreich begegnet werden, wenn alle am Wohnungsbau Beteiligten erhebliche Anstrengungen unternehmen, ihre Kräfte bündeln und sich eng abstimmen.

Mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen für das Bauen sowohl auf der Finanzierungsseite (Baukosten, Zinsen, Eigenkapitalanforderungen) als auch bei den Lieferketten und der damit einhergehenden Einschränkung bei der Verfügbarkeit von Baustoffen insbesondere in Folge des Krieges gegen die Ukraine dramatisch verschlechtert. Vor allem die explodierenden Energiekosten belasten Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter, Wohnungsbauunternehmen sowie Energieversorger.

Die 140. Bauministerkonferenz sieht daher folgende Handlungsbedarfe:

Explodierende Energiekosten belasten Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter, Wohnungsunternehmen sowie Energieversorger

Die 140. Bauministerkonferenz begrüßt die auf Bundesebene angedachten Entlastungsmaßnahmen für Haushalte mit geringem Einkommen durch eine Stärkung des Wohngeldes. Die Länder werden ihren Beitrag dazu leisten. Die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, wird die Länder vor große Herausforderungen stellen: Der Bund plant, in das Wohngeld dauerhaft eine Klima- und eine Heizkostenkomponente zu integrieren und den Kreis der Wohngeldberechtigten auf zwei Millionen zu erweitern. Die geplante Reform führt dauerhaft zu zusätzlichen Kosten von 4 Mrd. Euro. Das

Wohngeldgesetz wird bereits heute von den Ländern in Bundesauftragsverwaltung ausgeführt. Der Bund kann daher ohne Änderung der Zuständigkeiten einen höheren Anteil am Wohngeld übernehmen (derzeitige Finanzierung 50:50). Die vollständige Übernahme der Kosten des Wohngelds durch den Bund wäre systemkonform und ist anzustreben.

Die Bauministerkonferenz hält wirksame Verfahrensvereinfachungen im Wohngeldrecht für zwingend erforderlich, um das Ziel einer zeitnahen Entlastung der Bürgerinnen und Bürger erreichen zu können und eine schnelle Umsetzung der großen Wohngeldreform bei den Vollzugsbehörden zu unterstützen.

Zugleich ist dafür Sorge zu tragen, dass ein Schutzschirm für Wohnungsunternehmen mit Liquiditätshilfen und Bürgschaften aufgespannt wird.

Mittelfristiges Ziel muss die Normalisierung der Strom- und Gaspreise sein, um die Zahl der bedürftigen Empfängerhaushalte wieder zu senken. Neben der notwendigen Umstellung der energetischen Versorgung von Gebäuden bittet die BMK die Bundesregierung, auch das Steuer- und Abgabensystem auf Energie einer Revision zu unterziehen. Die BMK erkennt die Anstrengungen der Bundesregierung an, die bereits viele Maßnahmen auf den Weg gebracht hat. Diese müssen aber in der weiteren Diskussion noch besser aufeinander abgestimmt werden.

Wohnraumversorgung im Neubau und im Bestand stärken – Endlich Klarheit bei den energetischen Vorgaben herstellen

Im Jahr 2021 sind rund 293.400 neue Wohneinheiten in der Bundesrepublik Deutschland fertiggestellt worden. Aufgrund der in den Vorjahren erteilten Baugenehmigungen und den Bauvorhaben, die sich unter Dach befinden, ist davon auszugehen, dass auch in diesem Jahr über 200.000 Wohnungen in Deutschland fertiggestellt werden und damit für einen Bezug zur Verfügung stehen.

Die BMK stellt jedoch fest, dass die Anzahl der neu erteilten Baugenehmigungen stagniert bzw. in Teilen rückläufig ist und bereits genehmigte Vorhaben zurückgestellt werden. Dies hängt mit einer allgemeinen unsicheren Wirtschaftslage, den anziehenden Bauzinsen, unklaren bundespolitischen Förderkulissen und energetischen Vorgaben im Wohngebäude-Segment zusammen; und dies in einer Situation, in der insbesondere im mietpreisgebundenem Segment in allen Bundesländern Wohnungen unverändert benötigt werden.

Die BMK begrüßt, dass das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ Vorschläge für einen beschleunigten Wohnungsneubau unterbreitet, um die ambitionierten Wohnungsbauziele zu erreichen. Die BMK unterstützt diese Zielsetzungen, weil der Bedarf insbesondere an bezahlbarem Wohnraum vorhanden ist. Die BMK betont jedoch, dass die Länder in ihrer verfassungsrechtlich gebotenen eigenen Verantwortung prüfen und entscheiden werden, ob und wie sie Vorschläge des Bündnisses, die an die Länder gerichtet werden, umsetzen. Die BMK stellt fest, dass einige der derzeit diskutierten Vorschläge an Bund, Länder und Kommunen eher langfristige Aufgabenstellungen adressieren und wenig geeignet sind, die kurzfristige bundesseitige Zielstellung von 400.000 neu zu bauenden Wohnungen im Jahr zu unterstützen.

a) Klarheit bei den energetischen Vorgaben herstellen – Bremsen lösen

Um bestehende Rechtsunsicherheiten bei den energetischen Vorgaben zu beseitigen, fordert die BMK die Bundesregierung auf, schnell für Rechtsklarheit bei den energetischen Vorgaben für Wohngebäude zu sorgen. Die BMK sieht die Entscheidung der Bundesregierung zur Verschärfung der Gebäudestandards kritisch, weil diese Vorschläge die Umsetzungsrealitäten verkennen und dadurch letztlich die Erreichung des Ziels der Klimaneutralität zu gefährden drohen.

Die BMK bekennt sich ausdrücklich und wiederholt zum Klimaschutz im Wohngebäudebereich. In 20 Jahren wird in Deutschland der gesamte Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein müssen. Alle Lösungen, an denen gearbeitet wird, sind daran zu messen, ob sie schnell, skalierbar, nutzeffizient und dabei sozial verträglich und zumutbar sind. Dafür sind die baulichen Regeln einfach, verständlich, technologie- und lösungsoffen und umsetzbar zu gestalten, Verfahren zu beschleunigen und verzichtbare Anforderungen aufzugeben. Umfassende Sanierungsverpflichtungen würden dabei die Akzeptanz der Klimaschutzziele im Gebäudebereich gefährden und würden viele Gebäudeeigentümer vor unlösbare Probleme stellen.

Die BMK fordert bei der Weiterentwicklung des GEG neben dem bisherigen Standard-Ansatz einen individuellen, technologieoffenen THG-Zielerreichungsplan als ordnungsrechtliche Alternative zu etablieren (siehe BMK-Beschluss vom 26. April 2022 „Leitlinien für eine GEG Reform“). Auch die Möglichkeiten von Quartiers- und Flottenansätzen müssen gestärkt werden.

Zur Beschleunigung der Ausstattung von Wohngebäuden mit PV-Anlagen fordert die BMK die Bundesregierung auf, die unverändert bestehenden Bremsen bei dem Thema „Mieterstrom“ endlich zu lösen. Die Wohnungsbaugesellschaften stehen bereit, um Dächer mit PV zu belegen. Von diesen Investitionen profitieren die Mieterinnen und Mieter unmittelbar. Gleichzeitig stärken wir die Resilienz unserer Energieversorgung.

Es gilt, die Anforderungen ambitionierter Neubauziele und Klimaschutz zu vereinbaren sowie die notwendigen hohen Sanierungsraten im Wohnungsbestand zu erreichen. Erfolgsfaktor ist nicht nur, die notwendigen Investitionen aller privater Eigentümer auszulösen, sondern auch Mieterinnen und Mieter nicht zu überfordern. Die derzeit schwierigen Rahmenbedingungen für Investitionen behindern die Anstrengungen aller am Bau Beteiligten.

b) Nachhaltig und klimagerecht bauen

Gebäude sollen nicht nur sicher, barrierefrei und energieeffizient, sondern auch nachhaltig nutzbar sein und die natürlichen Ressourcen schonen. Um dies zu erreichen, muss – unter der Voraussetzung ihrer Wirtschaftlichkeit – der gesamte Lebenszyklus der Baumaterialien von der Auswahl über den Transport, die Bauverfahren und den Betrieb bis hin zum Abbruch und der Wiederverwendung von Bauteilen und Baustoffen in den Fokus genommen werden.

Die Ausgestaltung des Baurechts ist dafür auch ein wichtiger Hebel. Der technische Fortschritt und die technischen Regeln müssen dafür so gestaltet werden, dass sie nicht nur im Neubau, sondern auch im baulichen Bestand einfach umsetzbar sind und unsere Gebäude auch für neue Nutzungen offenbleiben.

c) Öffentliche Wohnraumförderung stärken

Die BMK begrüßt ausdrücklich die bundesseitig angekündigte deutliche Aufstockung der für die öffentliche Wohnraumförderung zur Verfügung gestellten Finanzmittel auf 14,5 Milliarden Euro. In vielen Bundesländern wird ein quantitativer wie ein qualitativer Wohnungsneubau benötigt, in anderen Bundesländern darf der Fokus – auch aus Nachhaltigkeitsgründen – insbesondere auf der Ertüchtigung vorhandenen Wohnraums liegen. Dieser Flexibilität im Finanzmitteleinsatz bedarf es bei der öffentlichen Wohnraumförderung: Einer Flexibilität, die den unterschiedlichen Bedarfen in den 16 Bundesländern mehr als heute Rechnung trägt. Die Länder benötigen mehr Flexibilität und zugleich die Möglichkeit, Finanzmittel mit anderen Förderprogrammen im Interesse der Zielerreichung kumulieren zu dürfen.

d) Frei finanzierten Wohnungsbau

Der frei finanzierte Wohnungsbau ist zur Erreichung der Wohnungsbauziele unabdingbar. Die BMK fordert von der Bundesregierung auch hierfür wirksame Investitionsimpulse. Es muss ein breites Angebot von steuerlicher Förderung (Investitionszulage, Sonderabschreibungen), Zuschüssen und Darlehen zur Verfügung stehen. Die BMK sieht daher die Beschlusslage, für den energieeffizienten Neubau über die BEG-Förderung nur noch 1 Milliarde Euro zur Verfügung zu stellen, äußerst kritisch. Dies wird für den nicht preis- und belegungsgebundenen Neubau als nicht ausreichend angesehen.

Bereits durch den KfW-Förderstopp 2022 sind erhebliche Finanzierungslücken für alle bis 2024 geplanten Wohnungsneubauvorhaben einschließlich denen der sozialen Wohnraumförderung entstanden. Einzelne Länder sind eingesprungen, damit Projekte des sozialen Wohnungsbaus nicht scheitern. Der Ansatz, energieeffizienten Neubau alleine über den sozialen Wohnungsbau mit zu finanzieren, vernachlässigt die Realität differenzierter Wohnungsmärkte in den Ländern und Kommunen.

Das Eigenheim oder die Eigentumswohnung ist weiterhin Zielvorstellung vieler Bürgerinnen und Bürger. Dieses Potential muss für die Erreichung der Neubauziele genutzt werden. Gleichzeitig stellt das selbstgenutzte Wohneigentum eine wichtige Säule der privaten Altersversorgung dar. Daher bitten die Mitglieder der Bauministerkonferenz nach Auslaufen der Förderung durch das Baukindergeld um eine attraktive Anschlussförderung.

Eine Wiederbelebung der Genossenschaftsneugründungen als ergänzende Maßnahme auf dem Wohnungsmarkt für den Neubau wird von der BMK begrüßt. Die Länder erwarten, dass diese Förderung zügig etabliert wird.

e) Innovationen in der Bauwirtschaft unterstützen

Die Bauwirtschaft und das Handwerk sind Schlüsselindustrien in Deutschland und Treiber von Innovationen. Die Zukunft des Planens, Bauens und Bewirtschaftens von Gebäuden liegt in der Digitalisierung. Die BMK sieht daher in der vollständigen Digitalisierung der gesamten Prozesskette des Planens und Bauens einen entscheidenden Hebel für die Modernisierung und Beschleunigung des Bauens. Gleichzeitig müssen das serielle Bauen und Sanieren – als grundsätzliche Methoden für mehr Schnelligkeit und kürzere Reaktionszeiten – stärker etabliert werden. Die Motivation für diese Innovation ist in weiten Teilen der Bauwirtschaft stark ausgeprägt. Die Länder werden daher ihre Anstrengungen im Bereich der Digitalisierung und des seriellen Bauens gemeinsam mit allen Akteurinnen und Akteuren entschlossen vorantreiben.

Protokollerklärung HB, HE:

Die Länder Hessen und Bremen lehnen den 2. Satz des 1. Absatzes von Punkt a) „**Klarheit bei den energetischen Vorgaben herstellen – Bremsen lösen**“ ab.