

Protokoll
über die Sitzung der Bauministerkonferenz
am 5. September 2018 in Berlin

TOP 1: **Begrüßung und Eröffnung**

Herr Minister Hans-Joachim Grote (SH) eröffnet die Bauministerkonferenz und begrüßt alle Sitzungsteilnehmer.

Die Tagesordnung wird genehmigt.

Protokoll
über die Sitzung der Bauministerkonferenz
am 5. September 2018 in Berlin

**TOP 2: Genehmigung des Protokolls der 130. Bauministerkonferenz
23./24. November 2017 in der Lutherstadt Wittenberg**

Die Bauministerkonferenz genehmigt die Niederschrift.

Protokoll
über die Sitzung der Bauministerkonferenz
am 5. September 2018 in Berlin

TOP 3: **Vorbereitung des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt**

Positionierung der BMK
zur Vorbereitung des Wohngipfel am 21. September 2018

1. Gemeinsame Verantwortung

Wohnen ist Daseinsvorsorge und damit elementarer Bestandteil einer Politik, die den Menschen in den Mittelpunkt stellt. Die Versorgung der Bevölkerung muss effektiv und kostengünstig erfolgen. Bezahlbares Wohnen ist eine gemeinsame Aufgabe von Bund, Ländern und Kommunen, die nur im Zusammenwirken mit allen gesellschaftlichen Akteuren gelingen kann. Die Bündnisse und Allianzen für mehr bezahlbares Wohnen und Bauen, die Bund und Länder initiiert haben, leisten hierfür einen wichtigen Beitrag.

Zusätzlich wurde die Schaffung neuen bezahlbaren Wohnraums von vielen unterschiedlichen Akteuren durch die Mitarbeit in Bundeskommissionen (insbesondere der Baukostensenkungskommission) unterstützt.

Das Ziel der Bundesregierung, in den nächsten vier Jahren mindestens 1,5 Mio. neue Wohnungen zu schaffen, und die zugrunde liegenden Maßnahmen für die Schaffung neuen Wohnraums aus dem Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD werden unterstützt. Die Länder sind sich der überragenden Bedeutung der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum bewusst und leisten ihren Anteil an dieser Aufgabe.

Die Länder sind es, die über den Regionalbezug verfügen und auf die spezifischen Herausforderungen der jeweiligen Wohnungsmärkte mit den erforderlichen Maßnahmen reagieren und gezielt planen können. Dabei spielt die soziale Durchmischung der Bewohnerstrukturen zur Vermeidung und Linderung von Segregationstendenzen eine eminent wichtige Rolle.

Auch die Zuständigkeit für die Wohnraumförderung liegt bei den Ländern. Die Umsetzung der Wohnungsbauförderprogramme erfordert große Kraftanstrengungen bei Ländern und Kommunen.

Protokoll
über die Sitzung der Bauministerkonferenz
am 5. September 2018 in Berlin

2. Mehr bezahlbares Wohnen durch Neubau und Modernisierung / Maßnahmen im Bestand

Entscheidend für die Sicherung von bezahlbarem Wohnen ist eine Steigerung der Wohnungsbautätigkeit in allen Segmenten, insbesondere im flächenschonenden Geschosswohnungsbau.

Die Bauministerkonferenz begrüßt die bereits eingeleitete Grundgesetzänderung mit dem Ziel, den Ländern über 2019 hinaus Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, und die hierfür in der Finanzplanung ab 2020 vorgesehene Mittelbereitstellung von mindestens 1 Mrd. Euro jährlich.

Die Bauministerkonferenz begrüßt zudem ausdrücklich, dass die Bundesregierung 500 Mio. Euro zusätzliche Entflechtungsmittel für 2019 bereitstellt, um den sozialen Wohnungsbau im kommenden Jahr noch einmal auf dem Niveau von 1,5 Mrd. Euro zu fördern.

Die Länder sichern zu, ihre Förderprogramme zu verstärken bzw. auf hohem Niveau zu halten sowie die Mittel des Bundes dabei in vollem Umfang zweckentsprechend insbesondere für die Förderung von Investitionen in den Neubau und Maßnahmen im Bestand sowie die Modernisierung von sozialgebundenem Wohnraum für Mieter und selbstnutzende Eigentümer einzusetzen, dabei soll der geförderte Wohnraum langfristigen Bindungen unterliegen.

Die Bauministerkonferenz begrüßt die Absicht des Bundes, die Eigentumbildung von Familien mit Kindern zu unterstützen sowie den Mietwohnungsbau durch zusätzliche steuerliche Anreize im bezahlbaren Mietsegment zu stärken. Der geförderte soziale Mietwohnungsbau steht in Gebieten mit besonderem Wohnbedarf in harter Konkurrenz zu den im frei finanzierten Neubau erzielbaren Renditen. Daher sollten für interessierte Investoren zusätzliche steuerliche Anreize gesetzt werden, um sich insbesondere im bezahlbaren und sozialen Mietwohnungsbau zu engagieren.

Die Qualitätssicherung im Wohnungsbestand spielt eine wichtige Rolle. Die meisten genutzten Wohnungen erfordern eine Anpassung an neue Bedarfe aufgrund des demografischen Wandels und des Klimaschutzes. Dazu sind außerhalb des sozialen Wohnungsbaus Förderprogramme notwendig. Die Bauministerkonferenz begrüßt in diesem Zusammenhang die bereits bestehenden KfW-Programme und bittet die Bundesregierung, diese fortzusetzen und weiterzuentwickeln.

Protokoll
über die Sitzung der Bauministerkonferenz
am 5. September 2018 in Berlin

3. Bezahlbares Wohnen für Mieterinnen und Mieter

Bezahlbares Wohnen kann im Bestand insbesondere durch Neureglungen im Mietrecht und wirksamen Schutz der Mieter vor Mietpreiserhöhungen, aber auch durch gezielte Unterstützung bei der Zahlungsfähigkeit gesichert werden.

Die Bauministerkonferenz begrüßt die im Koalitionsvertrag niedergelegten Absichten des Bundes zur Fortentwicklung der Regelungen zum Mietspiegel, zur Transparenz der Änderung der Mietpreisbremse und Absenkung der Modernisierungumlage.

Bei angespannten Wohnungsmärkten haben die Länder ihrerseits bereits den bundesrechtlichen Rahmen zur Begrenzung der Mieten und Mietentwicklung ausgeschöpft.

Die Bauministerkonferenz bekräftigt ihren Beschluss aus November 2017 zum Wohngeld und fordert den Bund auf, eine Dynamisierung des Wohngeldes umzusetzen und eine Klimakomponente einzuführen. Darüber hinaus bittet die Bauministerkonferenz den Bund, die Möglichkeit einer Erhöhung seines Anteils am Wohngeld zu prüfen.

Die Bauministerkonferenz misst dem Instrument der Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB insbesondere in Verdichtungsräumen eine zunehmende Bedeutung für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums und den Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vor Verdrängung bei.

4. Bezahlbares Wohnen durch mehr Bauland

Wesentliche Voraussetzung für den Bau von bezahlbarem Wohnraum sind verfügbare und erschwingliche Grundstücke. Bund, Länder und Kommunen sind daher zu einer aktiven Liegenschaftspolitik aufgerufen. Die Länder erwarten, dass die BImA die Möglichkeiten der Abgabe von Grundstücken für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes ausschöpft sowie verstärkt und beschleunigt öffentliche Liegenschaften für den Bau von bezahlbarem Wohnraum bereitstellt oder hierfür Erbbaurechte vergibt. Die Bauministerkonferenz bittet den Bund, die entsprechende Gesetzesinitiative der Länder aufzugreifen oder eigene Gesetzesentwürfe dazu einzubringen und hierbei die Ausweitung der bestehenden Erstzugriffsoption für Kommunen im Haushaltsgesetz des Bundes auf alle entbehrlichen Liegenschaften des Bundes vorzusehen. Darüber hinaus bittet die Bauministerkonferenz den Bund, einen jährlichen Bericht der BImA über die Umsetzung der verbilligten Abgabe von Grundstücken vorzulegen.

Protokoll
über die Sitzung der Bauministerkonferenz
am 5. September 2018 in Berlin

Die Länder werden ihre Flächenpotentiale aktivieren, um bezahlbares Wohnen zu sichern. Einige Kommunen betreiben bereits Baulandmobilisierung auf hohem Niveau. Diese Beispiele gilt es zu verbreiten und dafür gezielt Anreize zu schaffen.

Die Bauministerkonferenz befürwortet, dass öffentliche Grundstücke in der Regel auf der Grundlage der Konzeptausschreibung für den Wohnungsbau vergeben werden sollten. Konzeptausschreibungen führen zu einer deutlichen Verbesserung bei der Erreichung wohnungspolitischer Ziele und erhöhen die Passgenauigkeit architektonischer, städtebaulicher sowie sozialer Konzepte.

Auch die Mobilisierung von Bauland erfordert ein enges Zusammenwirken aller Akteure von Bund, Ländern und Kommunen, um die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen zu diskutieren. Zur Stärkung der Akzeptanz gehört der gezielte Einsatz von Fördermitteln für Investitionen in soziale und sonstige Infrastruktur für ein verbessertes Wohnumfeld. Die Bauministerkonferenz begrüßt in diesem Zusammenhang die Einrichtung der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“.

Um Brachflächen schneller reaktivieren zu können, ist das Überwinden von Revitalisierungshürden von entscheidender Bedeutung: Die Städtebauförderung des Bundes und der Länder bietet mit den heute bestehenden Programmansätzen in Teilen die Möglichkeit, diese als ein wichtiges Instrument der Flächenentwicklung und für eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einzusetzen. Um dem Ziel, kurz- bis mittelfristig mehr Wohnraum zu schaffen, gerecht zu werden, bedarf es einer schnelleren Reaktivierung von Brachflächen und eines verstärkten Engagements beim Flächenrecycling. Die vorhandenen Städtebauförderprogramme sind dafür - vor dem Hintergrund der immensen Aufgabenstellung - finanziell unzureichend ausgestattet.

Aus Sicht der Länder ist daher sowohl eine Programmaufstockung als auch eine inhaltliche Aufweitung der einschlägigen Städtebauförderprogramme des Bundes unter Beteiligung der Länder mit dem Ziel der Brachflächen-Reaktivierung erforderlich.

Die Länder erneuern ihre Bitte an den Bund zur Prüfung kommunaler Liegenschaftsfonds und zur Aktivierung von Brachflächen.

Ferner wird der Bund aufgefordert, bei den anstehenden Verhandlungen über die Ausgestaltung der europäischen Förderprogramme ab 2020 dafür Sorge zu tragen, dass die Finanzmittel flexibler auch im Rahmen der Brachflächenreaktivierung zum Einsatz kommen können.

Protokoll
über die Sitzung der Bauministerkonferenz
am 5. September 2018 in Berlin

5. Bauleitplanung und Gesetze des Bundes

Die Herausforderungen beim Wohnungsbau sind nur durch eine gemeinsame Anstrengung aller Akteure – inklusive der privaten Investoren – zu meistern. Die zukünftige Entwicklung unserer Städte und Gemeinden muss daher „Chefin“- bzw. „Chefsache“ in den Rathäusern werden. Dazu gehören die Auseinandersetzung und die strategische Festlegung von kommunalen Vertretungskörperschaften im Zuge eines Mehr an Wohnungsbaus. In den wohnungswirtschaftlich besonders nachgefragten Regionen wird die Nachfrage nicht ausschließlich über Nachverdichtungs- bzw. Ausbau- und Aufstockungspotentiale von bestehendem Wohnraum zu lösen sein. Einer regionalen Abstimmung von Wohnungsbaupolitik kommt zunehmend Bedeutung zu.

Richtschnur muss dabei die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in urbanen und ländlichen Räumen sein. Im ländlichen Raum ist daher – auch im Hinblick auf den Strukturwandel der Landwirtschaft – die erleichterte Zulassung von Ersatz- und Ergänzungsbauten sowie von Nutzungsänderung durch eine entsprechende BauGB-Änderung zu prüfen. Durch die jüngsten Änderungen im Bauplanungsrecht sowie in weiteren für die Bauleitplanung entscheidenden Regelungen durch den Bund wurden zielführende Erleichterungen geschaffen.

Es gilt jedoch, das Baugesetzbuch (BauGB) und die für die Bauleitplanung geltenden Fachgesetze unter Berücksichtigung insbesondere des Immissionsschutzes, von Umweltbelangen sowie des Flächensparens auf weitere Flexibilisierungs- und Beschleunigungsbedarfe zu prüfen.

Vorrangig ist dabei das Ziel, zum Zweck der Wohnbaulandaktivierung und -mobilisierung im Innenbereich, beispielsweise durch Befreiungen und Abweichungen, Vorkaufsrechte, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote zu erleichtern. Diese Vorschläge setzen die Sozialpflichtigkeit des Eigentums um und haben keine enteignungsgleiche Wirkung.

Die bis zum 31. Dezember 2019 befristeten Regelungen des § 13b und des § 246 BauGB sind zu evaluieren.

Was die oben angeführten Belange des Immissionsschutzes betrifft, so ist – auch zur Stärkung der Innenentwicklung – die Ermöglichung von passiven Lärmschutz (insbesondere im Hinblick auf die an Gewerbe heranrückende Wohnbebauung) durch entsprechende Änderungen des Immissionsschutzrechts vorrangiges Ziel.

Die Bundesregierung soll bei der Europäischen Union auf eine Vereinfachung des Vergaberechts, insbesondere im Hinblick auf die Vergabe von Dienstleistungen und den Schwellenwerten bei Bauleistungen, hinwirken, um Zeitverluste durch aufwändige Verfahren und Bürokratiekosten zu verringern.

Auch die interkommunale Zusammenarbeit wird bei geringer werdenden Flächenreserven immer wichtiger. Die Vorschriften des Bauplanungsrechts sind hier praxisgerechter auszugestalten, um die Synergien einer gemeinsamen Planung im Hinblick auf die informellen und formellen Instrumente besser nutzen zu können.

Protokoll
über die Sitzung der Bauministerkonferenz
am 5. September 2018 in Berlin

6. Bauordnung, Digitalisierung, Normung, serielles Bauen

Neben den bundesrechtlichen Vorschriften des Bauplanungsrechts wird das Bauen wesentlich durch die Vorschriften der Landesbauordnungen bestimmt. Die Länder sind sich ihrer Verantwortung für das Bauordnungsrecht als wesentlicher Teil des in ihrer Kompetenz liegenden Sicherheitsrechts bewusst. Sie nehmen die Aufgabe, für ein einfaches, handhabbares und verständliches Bauordnungsrecht zu sorgen, unter Berücksichtigung der jeweiligen landesspezifischen Besonderheiten wahr. Im Dialog mit den betroffenen Akteuren stellen die Länder einen gesellschaftlichen Konsens über den bauordnungsrechtlichen Rahmen beim Bauen her.

Die Länder verfolgen dabei das Ziel, weitgehend übereinstimmende Vorschriften im Bauordnungsrecht vorzusehen. Als Richtschnur für die Bauordnungen der Länder dient die Musterbauordnung (MBO), die in den Gremien der Bauministerkonferenz und unter Beteiligung des Bundes erarbeitet wird. Die Entwicklung und Fortschreibung der MBO ist ein wesentlicher Garant für weitgehend einheitliche Vorschriften in den Kernbereichen des Bauordnungsrechts. Um den Nutzen für die am Bau Beteiligten in der Bau- und Genehmigungspraxis weiter zu verbessern, werden die Länder diesen Weg fortsetzen, dazu zählt auch die Aufnahme der Typengenehmigung in die Musterbauordnung.

Zur weiteren Optimierung der Prozesse werden die Länder und Kommunen die konsequente Digitalisierung planungsrechtlicher und bauaufsichtlicher Verfahren betreiben. Sie werden dabei den mit XPlanung und XBau geschaffenen Standardisierungsrahmen zugrunde legen, ihn weiter ausbauen und den landesrechtlichen Vorschriftenrahmen anpassen. Wegen der erheblichen Komplexität planungsrechtlicher und bauaufsichtlicher Verfahren stellt diese Digitalisierungsaufgabe eine besondere Herausforderung dar. Die Länder bitten den Bund, die Länder und Kommunen bei der Umsetzung dieser Digitalisierungsoffensive finanziell zu unterstützen.

Im Bericht der Baukostensenkungskommission wurde die privatrechtliche Normung durch das DIN und andere Normengeber als ein Kostenfaktor identifiziert. Die Länder sind bereit, mit dem Bund gemeinsam an einer Begrenzung der Normung und der Folgen der Normung zu arbeiten. Deshalb hat die Bauministerkonferenz im vergangenen Jahr bereits ein verstärktes Engagement des Deutschen Instituts für Bautechnik in der Normung als ersten Schritt veranlasst.

Die Länder bringen gerne ihre Kompetenzen und Erfahrungen in die weitere Arbeit der Baukostensenkungskommission ein.

Das Ziel, eine Steigerung der Wohnungsbautätigkeiten in allen Segmenten zu erreichen und dabei einen Schwerpunkt auf bezahlbaren Wohnraum zu legen, erfordert ein Umdenken bei Planungsabläufen und Bauweisen. Durch modulare Bauweise und hohe Vorfertigungsgrade können Zeit- und

Protokoll
über die Sitzung der Bauministerkonferenz
am 5. September 2018 in Berlin

Kostenvorteile gegenüber dem bisher weit verbreiteten individuellen Bauen erschlossen werden. Die Wirtschaftlichkeit der Bauweise liegt in der Verwendung vorgefertigter gleicher Bau- und Gebäudeteile, die auf der Baustelle schnell zusammengefügt werden können. Modulares und serielles Bauen kann einen wirksamen Beitrag zur Kosteneinsparung leisten, wenn entsprechende Stückzahlen/Losgrößen erreicht werden. Dabei soll der städtebaulichen Einbindung und der baukulturellen Qualität ein hohes Gewicht beigemessen werden.

7. Klimaschutz und bezahlbares Wohnen

Die Bauministerkonferenz unterstützt die Ziele des Klimaschutzplans 2050 der Bundesregierung. Ziel des Klimaschutzplanes im Gebäudebereich ist der nahezu klimaneutrale Gebäudebestand bis 2050.

Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und bezahlbares Wohnen dürfen aber kein Widerspruch sein. Die Bauministerkonferenz bekräftigt ihre Auffassung, dass eine strukturelle Neukonzeption von EnEV und EEWärmeG dringend notwendig ist. Dabei muss dem Quartiersansatz eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Die Bauministerkonferenz fordert die Bundesregierung auf, Maßnahmen zum Erreichen der Klimaschutzziele im Einklang mit den Erfordernissen der Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums zu formulieren. Sie bittet die Bundesregierung, zeitnah einen Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes vorzulegen, der eine hohe Klimaschutzwirkung mit niedrigen Bau- und Bewirtschaftungskosten vereinbart. Insbesondere im Hinblick auf die Bestrebungen für bezahlbares Bauen und Wohnen im Bund und in den Ländern muss die Neukonzeption die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit verankern und für eine bessere Anwendbarkeit in der Praxis strukturelle Vereinfachungen in der Nachweisführung vorsehen.

Beschluss:

16 : 0

Protokoll
über die Sitzung der Bauministerkonferenz
am 5. September 2018 in Berlin

TOP 4: **Verschiedenes**

**Positionierung der Bauministerkonferenz zur Bedeutung des
sozialen Wohnungsbaus vor dem Hintergrund des Gutachtens
„Soziale Wohnungspolitik“ des Wissenschaftlichen Beirats beim BMWi**

Vor dem Hintergrund des am 17. Juli 2018 veröffentlichten Gutachtens des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) „Soziale Wohnungspolitik“ (siehe Anlage) positioniert sich die Bauministerkonferenz wie folgt:

Beschlussvorschlag:

Die Bauministerkonferenz bekräftigt ausdrücklich die Notwendigkeit des sozialen Wohnungsbaus.

Die Empfehlungen des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) „Soziale Wohnungspolitik“ vom 17. Juli 2018 zur sozialen Wohnungsbauförderung gehen entschieden an der Situation auf den Wohnungsmärkten vorbei.

Der soziale Wohnungsbau trägt entscheidend zu einer Angebotsausweitung an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland bei und lässt sich darüber hinaus zu einer aktiven Stadtentwicklungspolitik einsetzen. Durch die mit der Wohnraumförderung verbundenen Belegungsbindungen ist gewährleistet, dass auch Haushalte mit geringen Einkommen und/oder besonderen Zugangsproblemen, für die der Wohnungsmarkt nur unzureichend Angebote zur Verfügung stellt, unmittelbar mit Wohnraum versorgt werden können. Subjekt- und Objektförderung sind keine Alternativen, sondern sind sich ergänzende Instrumente einer sozialen Wohnungspolitik und dienen beide der Sicherung bezahlbaren Wohnens.

Beschluss:

16 : 0

Darüber hinaus gibt es keinen weiteren Beratungsbedarf zu diesem TOP.