

## **Rede von Baustaatssekretär Rolf Bösing beim Deutschen Immobilien Kongress 2023**

Sehr geehrter Präsident Salewski, sehr geehrte Damen und Herren,

(...)

ich denke, uns eint, dass wir uns der großen Herausforderungen, die vor uns liegen, sehr bewusst sind. Es ist viel von Krise die Rede und umso mehr freut es mich, dass Sie sich bei dem heutigen Treffen gemeinsam fragen, wie aus der Krise ein Aufbruch werden kann.

Denn der Gebäudebereich steht nicht nur wegen des hohen und steigenden Bedarfs an Wohnraum vor einer weiteren Zeitenwende. Bauen, Wohnen und Städtebau müssen fit gemacht werden, für aktuelle, aber auch für kommende Aufgaben. Als wichtige Akteure auf dem Wohnungsmarkt, meine Damen und Herren, haben Sie sich heute aus meiner Sicht die richtigen Fragen gestellt. Wie Ihnen Aufbruch und Innovation gelingen können. Und Politik muss gerade in diesen Zeiten so viel Sicherheit geben wie möglich. Rahmenbedingungen schaffen, die den Bedarf am Wohnungsmarkt, also mehr Wohnraum, dem Bedarf nach Steigerung der Energieeffizienz und der Krisensituation entsprechen.

Und hier haben wir, meine Damen und Herren, erste Weichen gestellt. Wir haben mit dem Jahressteuergesetz 2023 erhebliche Anreize für mehr preisgünstigen und klimagerechten Neubau geschaffen. Die AfA wurde zu Beginn des Jahres zum 1. Januar 2023 von 2 auf 3 Prozent angehoben. Mit der Sonder-AfA für den Mietwohnungsbau in Höhe von 5 Prozent für 5 Jahre geben wir ebenfalls ein klares Signal.

Die Bundesregierung stellt den Ländern 14,5 Milliarden Euro bis 2026 zur Verfügung. Und nimmt man die Co-Finanzierung der Länder hinzu, sprechen wir von einem Volumen in Höhe von rund 36 Milliarden Euro. Denn für jeden Euro, den wir geben, legen die Länder im Durchschnitt 1,50 Euro drauf. Damit verstärken wir das Neubauprogramm der KfW, das seit dem 1. März 2023 neu aufgelegt wurde. Und ich kann an dieser Stelle sagen: Das Zinsverbilligungsprogramm kommt sehr gut an. Die Nachfrage nach klimafreundlichem Neubau ist vorhanden. Und wir werden zum 1. Juni 2023 das sogenannte Wohneigentumsprogramm für Familien auflegen. Sozusagen der Zwilling für den Neubau. Das Programm soll Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen zugutekommen.

Sie haben heute das Motto: Nach vorne schauen, Aufbruch, gewählt. Das bedeutet, wir brauchen auch angesichts der Krise auf dem Wohnungs- und Bauproduktmarkt einen Mix an weiteren zusätzlichen Impulsen und eine Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung.

Beginnen wir mit dem sozialen Wohnungsbau. Wir sehen, dass die Länder verstärkt Mittel in den sozialen Wohnungsbau fließen lassen. Baden-Württemberg beispielsweise sagt uns, dass die Nachfrage so hoch sei, dass bereits alle Mittel für 2023 belegt sind. Insofern brauchen wir hier eine Aufstockung der finanziellen Mittel für den sozialen Wohnungsbau auf die bereits gerade erwähnten 14,5 Milliarden Euro. Das, meine Damen und Herren, haben wir auch für den Haushalt entsprechend beantragt. Wir brauchen zudem mehr Geld für den Neubau. Wir sind froh, dass wir das KfW-Neubau-Programm mit 1,1 Milliarden Euro haben. Sie sagen, sicherlich auch nicht ganz zu Unrecht: Das ist zu wenig.

Aber wir sind nach den Verhandlungen froh, dass wir überhaupt noch eine Neubauförderung haben. Denn im Gespräch war etwas ganz anderes. Und deswegen haben wir auch aktuell beim Bundesfinanzminister – auch weil das Programm sehr gut läuft – eine weitere finanzielle Spritze beantragt. Ich sage aber auch hier ganz klar: 10 Milliarden oder 15 Milliarden wie letztes Jahr werden es sicherlich nicht werden.

Meine Damen und Herren, Geld allein schafft jedoch keine neuen Wohnungen. Wir müssen schneller, innovativer werden. Wir setzen auf Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung zusammen mit den Ländern. Gemeinsam mit Ihnen haben wir im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum Vorschläge dazu erarbeitet.

#### **Uns geht es dabei um folgende Maßnahmen:**

1. Genehmigungsverfahren müssen zeitlich begrenzt werden. Wir brauchen eine bundesweite Genehmigungsfiktion für diese Verfahren von höchstens 3 Monaten.
2. Die Musterbauordnung muss weiterentwickelt werden und die Landesbauordnungen müssen harmonisiert werden, zum Beispiel bei der Anforderung für KFZ-Stellplätze oder bei den Bauregelungen für barrierefreie Wohnungen.
3. Wir werden eine unabhängige Stelle zur Folgekostenabschätzung von Normen einrichten. Hier hat sich in den letzten Jahren etwas verselbstständigt, was nicht gut war. Aber hier sind Politik und ich sage ausdrücklich auch die Wirtschaft angesprochen.
4. In den Städten wird es vermehrt um Verdichtung gehen. Daher brauchen wir eine bundesweit einheitliche Regelung für den Ausbau von Dachgeschossen.
5. Wenn wir Innovationen voranbringen wollen, sollten wir die Einführung eines Gebäudetyps E, als Experimentierklausel, in den Landesbauordnungen angehen.

Wir, das sage ich auch für den Bund, würden dies auf Bundesebene über eine entsprechende Änderung der Haftungsregelung im BGB unterstützen.

6. Wir müssen in der Digitalisierung vorankommen. Da ist zuallererst einmal der digitale Bauantrag. Mecklenburg-Vorpommern ist hier Vorreiter. Ende 2023 soll dieser bundesweit ausgerollt sein. Wir haben gestern im Kabinett die digitalisierte Bauleitplanung verabschiedet. Sie zielt darauf ab, dass die Auslegung der Bauleitpläne im Rahmen der öffentlichen Beteiligung vorrangig digital erfolgen soll und nicht mehr auf dem Papierweg. Und ich nenne das BIM-Portal, dass allen Beteiligten der gesamten Wertschöpfungskette Bau zentral qualitätsgesicherte Information für den Datenaustausch zur Verfügung stellen soll.
7. Der Bund kann sich vorstellen, die Generalklausel des 246 BauGB nicht nur für Flüchtlingsunterkünfte zu nutzen. Wir überlegen eine befristete Ausweitung auf angespannte Wohnungsmärkte. Damit kann schneller gebaut und schneller geplant werden.

Meine Damen und Herren, das sind für uns wichtige, zentrale Maßnahmen, die wir zusammen mit den Ländern voranbringen müssen. Hier hat jede Ebene seine Aufgabe. Der Bund mit der entsprechenden Änderung des BauGB und die Länder mit der Änderung der Landesbauordnungen.

Lassen Sie mich zum Abschluss auf einen Punkt eingehen, der in diesem Zusammenhang auch wichtig ist. Wir wissen, dass wir Kosten reduzieren müssen. Wir werden daher mehr und stärker in das automatisierte Bauen und das additive Bauen einsteigen und dies in den Blick nehmen müssen. Wir fördern diese Bereiche bereits im Rahmen unserer Bauforschung. Jetzt müssen wir es auf die Straße bringen. Mit der Umsetzung steigern wir die Produktivität im Baubereich und senken damit die Kosten. Und wir brauchen mehr serielles und modulares Bauen.

Wir unterstützen daher den GdW und die Bauindustrie darin, den Rahmenvertrag zum seriellen Bauen ab Oktober dieses Jahres neu aufzusetzen. Industriell gefertigte Bauteile sind wichtige Treiber eines kostengünstigen und gleichzeitig klimaeffizienten Bauens in der Zukunft.

Meine Damen und Herren, sehr geehrte Mitglieder des BFW. Das Bauministerium, die Ministerin und die Staatssekretäre zählen auf Sie. Danke für die bisherige gute Zusammenarbeit, gerade auch dann, wenn die Zeiten schwierig sind.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Berlin, den 30. März 2023**