

**28.02.23****Antrag  
des Freistaates Bayern**

---

**Entschließung des Bundesrates „Ankurbelung des  
Wohnungsbaus“**

Der Bayerische Ministerpräsident

München, 28. Februar 2023

An den  
Präsidenten des Bundesrates  
Herrn Ersten Bürgermeister  
Dr. Peter Tschentscher

Sehr geehrter Herr Präsident,

gemäß dem Beschluss der Bayerischen Staatsregierung wird die als Anlage  
beigefügte

Entschließung des Bundesrates „Ankurbelung des Wohnungsbaus“

mit dem Antrag übermittelt, dass der Bundesrat diese fassen möge.

Es wird gebeten, die Vorlage gemäß § 36 Absatz 2 GO BR auf die Tagesordnung  
der 1031. Sitzung am 3. März 2023 zu setzen und anschließend den zuständigen  
Ausschüssen zur Beratung zuzuweisen.Mit freundlichen Grüßen  
Dr. Markus Söder



## Entschließung des Bundesrates „Ankurbelung des Wohnungsbaus“

Der Bundesrat möge beschließen:

1. Wirksame Investitionsanreize für den Wohnungsneubau durch substantielle Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen schaffen

Der Bundesrat stellt fest, dass die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in Deutschland zu der zentralen Frage unserer Zeit geworden ist. Attraktive steuerliche Rahmenbedingungen spielen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, dem Anstoßen von Investitionsanreizen in Gebäudesanierungen sowie dem Erwerb von Wohneigentum eine wesentliche Rolle.

- a) Dauerhafte Wiedereinführung einer degressiven Abschreibung für den Mietwohnungsneubau

Der Bundesrat sieht die mit dem Jahressteuergesetz 2022 geschaffene Anhebung des linearen Abschreibungssatzes von bisher zwei Prozent auf drei Prozent sowie die Einführung einer Sonderabschreibung im Wohnungsneubau für energetisch besonders nachhaltige Wohngebäude als einen ersten wichtigen Schritt, wie mit dem Instrument des Steuerrechts die notwendigen Investitionsanreize angestoßen werden können. Angesichts der gegenwärtigen Preisentwicklung im Bausektor sowie der zunehmenden Anspannung der Lage auf den Wohnungsmärkten hält es der Bundesrat jedoch für erforderlich, auch im steuerlichen Bereich noch stärkere und wirkungsvollere Akzente zu setzen. Der Bundesrat fordert deshalb die dauerhafte Wiedereinführung einer substantiellen degressiven Abschreibung für den Mietwohnungsneubau.

b) Steuerliche Förderung des Erwerbs von selbstgenutztem Wohnraum

Der Bundesrat stellt fest, dass auch junge Menschen und Familien, die bereits konkrete Pläne für den Erwerb von Wohneigentum haben, besonders von den gestiegenen Zinsen sowie der Baupreisentwicklung betroffen sind. Er fordert deshalb vom Bund, eine Steuerbegünstigung beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum einzuführen. Vorbild für eine konkrete Ausgestaltung der steuerlichen Förderung können Instrumente sein, die in der Vergangenheit bereits erfolgreich waren.

c) Länderöffnungsklausel bei der Grunderwerbsteuer

Nach Überzeugung des Bundesrates sind aber auch die Kosten, die aufgrund staatlicher Entscheidung beim Erwerb von Wohneigentum anfallen, in den Blick zu nehmen, wie insbesondere die Grunderwerbsteuer. Im Koalitionsvertrag auf Bundesebene ist hierzu Folgendes vereinbart: *„Wir wollen den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer z. B. durch einen Freibetrag ermöglichen, um den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu erleichtern.“*

Der Bundesrat erinnert die Regierungskoalition an diese Vereinbarung und fordert die Bundesregierung auf, der Umsetzung höchste Priorität einzuräumen und umgehend einen dahingehenden Gesetzentwurf vorzulegen.

d) Länderöffnungsklausel bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Bundesrat sieht mit Sorge, dass sich angesichts der stetig steigenden Grundstückspreise und des starken regionalen Preisgefälles viele Menschen sogar geschenkte und mitunter auch ererbte Grundstücke nicht mehr leisten können. Hinzu kommt, dass aufgrund der jüngsten steuerlichen Anpassungen im Jahressteuergesetz 2022 die Weitergabe von Wohngrundstücken selbst innerhalb

des engsten Familienkreises vielfach nicht mehr bezahlbar ist. Eine wirksame Reaktion auf diese Entwicklung liegt in der Einführung von Regionalisierungselementen bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Denn es sollte den Ländern ermöglicht werden, alle wesentlichen Aspekte dieser Steuerart selbst festzulegen.

## 2. Sicherheit und Erhöhung der KfW-Förderung

Der Bundesrat erachtet sichere und verlässliche Förderbedingungen auf Bundesebene für unverzichtbar, um Investitionen in den Wohnungsbau nicht zu gefährden. Für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) fordert der Bundesrat eine erhebliche Mittelaufstockung mindestens auf dem Niveau von 2021. Insbesondere die für 2023 veranschlagten 1,1 Milliarden Euro für den Neubau sind deutlich zu gering. Zudem muss das Programm „Klimafreundlicher Neubau“ überarbeitet werden und alternativ zu Darlehen auch wieder Zuschüsse für private Bauherren als Förderanreiz anbieten. Für die Gebäudesanierung müssen die Fördersätze wieder angehoben werden, um sicherzustellen, dass die klimatischen Ziele im Gebäudebereich erreicht werden können. Zukünftig muss eine auskömmliche Mittelausstattung sichergestellt werden, sodass alle Berechtigten eine Förderung zu guten Konditionen erhalten können. Eine weitere Verschärfung der technischen Anforderungen an Gebäude, die die Baupreise zusätzlich erhöhen, muss unterbleiben.

## 3. Mehr Möglichkeiten bei Baulandmobilisierung

Der Bundesrat stellt fest, dass die Kommunen angesichts des weiter gestiegenen Drucks auf den Wohnungsmarkt größere Handlungsspielräume bei der Mobilisierung von Wohnbauland benötigen. Er hält dabei insbesondere die Schaffung weiterer Möglichkeiten zur Nachverdichtung für erforderlich. Der durch das Baulandmobilisierungsgesetz neu geschaffene § 31 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ermöglicht mit Zustimmung der Gemeinde eine erleichterte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Gunsten des Wohnungs-

baus. Diese erleichterte Befreiungsmöglichkeit gilt jedoch bislang ausschließlich in Kommunen, die gemäß einer Verordnung nach § 201a BauGB als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten festgesetzt wurden. Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, die erleichterte Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB, vorbehaltlich der Zustimmung der betroffenen Gemeinde, künftig auch außerhalb von Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten einzuführen.

#### 4. Weitere Maßnahmen im Bauplanungsrecht

Der Bundesrat erachtet die Beschleunigung und Vereinfachung der Bauleitplanung als wesentliches Erfordernis für eine zügigere Bereitstellung von Bauland durch die Kommunen. Hierzu hält er die Ausweitung der in der Praxis bereits bewährten Beschleunigungsinstrumente nach den §§ 13 ff. BauGB für ein geeignetes Mittel.

##### a) Verfahrensbeschleunigung durch Ausweitung des Vereinfachten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 BauGB

Beschleunigungspotential sieht der Bundesrat insbesondere in der Ausweitung des Anwendungsbereichs des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Bislang bezieht sich die Vorschrift ausdrücklich nur auf die Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen. Die Bundesregierung wird zur Ausweitung des Anwendungsbereichs des Vereinfachten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 BauGB auf die Aufhebung von Bebauungsplänen aufgefordert.

##### b) Wiedereinführung des Beschleunigten Bebauungsplanverfahrens in Ortsrandlagen nach § 13b BauGB

Bis zum 31. Dezember 2022 trug das Beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB nach Auffassung des Bundesrates in effektiver Weise zur zügigen Mobilisierung von Wohnbauland in Ortsrandlagen bei. Mit Ablauf der Geltungsdauer ist dieses Beschleunigungsinstrument zum Jahreswechsel weggefallen.

Die Bundesregierung wird daher aufgefordert, die Regelung des Beschleunigten Bebauungsplanverfahrens in Ortsrandlagen nach § 13b BauGB unter erneuter Befristung mit dem Schwerpunkt „Bau von Mehrfamilienhäusern“ zu verlängern.

c) Wohnbaurecht auf Zeit

Der Bundesrat erkennt in der Bauabsicht des jeweiligen Grundstückseigentümers eine wichtige Voraussetzung für die tatsächliche Bereitstellung von Bauland. Daher gilt es, insbesondere das „Horsten“ von wertvollem Wohnbauland zu Spekulationszwecken zu verhindern. Der Bundesrat hält das den Kommunen zur Verfügung stehende Baugebot nach § 176 BauGB für nicht ausreichend, da es letztendlich nur im Wege der klageanfälligen Enteignung durchgesetzt werden kann und in der kommunalen Praxis kaum zur Anwendung kommt. Der Bundesrat erachtet es daher als sinnvoll, den Kommunen zusätzlich das „Wohnbaurecht auf Zeit“ als ein eigentumsfreundlicheres Instrumentarium zur Verfügung zu stellen. Dabei obliegt es der Entscheidung der Gemeinde, welche Fälle sich für eine derartige Festsetzungsmöglichkeit eignen. Das Wohnbaurecht auf Zeit setzt im Gegensatz zum Zwangsregime des Baugebots auf ein Anreizsystem. Es soll dem Eigentümer die Möglichkeit geben, sein im Bebauungsplan für eine bestimmte Dauer (z.B. sieben Jahre) als Bauland ausgewiesenes Grundstück auch tatsächlich zu bebauen. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Umsetzung, verfällt das Baurecht wieder. Härtefällen kann mit einer Fristverlängerung bzw. einer Kaufoption der Gemeinde begegnet werden. Die Bundesregierung wird gebeten, durch Erweiterung der im Baugesetzbuch bestehenden Bedingungs- bzw. Befristungsmöglichkeiten ein anreizbasiertes Wohnbaurecht auf Zeit zu schaffen.

d) Teilprivilegierung von Wohnbauvorhaben innerhalb kleinerer Außenbereichsinseln

Der Bundesrat erkennt das Problem, dass es auch innerhalb von Ortschaften Baulücken geben kann, die aufgrund ihrer Größe rechtlich dem Außenbereich zuzurechnen sind und damit nur durch Bauleitplanung einer Wohnbebauung zugänglich gemacht werden können. Um die Nachverdichtung zu Gunsten des Wohnungsbaus zumindest innerhalb vergleichsweise kleiner Außenbereichsinseln von bis zu 5.000 m<sup>2</sup> zu beschleunigen, fordert der Bundesrat die Bundesregierung auf, den Katalog der begünstigten Vorhaben in § 35 Abs. 4 BauGB zu erweitern. Der neu zu schaffende Tatbestand sollte nur im räumlichen Zusammenhang mit bebauten Flächen zugunsten des Wohnungsbaus gelten, flächenmäßig beschränkt sein und nur dann gelten, wenn die Flächen durch die angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind und die betroffene Gemeinde zustimmt.

e) Schaffung von Wohnraum für Betriebsangehörige in Gewerbegebieten

Nach Ansicht des Bundesrates ist bei der Mobilisierung von Wohnbauland auch die Nachfrage nach betriebsnahen Mitarbeiterwohnungen in den Blick zu nehmen. Hierzu hält er die moderate Öffnung von Gewerbegebieten für die Wohnnutzung durch Betriebsangehörige für geboten. Solche betriebsnahen Mitarbeiterwohnungen können u.a. auch spezielle Wohnbedarfe decken (z.B. Zurverfügungstellung von Wohnraum beim Anwerben von Fachkräften, Wochenendheimfahrer). Nach aktueller Gesetzeslage ist die Wohnnutzung im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder Betriebsleiter zulässig.

Die Bundesregierung wird daher gebeten, unter besonderer Berücksichtigung der Belange der im Gebiet vorhandenen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten eine weitere Ausnahme für das Wohnen im Gewerbegebiet zugunsten von Mitarbeiterwohnungen in die Baunutzungsverordnung aufzunehmen.

5. Baukindergeld 2 für Familien

Der Bundesrat hält die Einführung eines neuen Baukindergelds 2 mit einem staatlichen Zuschuss in Höhe von 15.000 Euro pro Kind in zehn Jahren für geboten. Dabei soll das Baukindergeld Familien bis zu einem Haushaltseinkommen von maximal 100.000 Euro gewährt werden.