



Bündnis bezahlbarer Wohnraum

Kurzinfo: Jahresbilanz aus Sicht des Bundes

Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, ein „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ einzurichten. Im Oktober 2022 hatte das Bündnis ein umfassendes Maßnahmenpaket für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum vorgelegt. Seitdem haben die Bündnispartner vielfältige Maßnahmen bereits abgearbeitet oder angestoßen. In Reaktion auf die gegenwärtige konjunkturelle Situation der Bau- und Wohnungswirtschaft sucht das Bündnis zudem gemeinsam nach Wegen, wie bezahlbarer Wohnraum trotz der derzeitigen Rahmenbedingungen geschaffen werden kann.

Zitat von Bundesbauministerin Klara Geywitz: *„Das Bündnis ist gelebte Kooperation und wichtiger denn je. Zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum müssen wir sinnvolle Investitionen befördern, das Tempo beim Wohnungsbau beschleunigen und zugleich Baukosten sinnvoll begrenzen. An diesen Themen arbeiten wir in einer gemeinsamen Kraftanstrengung von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft im Bündnis bezahlbarer Wohnraum. Das Bündnis ist dabei ein wichtiger Partner der Bundesregierung.“*

Als Antwort auf die derzeit angespannte Lage im Baubereich legt die Bundesregierung ein umfassendes Maßnahmenpaket vor. Wir setzen damit kurzfristig wichtige Impulse für die Stabilisierung der Bau- und Wohnungswirtschaft. Dennoch dürfen wir langfristige Maßnahmen, die das Bauen sozialer, innovativer, digitaler, klimafreundlicher machen, nicht außer Acht lassen. Das Bündnis ist der richtige Ort, um diese Zukunftsthemen aufzurufen und gemeinsam Lösungen auf den Weg zu bringen.“

Im ersten Jahr der Umsetzung des beschlossenen Maßnahmenpakets haben sich die Bündnis-Mitglieder vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen in ihrer gemeinsamen Arbeit auf folgende drei Schwerpunkte fokussiert:

1. die **Beförderung** von Investitionen,
2. die **Beschleunigung** von Verfahren,
3. die **Begrenzung** von Baukosten.

Der Bund hat entsprechend seiner Zuständigkeit verschiedene politische Maßnahmen auf den Weg gebracht.

Bündnis = Befördern :

Mehr Investitionen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau

In den vergangenen Monaten haben sich die Rahmenbedingungen verändert. Die Gleichung ‚mehr Geld = mehr Wohnungen‘ geht nicht mehr auf und ist vor allem nicht mehr finanzierbar. Begrenzte finanzielle Ressourcen und die Herausforderung gestiegener Zinsen erfordern jedoch zielgerichtete Maßnahmen, die es schaffen, Investitionen in Milliardenhöhe zu heben, ohne konjunkturelle Strohfeuer zu initiieren, die nur die Preisspirale anheizen. Das BMWBS setzt daher auf eine Kombination neuer, passgenauer Förderprogramme für mehr bezahlbares und klimafreundliches Bauen und hat im Themenbereich „Befördern“ u. a. folgende Maßnahmen umgesetzt bzw. angestoßen:

- **Sozialer Wohnungsbau:** Mit Milliardeninvestitionen kurbelt die Bundesregierung den sozialen Wohnungsbau an. Dadurch wird es den Ländern zukünftig ermöglicht, bedarfsdeckend sozialen, zukunftsgerechten und barrierefreien Wohnraum zu fördern. Zur Umsetzung der Bundesmittel haben die Länder attraktive Förderrichtlinien auf den Weg gebracht. Für 2022 bis 2027 stellt das BMWBS Bundesmittel in Höhe von rund 18 Milliarden Euro bereit. Bei Fortführung der bisherigen Kofinanzierungsquote der Länder stehen damit über 45 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung.
- **Junges Wohnen:** Vor allem für Azubis und Studierende müssen die ersten eigenen vier Wände bezahlbar sein. Jedoch ist günstiger Wohnraum für junge Menschen in Ausbildung knapp oder kaum vorhanden. Um dem zu begegnen, gibt es erstmals ein eigenes Bund-Länder-Programm „Junges Wohnen“. Im Jahr 2023 stehen von den Bundesmitteln für den sozialen Wohnungsbau erstmalig 500 Millionen Euro zur Verfügung. Die Länder haben bis zum 3. Quartal bereits die Förderung von knapp 10.000 Wohnheimplätzen (Neubau und Modernisierung) vorgesehen. Auch 2024 und 2025 sollen den Ländern jeweils 500 Millionen Euro für das Programm zur Verfügung gestellt werden.
- **Altersgerechter Umbau:** Mit dem KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ unterstützt das BMWBS auch in 2023 Bürgerinnen und Bürger dabei, ihre Wohnungen barrierefrei umzubauen, um möglichst lange in der gewohnten Umgebung bleiben zu können. Seit 2021 konnte mit dem Förderprogramm der Umbau von über 90.000 Wohneinheiten gefördert werden. Aufgrund der hohen Nachfrage hat die Bundesregierung für das Jahr 2024 die Verdoppelung der Mittel vorgesehen.
- **Genossenschaftliches Wohnen:** Der Bund und die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördern seit Oktober 2022 mit Hilfe zinsgünstiger langfristiger Kredite sowohl den Erwerb von Genossenschaftsanteilen an einer bestehenden Wohnungsgenossenschaft als auch die Gründung eigener Wohnungsgenossenschaften. Die Förderung richtet sich an Privatpersonen. Bis 31. August 2023 wurden fast 380 Förderzusagen erteilt, mit einem Kreditvolumen von 23,75 Millionen Euro, über 80 Prozent für Neubau. Der Regierungsentwurf zum Bundeshaushalt in 2024 schlägt eine Erhöhung der Programmmittel von 9 Millionen auf 15 Millionen Euro vor.
- **Neubau-Förderprogramme:** Die Neubauförderung des BMWBS rückt mit dem neuen Programm **Klimafreundlicher Neubau** (KFN) zum ersten Mal den Fokus weg von der reinen Energieeffizienz hin zum ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes. Seit dem 1. März 2023 werden Neubauten gefördert, die spezifische Grenzwerte für die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus unterschreiten. Das Förderprogramm erfreut sich großer Beliebtheit. Bis zum 31. August 2023 wurden 23.260 Wohneinheiten gefördert. Hinzu kommt seit 01. Juni

2023 das **Wohneigentumsförderprogramm für Familien**. Nach einer ersten Bilanz werden nun mit der KfW die Kriterien noch einmal attraktiver gestaltet, damit noch mehr Familien das Programm in Anspruch nehmen können.

- **Investitionsanreize:** Mit der Anhebung der **linearen Afa** von zwei auf drei Prozent, der Sonderabschreibung für den Neubau klimaeffizienter Wohnungen und der derzeit im parlamentarischen Verfahren befindlichen **degressiven Afa** unterstützt die Bundesregierung die schnellere Refinanzierung getätigter Investitionen und setzt wichtige Investitionsanreize.
- **Städtebauförderung:** Die Städtebauförderung ist ein bewährtes und erfolgreiches Instrument, um das Wohnumfeld sozial und nachhaltig zu gestalten. Auch im Entwurf für den Bundeshaushalt 2024 sind dafür wieder 790 Millionen Euro verankert.

Bündnis = Beschleunigen : Bremsen lösen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau

Das Deutschland-Tempo braucht es auch beim Bau. Insofern ist es wichtig, hier Bremsen zu lösen, den Wohnungsbau digitaler zu planen und einfacher zu genehmigen. Eine Vielzahl der dazu notwendigen Beschleunigungsmaßnahmen liegt in der gemeinsamen Zuständigkeit aller drei föderalen Ebenen (Bund, Länder und Kommunen). Das BMWSB hat sich im Bündnis bezahlbarer Wohnraum zur Beschleunigung bekannt und u. a. folgende Maßnahmen umgesetzt bzw. angestoßen:

- **Digitalisierung der Bauleitplanung:** Das im Sommer 2023 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren vereinfacht Beteiligungsverfahren. Es werden Genehmigungszeiten für bestimmte Bauleitpläne von drei auf einen Monat verkürzt.
- **Digitaler Bauantrag:** Durch Digitalisierung können Genehmigungsverfahren deutlich beschleunigt werden. Die Einführung des digitalen Bauantrags durch die Länder wird bis Ende des Jahres vom Bund finanziell unterstützt.
- **Raumordnung:** Mit der im September 2023 in Kraft getretenen Novellierung des Raumordnungsgesetzes hat das BMWSB dafür Sorge getragen, dass notwendige Infrastrukturvorhaben schneller auf den Weg gebracht werden können – die Aufstellung von Raumordnungsplänen wird weiter digitalisiert und die Aufstellung von Raumordnungsplänen und Raumverträglichkeitsprüfungen vereinfacht und beschleunigt.
- **BIM:** Digitalisierung ist eine wichtige Stellschraube dafür, dass das Bauen, Planen und Genehmigen schneller werden kann. Die Methode „Building Information Modeling“ (BIM) ist dafür ein zentrales Instrument. Mit dem neuen BIM-Portal des Bundes steht seit Oktober 2022 allen am Bau Beteiligten eine Plattform zur Verfügung, um zukünftig alle Planungs- und Betriebsdaten rund um ein Bauprojekt zentral und kostenfrei digital zur Verfügung zu stellen. Die Finanzierung der Initiative BIM Deutschland wurde bis 2025 gesichert.

Bündnis = Begrenzen : Kosten begrenzen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau

Die Bündnis-Mitglieder stimmen darin überein, dass die Baukosten begrenzt werden müssen – ohne dabei auf maßgebliche Standards und die notwendige Sicherheit zu verzichten. Hierfür gibt es zahlreiche Stellschrauben. In den zurückliegenden Monaten wurden vom Bund u. a. folgende Maßnahmen zur Begrenzung der Baukosten umgesetzt:

- **Serielles und modulares Bauen:** Serielles und modulares Bauen ermöglicht durch die Vorproduktion von Bauteilen Zeitersparnis sowie reduzierte Baukosten bei gleichzeitig hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität. Mit der Einrichtung einer **Geschäftsstelle Serielles Bauen und Sanieren** bei der Bundesstiftung Bauakademie (BSBA) und einer Neuauflage der GdW-Rahmenvereinbarung treibt die Bundesregierung zusammen mit der Bau- und Wohnungswirtschaft zukunftsweisende Projekte des seriellen und modularen Wohnungsbaus voran.
- **Gebäudetyp E:** Die Einführung eines Gebäudetyps E („E“ wie einfach) soll die Akteure aus der Bau- und Planungsbranche ermutigen, kreativ und kostengünstig zu planen und zu bauen. Entsprechende Änderungen sollen in die Musterbauordnung und die Landesbauordnungen übernommen werden. Der Bund nimmt die zivilrechtlichen Aspekte im Bereich der transparenten Vertragsgestaltung und -praxis in den Blick, um den am Bau Beteiligten ein vereinfachtes Bauen rechtssicher zu erleichtern.
- **Normen und Standards:** Aktuell gibt es in Deutschland ca. 500 DIN-Normen. Seit Jahren wird über die Folgekosten von Normungsprozessen diskutiert. Mittels der Einrichtung einer unabhängigen Prüfstelle sollen perspektivisch die Kosten ermittelt und öffentlich zugänglich gemacht werden. Vor der Einrichtung der Prüfstelle wird das Bundeskartellamt konsultiert.

Die weitere Bündnisarbeit: Themen identifizieren, gemeinsam Zukunft gestalten

Auch für das zweite Jahr der Zusammenarbeit hat sich das Bündnis bezahlbarer Wohnraum viel vorgenommen. Es wird vielfältige Themen weiterbearbeiten, mit denen noch schneller bezahlbare, klimagerechte und innovative Bauvorhaben auf den Weg gebracht werden können, Baukosten weiter begrenzt und auch die Bauwende aktiv gestaltet werden kann. Das BMWSB wird dabei u. a. folgende Vorhaben intensiv vorantreiben:

- Bund und Länder werden noch in diesem Jahr einen gemeinsamen **Pakt zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung** verabschieden. Beim Wohnen und Bauen geht es dabei u. a. um die Weiterentwicklung einer einheitlichen Musterbauordnung sowie eine Harmonisierung der Landesbauordnungen, bspw. bei der Anforderung von Kfz-Stellplätzen oder der Bauregelung für barrierefreie Wohnungen, eine bundesweit einheitliche Typengenehmigung für das serielle Bauen oder eine bundesweit einheitliche Regelung für den Ausbau von Dachgeschossen.
- Bis Ende 2023 wird das BMWSB eine **Novelle des Baugesetzbuches** auf den Weg bringen, in der Klimaschutz und -anpassung, Gemeinwohlorientierung und die Innenentwicklung gestärkt, zusätzliche Bauflächen mobilisiert und weitere Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden sollen.
- Die Arbeiten am **Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit (NAP)** werden mit Hochdruck fortgesetzt. Es findet ein intensiver Austausch mit Ressorts, Ländern, Kommunen und zivilgesellschaftlichen Akteuren statt, damit so rasch wie möglich die Eckpunkte vorgestellt werden können.
- Die **Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG)** ist eine Win-Win-Situation für Staat und Wirtschaft: Unternehmen verpflichten sich als gemeinnützige Wohnungsunternehmen (gWU) durch ihre Satzung dazu, dauerhaft Wohnraum unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung zu stellen. Um neben dem sozialen Wohnungsbau eine weitere Säule für bezahlbare Wohnungen zu schaffen, sieht der Koalitionsvertrag die Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG) mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen vor. Damit dies Realität wird, wird die Bundesregierung die bereits vorliegenden Eckpunkte, weiter ausarbeiten.

- Es braucht eine **Bauwende**. Bauen muss innovativer, nachhaltiger und digitaler werden. Zur Förderung der Energie- und Ressourceneffizienz, für mehr Digitalisierung auf den Baustellen oder für die Entwicklung innovativer Wohnformen weitet das BMWSB die Forschungsaktivitäten aus und plant für 2024 Modellvorhaben für Innovationen im Gebäudebereich zu fördern.
- Das **Erbbaurecht** ist eine zentrale Stellschraube um bei der Vergabe von öffentlichen Grundstücken Kosten für den Wohnungsbau zu senken. In Großstädten ist die Vergabe von kommunalen Grundstücken im Erbbaurecht laut einer aktuellen DifU-Umfrage für rund 60 Prozent der Kommunen eine Option. Das Bündnis nimmt sich des Themas an und wird am Abbau von Hemmnissen arbeiten.
- Mit der „Handlungsstrategie **Leerstandsaktivierung**“ des BMWSB soll das Potential leerstehender Gebäude gehoben werden, z. B. durch Maßnahmen im Bereich Städtebau, Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, der regionalen Wirtschaftsentwicklung und der Ansiedlung von Behörden des Bundes.

Darüber hinaus hat die Bundesregierung die aktuell schwierige Phase für die Bau- und Wohnungsbranche im Blick. Das Bündnis als Ort der Kooperation wird dabei genutzt, um aktuelle Herausforderungen zu erörtern und gemeinsam die Zukunft zu gestalten.

Länder und Kommunen engagieren sich umfassend im Bündnis-Prozess und bringen entsprechend ihrer Zuständigkeiten Maßnahmen auf den Weg.

Struktur und Arbeitsweise

Das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ ist am 27. April 2022 mit der Verabschiedung einer gemeinsamen Erklärung konstituiert worden. Unter dem Dach des Bündnisses arbeiten neben dem BMWSB 32 Vertreterinnen und Vertreter aus den Bundesländern, den kommunalen Spitzenverbänden, der Wohnungs- und Bauwirtschaft, den Gewerkschaften, Kirchen und zivilgesellschaftlichen Organisationen, darunter auch Umwelt-, Mieterschutz-, Verbraucherschutz- und Sozialverbände, vertrauensvoll zusammen.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) koordiniert federführend für die Bundesregierung die Arbeit im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“. Zudem arbeiten sechs ständige beratende Gäste und sechs beratende Mitglieder des Deutschen Bundestags im Bündnis mit. Außerdem bindet das BMWSB die weiteren innerhalb der Bundesregierung fachlich betroffenen Ressorts wie auch die Mitglieder der Bauministerkonferenz der Länder (BMK) eng ein und sichert den Informationstransfer.

Der am 12. Oktober 2022 veröffentlichte Bericht „Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive“ bildet den Auftakt für den gemeinsamen Arbeitsprozess. Dieser wird bis zum 31. Dezember 2025 fortgeführt.

Weitere Informationen über die Arbeit des Bündnisses stehen bereit unter:

www.bmwsb.bund.de/buendnis

Stand: 25. September 2023