



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Bündnis
bezahlbarer
Wohnraum

Stand: 26. November 2024

Bericht des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu den Ergebnissen der Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum

Mit der Neugründung des eigenständigen Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) im Jahr 2021 hat die Bau- und Wohnungspolitik auf Bundesebene nach mehr als 20 Jahren eine bedeutende Wiederbelebung erfahren. Wie wichtig dieser Schritt und die damit verbundene Priorisierung war, haben die Entwicklungen der vergangenen drei Jahre gezeigt. Während der Bedarf an mehr bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum weiter gestiegen ist, haben sich die Marktbedingungen für den Wohnungsbau verschlechtert – insbesondere durch die Folgen der Corona-Pandemie, durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und den rasanten Zinsanstieg. Diese führten zu einem Anstieg der Baukosten und damit der Finanzierungskosten für den Wohnungsbau. Die Steigerung von Baukosten und die rasch und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten haben die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau nach Jahren des Booms massiv verschlechtert. Die wohnungspolitischen Aufgaben und Ziele dieser Wahlperiode sind dadurch noch einmal wichtiger geworden – auch die Arbeit des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum.

Das Bündnis ist die zentrale Dialogplattform der Wohnungsbaupolitik, die Bundesbauministerin Klara Geywitz gleich zu Beginn der Wahlperiode ins Leben gerufen hat. Alle verantwortlichen Akteure des Wohnungsmarktes – von den drei föderalen Ebenen, über die Bau- und Immobilienwirtschaft bis zur Zivilgesellschaft – sind im Bündnis vertreten und arbeiten an einem Konsens für das gemeinsame Ziel: Mehr bezahlbarer Wohnraum. Dies war und ist gerade in Zeiten von gesellschaftlichen Konflikten und Krisen ein Alleinstellungsmerkmal des Bündnisses.

Die Bündnis-Mitglieder haben im Oktober 2022 ein Gesamtkonzept für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive beschlossen. Dieses Konzept zählt in Gänze auf die Bezahlbarkeit von Wohnen ein, sei es durch Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus, zum klimagerechten und ressourcenschonenden Bauen, zur nachhaltigen Baulandpolitik oder zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. Basierend auf den Bündnis-Maßnahmen hat die Bundesregierung im September 2023 ein Maßnahmenpaket zur Unterstützung der Baukonjunktur und des Baus von zusätzlichem Wohnraum verabschiedet. Der am 6. November 2023 beschlossene „Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ greift Impulse aus dem Bündnis auf und sorgt dafür, dass in Deutschland wieder schneller Wohnungen gebaut werden können.

Die Mitglieder im Bündnis haben kontinuierlich an der Umsetzung und Weiterentwicklung dieser Maßnahmen gearbeitet und gemeinsam nach Wegen gesucht, wie trotz der schwierigen Rahmenbedingungen mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Das Bündnis hat Verbindlichkeit in der Umsetzung seiner selbstgesteckten Maßnahmen bewiesen. Gleichzeitig hat es sich stets als Impuls- und Ideengeber eingebracht. Es ist ein wichtiger Partner der Bundesregierung. In insgesamt 24 Bündnis-Arbeitsrunden, sieben Bündnis-Workshops und sechs Bündnis-Fachdialogen, drei Bündnis-Transformations-werkstätten und einer neu konzipierten Veranstaltungsreihe „Bündnis-Investoren-konferenz“ haben wir einen kontinuierlichen Dialog und engen Austausch mit den Beteiligten geführt, der auch in der Zukunft fortgesetzt wird.

Dieser Dialog hat entscheidend dazu beigetragen, dass zentrale Maßnahmen erfolgreich umgesetzt bzw. angestoßen worden sind und auf unvorhersehbare Herausforderungen in Rückkoppelung mit allen Partnern flexibel reagiert werden konnte.

In den Jahren 2021, 2022 und 2023 wurden deutschlandweit knapp 300.000 Wohnungen gebaut. Das ist noch nicht genug, aber: Die Lage am Bau ist stabil geblieben. Trotz der denkbar schwierigen Rahmenbedingungen wurde weiter investiert, insbesondere in den Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Herausforderungen sind zwar weiterhin groß, aber viele der getroffenen strategischen Maßnahmen werden ihre volle Wirkung mittel- und langfristig entfalten und für eine nachhaltige Verbesserung von Stimmung und Investitionsneigung im Wohnungsbau sorgen.

Investive Impulse für mehr und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum

Zur Ausweitung der Investitionen in bezahlbaren bedarfsgerechten Wohnungsbau hat das BMWBS eine neue Fördersystematik mit gezielten investiven Impulsen entwickelt. Trotz enger Vorgaben des Bundeshaushalts in dieser Legislaturperiode haben wir eine große Bandbreite von Programmen für die Förderung des Neubaus von bezahlbarem Wohnraum geschaffen.

1. Neuausrichtung der Förderkulisse

Der soziale Wohnungsbau als bezahlbares Marktsegment ist jahrzehntelang vernachlässigt worden. Der Sozialwohnungsbestand hat sich von über 3 Millionen Wohnungen Anfang der 90er-Jahre auf aktuell gut 1 Millionen Wohnungen verringert. Die Bundesregierung hat daher, mit Unterstützung des Bündnisses, eine **grundlegende Kehrtwende in der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus** vollzogen: Von 2022 bis 2028 stellt der Bund den Ländern die Rekordsumme von 21,65 Milliarden Euro entsprechend der Finanzplanung für den Bau und die Modernisierung von Sozialwohnungen zur Verfügung. Das ist so viel wie im gesamten vorangegangenen Vierteljahrhundert zusammengenommen.

Die Länder folgen dem Beispiel des Bundes und erhöhen ebenfalls ihre Finanzierungsanteile. Durch die Kofinanzierung der Länder werden die Mittel des Bundes erfahrungsgemäß mehr als verdoppelt. Mit den Fördermitteln von Bund und Ländern in der Größenordnung von knapp 49 Milliarden Euro können im oben genannten Gesamtzeitraum **Investitionen in einer Größenordnung von über 100 Milliarden Euro angereizt, das Bruttoinlandsprodukt um über 175 Milliarden Euro erhöht und jährlich rund 360.000 Arbeitsplätze geschaffen bzw. erhalten werden.**

Die **strategische Neuausrichtung des sozialen Wohnungsbaus zeigt bereits jetzt Wirkung**: In 2023 ist die Zahl der geförderten Wohneinheiten um knapp 21 Prozent gegenüber 2022 auf rund 50.000 gestiegen - trotz der schwierigen Lage im Bausektor.

Bei Wohnheimplätzen für Studierende/Azubis betrug der Anstieg sogar 135 Prozent auf rd. 4.200 Wohnheimplätze. Das ist ein Erfolg für die Wohnraumversorgung dieser Zielgruppen und zeigt die Wichtigkeit des in 2023 neu aufgelegten **Sonderprogramms Junges Wohnen**.

Der soziale Wohnungsbau ist damit zum **Stabilitätsanker für die Bau- und Immobilienwirtschaft** geworden und etabliert sich wieder als **attraktives Marktsegment für breite Investorengruppen**. Die Rentabilität wird auch dadurch unterstützt, dass die Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus mit anderen Förderprogrammen von Bund und Ländern kombiniert werden können. Bund und Länder haben damit in dieser Legislaturperiode **entscheidende Weichen für den schrittweisen Wiederaufbau des Sozialwohnungsbestandes gestellt**.

Mit seinen neuen Förderprogrammen setzt das BMWSB auch in Anbetracht der gestiegenen Zinsen auf die Förderung von bezahlbarem und klimaangepasstem Bauen und Wohnen durch zinsverbilligte Kredite. Um Mitnahmeeffekte zu minimieren, sind die Programme zielgenau und sozial treffsicher ausgestaltet worden.

Seit dem Start des Programms „**Klimafreundlicher Neubau**“ (KFN) am 1. März 2023 wurden rund 2 Milliarden Euro durch den Bund bereitgestellt. Durch KFN konnten so im klimafreundlichen Neubau Investitionen von 33,7 Milliarden Euro ausgelöst und über 86.500 Wohneinheiten gefördert werden. Mindestens die Hälfte der Wohnungen wurden und werden im QNG-Standard errichtet. KFN leistet damit auch einen wesentlichen Beitrag für einen klimafreundlichen Gebäudebestand.

Auch das Förderprogramm „**Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment**“ (KNN) ist ein neuer Baustein der umfassenden Förderstrategie des BMWSB für mehr und vor allem bezahlbaren Wohnraum. Mit Start zum 1. Oktober 2024 fördert es den Neubau von klimafreundlichen Wohngebäuden, die sich durch drei Dinge auszeichnen: geringere Treibhausgasemissionen im gesamten Lebenszyklus, eine Begrenzung der Baufläche und zugleich geringe Kosten über den Lebenszyklus. Das Förderprogramm soll vor allem die Realisierung kleinerer Wohneinheiten für niedrige bis mittlere Einkommensbereiche anreizen. Die Förderung erfolgt in Form zinsverbilligter KfW-Kredite. Unter Berücksichtigung des Regierungsentwurfs für den Bundeshaushalt 2025 sind in den Jahren 2024 und 2025 insgesamt zwei Milliarden Euro Programmmittel eingeplant.

Wohnungsgenossenschaften sind eine wichtige Säule auf dem Wohnungsmarkt und bieten langfristig sicheren und bezahlbaren Wohnraum. Etwa drei Millionen Bürgerinnen und Bürger sind Mitglied in einer Wohnungsgenossenschaft. Der Bund und die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördern seit Oktober 2022 den **Erwerb von Genossenschaftsanteilen** mit zinsgünstigen Krediten und Tilgungszuschüssen. Die Förderung richtet sich an Privatpersonen. Das Programm setzt spürbare Anreize besonders zur Neugründung von Wohnungsgenossenschaften, hebt Potenziale für Bestandserweiterungen (Neubau und Nachverdichtung) bzw. zur Durchführung von Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Innerhalb von zwei Jahren wurden 714 Kredite mit einem Gesamtvolumen von über 47,2 Millionen Euro vergeben.

Das Bundeskabinett hat am 5. Juni 2024 die **Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit** beschlossen. Im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2024 wird die "Förderung wohngemeinnütziger Zwecke" als neuer Zweck in die Abgabenordnung aufgenommen. Mit Hilfe der neuen Wohngemeinnützigkeit soll mehr bezahlbarer Wohnraum in Deutschland geschaffen werden. Von der Regelung können zunächst etwa 100 Körperschaften, wie zum Beispiel Stiftungen, Vereine oder Unternehmen mit über 100.000 Mieterinnen und Mieter profitieren.

2. Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen

Steuerliche Anreize beeinflussen maßgeblich Liquidität und Rentabilität von Wohnungsbauinvestitionen und spielen daher eine wichtige Rolle für zusätzliche Investitionen in bezahlbaren Wohnraum. Die Bundesregierung hat in der aktuellen Legislaturperiode grundlegend verbesserte Rahmenbedingungen gesetzt.

Mit der **Anhebung des linearen Abschreibungssatzes** für neue Wohngebäude von zwei auf drei Prozent ist im breiten Konsens mit dem Bündnis ein dauerhaft wirksamer zusätzlicher Impuls für Wohnungsbauinvestitionen geschaffen worden.

Mit der Neuauflage einer **zeitlich befristeten Sonderabschreibung für Mietwohnungsbau (Sonder-AfA)** wurde ein zielgerichteter Steueranreiz für den klimagerechten Bau von Mietwohnungen gesetzt. Im Rahmen dieser Neuauflage wurde die Sonderabschreibung auf den Klimaschutz zugeschnitten sowie die absolute Baukostenobergrenze und die begünstigten Kosten erhöht.

Ergänzend wurde durch eine **neue degressive AfA (Absetzung für Abnutzung) von jährlich fünf Prozent für Wohngebäude** ein weiterer Beitrag zur Stabilisierung der Bau- und Immobilienbranche geleistet. Ohne Baukostenobergrenzen kann ab einem Effizienzstandard 55 gebaut werden. Die attraktive Abschreibung gilt rückwirkend für alle Bauprojekte mit Baubeginn zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029. Eine Kombination der steuerlichen Vergünstigung mit der Sonder-AfA mit hohen energetischen Standards nach § 7 b Einkommenssteuergesetz schafft deutliche Anreize für den Bau von neuen Wohnungen. Auch die Erweiterung und der Ausbau von vorhandenem Immobilienbestand ist förderfähig. Für Investoren besonders attraktiv ist die Möglichkeit der kumulativen Nutzung von degressiver Abschreibung und Sonderabschreibung.

3. Wohneigentumsförderung

Zur Unterstützung des Eigentumserwerbs ist am 1. Juni 2023 das Förderprogramm **„Wohneigentum für Familien“ (WEF)** gestartet: mit zinsverbilligten Darlehen werden in dem aktuell volatilen Zinsumfeld Familien mit niedrigeren und mittleren Einkommen bei der Finanzierung ihres energetisch hochwertigen Wohneigentums unterstützt. Die Förderung hat sich gut am Markt etabliert: Seit Start des Programms konnte mit der Förderzusage für mehr als 4.000 Neubauprojekte ein Investitionsvolumen in Höhe von 1,8 Milliarden Euro angestoßen werden.

Zur Belebung leerstehender Häuser und zur gleichzeitigen Unterstützung des Bestands- und Eigentumserwerbs für Familien hat das BMWBS das **Förderprogramm „Jung kauft Alt“** entwickelt, das am 3. September 2024 gestartet ist. Mit der vom BMWBS für das Jahr 2025 geplanten Förderung „Gewerbe zu Wohnen“ sollen zusätzlich Anreize für den Umbau von Gewerbeimmobilien in Wohneinheiten gesetzt werden.

Auch die Senkung der Erwerbsnebenkosten kann – nicht zuletzt in Anbetracht der gestiegenen Zinsen – die Finanzierung einer Immobilie erleichtern. Daher will die Bundesregierung den Ländern eine **flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer** (z. B. durch einen Freibetrag) ermöglichen. Das Bundesfinanzministerium hat den Ländern einen Vorschlag für eine Öffnungsklausel zur landesspezifischen Ausgestaltung der Grunderwerbsteuer unterbreitet. Das BMWSB unterstützt diese Initiative. Zur Gegenfinanzierung werden verschiedene Möglichkeiten einer erweiterten Besteuerung von sogenannten Share Deals geprüft. Bislang lehnt eine Mehrheit der Länder den Vorschlag jedoch ab.

4. Bauland- und Bodenpolitik

Ein wesentlicher Kostentreiber im Wohnungsbau ist die Preisentwicklung von Grund und Boden. Boden ist ein besonderes Gut, denn er ist knapp und zugleich nicht vermehrbar. An den Umgang damit sind besondere Anforderungen zu stellen. Das BMWSB hat daher Maßnahmen auf den Weg gebracht, um eine langfristig angelegte, aktivierende und nachhaltige Boden- und Baulandpolitik zu stärken.

Die Vergabe von öffentlichen Grundstücken im **Erbbaurecht** kann Kosten für den Wohnungsbau senken. In vielen Kommunen erlebt das Instrument seit einigen Jahren eine Renaissance. Das Bündnis bezahlbarer Wohnraum hat daher im Mai 2024 nach einem intensiven Erarbeitungsprozess gezielte Maßnahmen zur Stärkung des Erbbaurechts vereinbart. Ein Kernanliegen des Beschlusses ist die Entwicklung eines Mustererbbaurechtsvertrages für bezahlbares Wohnen, der bis Mitte 2025 entwickelt wird. Dafür notwendige Änderungsvorschläge des Erbbaurechtsgesetzes bzw. Wohnungseigentumsgesetzes aus dem Beschluss wurden intensiv mit dem Bundesjustizministerium abgestimmt.

Für den Bund wurde mit dem Bundeshaushalt 2024 erstmals die Möglichkeit geschaffen, bei der Bestellung von Erbbaurechten an für öffentliche Zwecke z. B. für den sozialen Wohnungsbau genutzten Flächen den jährlichen Erbbauzins verbilligt zu berechnen. Zudem wurden die haushaltsrechtlichen Grundlagen für die Verlängerung bis Ende 2029 und Verbesserungen der Erstzugriffsoption der Kommunen auf bundeseigene Grundstücke beschlossen wurden. Die neue **Verbilligungsrichtlinie 2024** der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gilt mit Blick auf das Haushaltsgesetz 2024 rückwirkend ab dem 1. Januar 2024 für alle neuen Verkaufsfälle des Jahres 2024.

Für eine aktive Baulandentwicklung, gerade in Ballungsgebieten, spielt auch das Thema Lärmschutz eine wichtige Rolle. Mancherorts könnte in der Nähe von Gewerbebetrieben dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, wenn dies mit der Umgebungslautstärke vereinbar ist. Damit das möglich wird soll die **TA Lärm** angepasst werden. Zugleich wird klargestellt, dass nicht nur Abstandhalten, sondern auch planerische Vorgaben zu passiven Schallschutzmaßnahmen für die Lärminderung genutzt werden können.

Mit der Novellierung des **Raumordnungsgesetzes (ROGÄndG)** hat das BMWSB dafür Sorge getragen, dass notwendige Infrastrukturvorhaben schneller auf den Weg gebracht werden können – durch verkürzte Verfahren und eine vereinfachte Beteiligung der Öffentlichkeit.

Im Rahmen einer nachhaltigen Boden- und Baulandpolitik sowie einer aktiven Liegenschaftspolitik haben insbesondere Kommunen die Möglichkeit, soziale Nachhaltigkeit und Gemeinwohlorientierung im Wohnungsbau zu gestalten und zu fördern. Wir haben daher im Herbst 2024 einen Dialogprozess zur **Gemeinwohlorientierung in der Bodenpolitik** im Rahmen des Bündnisses gestartet. Das Thema Konzeptvergabe wird dabei eine wesentliche Rolle spielen.

Andere Instrumente zur Erleichterung von dauerhaft bezahlbarem Wohnungsbau werden durch die vom Bundeskabinett beschlossenen **BauGB-Novelle** adressiert. Dazu zählt die Stärkung der Innenentwicklung und kommunaler Vorkaufsrechte sowie die Einführung eines sozialen Flächenbeitrags bei der Baulandumlegung. Aktuell befindet sich die Novelle im parlamentarischen Verfahren.

Neue Dynamik für das Bauen der Zukunft

Das BMWSB hat sich zusammen mit den Partnern aus dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum das Ziel gesetzt, die Verwaltungs-, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu vereinfachen und stark zu beschleunigen. Dadurch können private wie staatliche Investitionen schneller, effizient und zielsicher getätigt werden.

1. Einfacher Bauen

Durch industrielle Fertigungsmethoden können das Planen und Bauen der dringend benötigten Wohnungen beschleunigt werden. Konkret kann durch die Vorfertigung von Bauteilen im Werk die Baustellenzeit vor Ort im Schnitt auf rund sechs Monate verkürzt werden. Dies kommt auch den Nachbarschaften zugute. Der Einsatz maschineller Vorproduktion bietet zudem eine Antwort auf den massiven Fachkräftemangel. Das BMWSB treibt gemeinsam mit den Ländern und der Bau- und Wohnungswirtschaft eine flächendeckende Marktgängigkeit des **modularen und seriellen Bauens** voran. Die unter koordinierender Leitung der Bundesstiftung Bauakademie auf Grundlage eines Beschlusses des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum neu entstandene Geschäftsstelle „Seriell, modulares und systemisches Bauen“ mit dem Runden Tisch hat detaillierte Maßnahmen entwickelt, um mittelstandsgerechte Lösungsansätze in die Wohnungsbaupraxis zu überführen. Ein wichtiger Schritt ist die Zusage der Länder, dass bereits einmal erteilte Typengenehmigungen für das serielle und modulare Bauen bundesweite Gültigkeit erhalten sollen.

Die Rahmenvereinbarung „Seriell und modulares Bauen 2.0“ des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) ist ein bedeutender Schritt zur Förderung kostengünstigen und schnellen Wohnungsbaus in Deutschland. Ein Jahr nach Abschluss der Rahmenvereinbarung zeigt sich, dass diese Neufassung im Vergleich zur 1.0-Version wesentliche Fortschritte erzielt hat. Bereits 2.500 Wohnungen wurden aus der Neuauflage abgerufen, und weitere 2.500 Wohneinheiten sind bei den Anbietern angefragt. Soweit es zur Realisierung aller angefragten Projekte kommt, bringt die Rahmenvereinbarung 2.0 in ihrem ersten Jahr mehr Wohnungen auf den Weg als die erste Rahmenvereinbarung über ihre gesamte fünfjährige Laufzeit hinweg. Um im direkten Austausch mit potenziellen Investoren Vorurteile gegenüber der seriellen Bauweise abzubauen, wurde in enger Zusammenarbeit mit dem GdW und der Bundesstiftung Bauakademie eine begleitende Veranstaltungsreihe im Rahmen der Bündnis-Investorenkonferenzen zum Themenkomplex „Seriell, modulares und systemisches Bauen“ konzipiert, die als Netzwerkkonferenz des BMWSB in unterschiedlichen Regionen Deutschlands stattfindet.

Das Planen und Bauen nach dem sogenannten „**Gebäudetyp E**“ birgt große Potenziale, das Bauen einfacher und experimenteller zu machen. Die „Leitlinien und Prozessempfehlungen Gebäudetyp E“ des BMWSB sowie der vom BMJ vorgelegten Anpassung des Vertragsrechts soll es den Baubeteiligten ermöglichen, leichter und rechtssicher von bisherigen „Komfort-Standard“-Regeln abweichen zu können, die keine Auswirkungen auf die Sicherheit der Gebäude haben. Wir gehen dabei Seite an Seite

mit unseren Partnern in der Bauwirtschaft, in Bund und Ländern. Durch die Anwendung der einfacheren Standards kann im besten Fall so von Einsparungen von bis zu 10 Prozent der Herstellungskosten ausgegangen werden.

Flankierend haben die für das Bauordnungsrecht zuständigen Länder in ihrer Bauministerkonferenz in den letzten beiden Jahren eine Vielzahl an Beschlüssen zur Änderung der gemeinsamen Musterbauordnung vereinbart, die auch die Spielräume für einfaches und experimentelles Bauen im Bauordnungsrecht erweitern. Bestehende Regelungen in den jeweiligen Landesbauordnungen wurden bzw. sollen weiterhin zur Zulassung von Abweichungen angepasst werden. Insbesondere bei Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen, sowie bei experimentellen und innovativen Bauweisen soll es Bauherren ermöglicht werden, im Einzelfall von Anforderungen des Gesetzes abzuweichen. Mittlerweile haben neun Bundesländer die Innovationsklausel aus der Musterbauordnung übernommen und diesen Spielraum in ihren Landesbauordnungen eröffnet.

In drei weiteren Bundesländern befindet sich dies in der Vorbereitung. Technische Normen, auf die bauordnungsrechtlich Bezug genommen wird, sind seit dem 1. Januar 2024 nach dem entsprechend geänderten DIN-Ländervertrag kostenfrei zugänglich. Zur Förderung des Wohnungsneubaus im Bestand und der Wiederverwendung von Bauteilen und Baustoffen hat die Bauministerkonferenz im November 2023 unterstützende Maßnahmen beschlossen.

2. Schneller Bauen

Die Länder haben zudem im **Bund-Länder-Pakt** zur Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung beispielsweise zugesagt, ihre unterschiedlichen Bauordnungen anzugleichen, wo dies der Beschleunigung dient. 15 Länder haben bereits harmonisierte Typengenehmigungen in die jeweiligen Landesbauordnungen aufgenommen, um die Genehmigungsprozesse örtlicher Bauvorhaben zu vereinfachen und zu beschleunigen. Vereinbarte Regelungen zur Genehmigungsfiktion im Wohnungsbau um Verfahrensdauern bei der Genehmigung zu begrenzen sind mittlerweile in 14 Ländern eingeführt. Und in allen Bundesländern ist bis Ende des Jahres das Stellen eines digitalen Bauantrags möglich. Auch haben beispielsweise mehr als die Hälfte der Bundesländer zwischenzeitlich die Dachausbauten zu Wohnungen genehmigungsfrei gestellt (in „34er-Gebieten) und drei weitere bereiten dies derzeit konkret vor.

Bund und Länder haben sich in diesem gemeinsamen Pakt auf eine Vielzahl von Maßnahmen zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen verständigt. Dieser Pakt ist ein zentraler Baustein, in der sich die Fülle von Maßnahmen der Bundesregierung zur Beschleunigung von Planung, Genehmigung und Bau einfügt.

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** ist die zentrale rechtliche Grundlage für die Stadtentwicklung in Deutschland. In dieser Legislaturperiode wurde das Bauplanungsrecht bereits mehrfach angepasst, u. a., um die Digitalisierung voranzutreiben und

Beteiligungsprozesse zu straffen. Ein Gesetzentwurf für eine umfassende Modernisierung des BauGB befindet sich im parlamentarischen Verfahren. Dieser soll dafür sorgen, dass schneller geplant und gebaut werden kann, indem Verfahren vereinfacht, Fristen verkürzt und Prozesse digitalisiert werden.

Beispielsweise soll durch eine bis zum 31. Dezember 2027 befristete Sonderregelung im Baugesetzbuch mehr Tempo beim Wohnungsbau ermöglicht werden. Wenn eine Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt damit einverstanden ist, kann durch die Nutzung von §246e BauGB ausnahmsweise auf einen Bebauungsplan verzichtet und somit viel Zeit gespart werden. Die Regelung gilt nur angrenzend an bereits bestehende Siedlungsbereiche und selbstverständlich sind umwelt- und naturschutzrechtliche Vorschriften weiterhin zu beachten.

Für mehr Tempo beim Planen und Bauen sollen zudem Aufstellungsverfahren für B-Pläne zukünftig durchgehend digital erfolgen und XPlanung gesetzlicher Standard werden. Auch eine Flexibilisierung von rechtlichen Vorgaben für die Erstellung von Vorhaben- und Erschließungsplänen, mit denen Investoren bzw. Bauträger Baurecht erlangen können, ist in der BauGB-Novelle enthalten. Sie ergänzen weitere Maßnahmen zur stärkeren **Digitalisierung** im Baubereich, wie die OZG-Aktivitäten des BMWSB beim Wohngeld und bei der flächendeckenden Einführung des digitalen Bauantrags oder den Ausbau der Methode „Building Information Modeling“ (BIM).

Mit der BauGB-Novelle will das BMWSB mit weiteren gesetzlichen Regelungen dem Wohnraummangel aktiv begegnen. Städte und Gemeinden können auf der bewährten Grundlage des Städtebaurechts wo nötig und möglich von Bebauungsplänen abweichen, nachverdichten, Gebäude aufstocken oder Flächen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ausweisen. So soll u. a. die gesetzliche Grundlage für Ausnahmen und Befreiungen von Bebauungsplänen bei Gebäudeerweiterungen angepasst und dauerhaft im Gesetz verankert werden.

Der Klimawandel ist auch für das Planen und Bauen in Deutschland eine Herausforderung, die künftig stärker im Baurecht berücksichtigt werden muss. Das Bauen der Zukunft muss den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung gerecht werden. Deshalb sollen Städte und Gemeinden befähigt werden, sich frühzeitig auf die Folgen des Klimawandels vorzubereiten.

3. Klimafreundlicher Bauen

Auch über die BauGB-Novelle hinaus, machen wir den Wohnungsbau fit für eine klimafreundliche Zukunft. Ein neues Programm „**Modellvorhaben für Innovationen im Gebäudebereich**“ soll vermehrt neuartige und bislang nicht marktübliche Lösungsansätze für das klimaneutrale, klimaangepasste, energieeffiziente, ressourcenschonende und bezahlbare Bauen etablieren und einen Impuls für die allgemeine Planungs- und Baupraxis liefern. Weitere Forschungsvorhaben und Pilotprojekte zur Wiederverwendbarkeit, zur Verlängerung der Lebenszyklen und dem Baustoffrecycling sind im Rahmen von Ressortforschungsvorhaben zum einfachen Bauen in 2024 gestartet.

Auf die verbindliche Einführung eines Energiesparstandards EH 40 für Neubauten nach bisheriger Systematik wurde in dieser Legislaturperiode verzichtet. Statt, wie bisher in der Klima-Gebäudepolitik üblich, ausschließlich den Energieverbrauch im Betrieb zu betrachten, nimmt das neue staatliche Gütesiegel „Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude“ (QNG) stärker den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes in den Blick – vom Bau, über den Betrieb bis hin zum Abriss. Die Grundlage zur Integration eines sachgerechten **Lebenszyklusansatzes** im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist damit gegeben. Im Rahmen der bereits genannten Förderprogramme „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN), „Wohneigentum für Familien“ (WEF) und Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) finden die Bilanzierungsmethoden des QNG bereits Anwendung.

Ebenfalls gekoppelt an das QNG-Siegel ist der digitale Gebäuderessourcenpass, der in Pilotprojekten 2025 eingeführt werden soll. Dabei werden auch jene europäischen Vorgaben berücksichtigt, die im Zuge der neuen EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) dokumentiert werden müssen. Zum Zwecke der Standardisierung sollen entsprechend auch die Nachhaltigkeitsbewertung für Neubauten zu in der Breite anwendbaren, niedrighschwelligen und kostengünstigen Nachweisen vereinfacht werden. Der Runde Tisch „Zukunftsgerechtes Bauen“ hat sich dabei als effektives Gremium für den Austausch etabliert.

Bei den Verhandlungen über die EU-Gebäuderichtlinie hat sich das BMWSB erfolgreich für anspruchsvolle Sanierungsquoten für den gesamten Gebäudebestand eingesetzt – ohne verpflichtende Sanierungsvorgaben für Ein- und Mehrfamilienhäuser, die erheblichen Einfluss auf die Akzeptanz der Maßnahmen haben würden. Zeitnah muss nun mit allen verantwortlichen Ebenen und Akteuren eine sozialverträgliche Sanierungsstrategie entwickelt werden, um die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie in nationales Recht aufzunehmen. Um die Kreislauffähigkeit der Gebäude zu beschleunigen und gleichzeitig möglichst energie- und rohstoffschonendes Bauen zu befördern, hat das Bundeskabinett im Sommer 2023 neben der Holzbauinitiative auch die Leichtbaustrategie der Bundesregierung verabschiedet. Sie liefern damit eine wesentliche Ergänzung zur Fortschreibung der Rohstoffstrategie der Bundesregierung.

Bessere Rahmenbedingungen für den sozialen Zusammenhalt

Eine sichere und gute Wohnraumversorgung ist elementarer Bestandteil für ein funktionierendes soziales Miteinander. Über den Wohnungsbau hinaus fördert das BMWSB die entsprechenden Rahmenbedingungen für den sozialen Zusammenhalt in unseren Städten und Gemeinden.

1. Reaktivierung von Leerstand

Die Wiedernutzung leerstehender Immobilien kann zur Aufwertung der Lebensverhältnisse in leergefallenen Ortszentren beitragen. Aus diesen Gründen entwickelt das BMWSB gemäß dem Auftrag aus dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum und auf Grundlage der Ergebnisse des Zensus 2022 gemeinsam mit den fachlich betroffenen Ressorts der Bundesregierung und unter Berücksichtigung von Beiträgen der Länder eine „**Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung**“. Darin werden Maßnahmen gebündelt, wie Leerstände in eine Wiedernutzung überführt werden können. Ein ganzheitlicher Ansatz ist dabei insbesondere für strukturschwachen Regionen notwendig.

Die Bündnis-Mitglieder haben sich dieser Thematik angenommen. Dabei wurde deutlich, dass eine Vielzahl an Städten und Gemeinden sowie Wohnungsunternehmen bereits Maßnahmen ergreifen und über Möglichkeiten informieren, um so für Tauschwillige ein adäquates Angebot zur Verfügung zu stellen.

2. Bekämpfung von Wohnungslosigkeit

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, die Obdach- und Wohnungslosigkeit in Deutschland bis zum Jahr 2030 zu überwinden. Dies kann nur gelingen, wenn Bund, Länder und Kommunen partnerschaftlich mit allen Akteuren aus Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Wissenschaft zusammenarbeiten. Deshalb hat das BMWSB als ersten Schritt einen **Nationaler Aktionsplan zur Überwindung der Wohnungslosigkeit** erstellt, in dem erstmals die gemeinschaftlichen Anstrengungen aller Ebenen zur Überwindung der Wohnungslosigkeit in Deutschland zusammengeführt sind. Im Ergebnis steht ein bundesweiter Handlungsleitfaden, dessen Umsetzung nur in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit von Bund, Ländern und Kommunen gelingen kann. Die Verabschiedung des Nationalen Aktionsplans stellt dabei den Startpunkt eines gemeinsamen Weges dar. Besondere Schwerpunkte in 2024 lagen u.a. auf der Erarbeitung von Empfehlungen zu Standards der Unterbringung in Notunterkünften und dem Aufbau einer nationalen Wissensplattform zur Überwindung von Wohnungslosigkeit.

Außerdem wird mit der Einrichtung einer **Kompetenzstelle** zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit eine bundeseigene Institution gegen Wohnungslosigkeit etabliert, die neben der fachlichen Beratung und Begleitung der Bundesressorts ein Ort sein soll, an dem Informationen und Wissen aufgebaut und geteilt, die vernetzte Zusammenarbeit der örtlichen Institutionen unterstützt und

perspektivisch Investitionen in bezahlbares klimagerechtes Wohnen für wohnungslose Menschen modellhaft gefördert werden.

Als Dach zur Umsetzung des Nationalen Aktionsplans gegen Wohnungslosigkeit hat die Bundesregierung zudem das **Nationale Forum gegen Wohnungslosigkeit** eingerichtet. Im Nationalen Forum werden neben Bund, Ländern und den kommunalen Spitzenverbänden zusätzlich an der Mitarbeit interessierte Institutionen auf der Basis der freiwilligen Zusammenarbeit gemeinsam und kontinuierlich an der Umsetzung des Nationalen Aktionsplans arbeiten.

3. Wohngeld

Das **Wohngeld** ist eine tragende Säule des Sozialstaates, dessen Weiterentwicklung die Maßnahmen des Bündnisses flankiert. Mit der historisch größten Wohngeldreform, die zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten ist, haben wir dafür gesorgt, dass Rentnerinnen und Rentner sowie Beschäftigte und Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer mit geringem Einkommen bei den Mietzahlungen bzw. den Wohnkosten in der eigenen Immobilie dauerhaft entlastet werden. Daneben wurde – nach zwei Heizkostenzuschüssen – auch eine dauerhafte Heizkostenkomponente im Wohngeld eingeführt. Um die Entlastungswirkung langfristig zu erhalten, wird das monatliche Wohngeld alle zwei Jahre an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst – zum 1. Januar 2025 um durchschnittlich 15 Prozent. Damit bleibt Wohnen für Millionen Rentnerinnen und Rentner, Familien und Arbeitende weiterhin bezahlbar.

4. Abbau von Barrieren

Mit dem KfW-Förderprogramm „Altersgerechter Umbau“ unterstützt das BMWBS in 2024 Bürgerinnen und Bürger mit 75 Millionen Euro dabei, ihre eigenen vier Wände barrierefrei umzubauen und zu modernisieren. Sie erhalten einen Investitionszuschuss z. B. für bauliche Maßnahmen für eine bessere Überwindung von Stufen und Treppen. Die Nachfrage zeigt: Das Programm ist eine wichtige Antwort auf die Herausforderungen des demografischen Wandels. Gleichzeitig muss das Thema Barrierefreiheit breiter diskutiert werden. Das hat gerade das Bündnis bezahlbarer Wohnraum gezeigt.

Zusätzlich wird Barrierefreiheit auch im Sozialen Wohnungsbau, durch die Städtebauförderung, in den Programmen "Klimafreundlicher Neubau" (KFN) und "Wohneigentumsförderung für Familien" (WEF) sowie in der Bundesförderung für effiziente Gebäude berücksichtigt. So waren im Sozialen Wohnungsbau in 2023 über 60 Prozent der geförderten Neubau-Mietwohnungen barrierefrei konzipiert. Die Einführung dieser Dokumentation ist die direkte Umsetzung einer Maßnahme des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum. Die "Bundesinitiative Barrierefreiheit", die von der Bundesregierung ins Leben gerufen wurde, koordiniert ressortübergreifende Maßnahmen, um den Abbau von Barrieren im öffentlichen und privaten Bereich gemeinsam voranzubringen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf Maßnahmen für barrierefreies Bauen und Wohnen.

5. Städtebauförderung

Seit über 50 Jahren ist die Städtebauförderung eines der wichtigsten Instrumente der Stadtentwicklung zur Unterstützung der Kommunen bei der Behebung von städtebaulichen Missständen und Funktionsverlusten, um so Wirtschafts- und Wohnstandorte nachhaltig zu stärken. Der Bund unterstützt Länder und Kommunen hierbei kontinuierlich auf hohem Niveau. Im Bundeshaushalt 2024 stehen insgesamt 790 Millionen Euro für die Programme der Städtebauförderung zur Verfügung, hinzu kommen Mittel der Länder und Kommunen. Die Mittel verteilen sich auf die drei Programme „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.

Neben der großen Bedeutung der Städtebauförderung für die Gestaltung der Städte und Gemeinden in Deutschland hat sie auch einen hohen Stellenwert für die lokale und regionale wirtschaftliche Entwicklung. Die ökonomischen Wirkungen der Städtebauförderung wurden seit September 2021 in einem Forschungsgutachten¹ erneut untersucht: Für die zehn abgeschlossenen Gesamtmaßnahmen wurde die Anstoß- und Bündelungswirkung von durchschnittlich rund 1:7 bestätigt. Das heißt, eine Million Euro Städtebauförderung des Bundes und der Länder führten zu öffentlichen und privaten Investitionen in Höhe von insgesamt circa sieben Millionen Euro. Die Ergebnisse zeigen die hohe Bedeutung der Städtebauförderung für die Bündelung und den Anstoß weiterer Investitionen sowie für die wirtschaftliche Entwicklung vor Ort. Insbesondere lokale und regionale Unternehmen und Leistungserbringer profitieren von den Investitionen, 71 Prozent der Finanzmittel wurden an diese verausgabt.

¹ BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.), 2024: Anstoß- und Bündelungswirkungen, Klimaschutz und regionale Reichweite der Städtebauförderung. BBSR-Online-Publikation 94/2024, Bonn. www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-94-2024.html.

Ausblick

Wir haben gemeinsam mit dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum entscheidende Weichen der Wohnungs- und Baupolitik neu gestellt. Die gezielten Anreize für private und öffentliche Investitionen sowie der Beschleunigung von Bauverfahren werden dem Wohnungsbau aus der Krise helfen. Viele der Lösungen werden mittel- und langfristig wirken und das Bauen der kommenden Jahre sozialer, innovativer und klimafreundlicher machen. Auch wenn die Zeiten in der Wohnungs- und Baupolitik weiter herausfordernd bleiben: Die eingeleiteten strategischen Maßnahmen waren dringlich notwendig, um das lange vernachlässigte bezahlbare Wohnen in Deutschland wieder entscheidend zu stärken.

Wichtig ist, diesen Rahmen nun verlässlich zu verstetigen, um Planungssicherheit für langfristige Wohnungsbauinvestitionen mit hoher Kapitalbindung zu gewährleisten. Dazu zählt insbesondere die Sicherung einer verlässlichen Förderkulisse, die weitere Beschleunigung des Wohnungsbaus durch Bürokratieabbau und Digitalisierung sowie die Begrenzung von Baukosten und Baulandpreisen. Der Austausch in einer gemeinsamen Dialogplattform kann hier auch künftig helfen schnell und abgestimmt auf neue Entwicklungen zu reagieren. Deshalb werden wir diesen Weg weiter beschreiten.

Das Bündnis bezahlbarer Wohnraum wird den Dialog und seine Arbeit fortsetzen. Große zukünftige Themen haben wir im Bündnis bereits begonnen zu diskutieren: So werden beispielsweise die Umsetzung der EPBD, die Verankerung des Lebenszyklus in der Klima-Gebäudepolitik und die Nutzung von einfachen und experimentellen sowie seriellen und modularen Bauweisen in den nächsten Jahren die Baupolitik intensiv beschäftigen. Neue Förderprogramme wie Gewerbe zu Wohnen stehen auf der Agenda. Die Überwindung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit bleibt von hoher Priorität. Auch bodenpolitische Themen, beispielsweise das Thema Erbbaurecht und die Entwicklung eines Mustererbbaurechtsvertrages, werden weiterbearbeitet.

Wohnungs- und Baupolitik ist eine Langfristaufgabe, die nur im konstruktiven Zusammenwirken von Bund, Ländern und Kommunen mit den vielen Bündnispartnern und ihren berechtigten Interessen gelingen kann und über eine Legislaturperiode hinaus konzipiert werden muss. Wir gestalten heute gemeinsam, vorausschauend und verantwortungsbewusst den Rahmen, der den Wohnungsbau der Zukunft prägen wird.