



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Bündnis
bezahlbarer
Wohnraum

Bündnis bezahlbarer Wohnraum

Maßnahmen für eine Bau-,
Investitions- und Innovationsoffensive



Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen,
10117 Berlin
Internet: www.bmwsb.bund.de

Produktion

Vagedes & Schmid GmbH, Hamburg

Druck

Tack Design GmbH, Berlin

Stand

Oktober 2022

Bildnachweis

Bundesregierung / Thomas Köhler / Photothek / S. 4
Henning Schacht / S. 5, 8–9, 12

Bestellmöglichkeit

Publikationsversand der Bundesregierung
Postfach 48 10 09, 18132 Rostock
Servicetelefon: 030 18 272 2721
Servicefax: 030 1810 272 2721
E-Mail: publikationen@bundesregierung.de

Artikelnummer: BMWSB23001

Bestellung über das Gebärdentelefon: gebaerdentelefon@sip.bundesregierung.de
Online-Bestellung: www.bundesregierung.de/publikationen

Weitere Publikationen der Bundesregierung zum Herunterladen und zum Bestellen finden Sie ebenfalls unter:
www.bundesregierung.de/publikationen

Diese Publikation wird von der Bundesregierung im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit herausgegeben. Die Publikation wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen sowie für Wahlen zum Europäischen Parlament.

Inhalt

Vorworte	4
Präambel	6
Themenfeld 1: Klimagerechter und ressourcenschonender Wohnungsbau	13
Themenfeld 2: Begrenzung von Baukosten.....	22
Themenfeld 3: Nachhaltige Bodenpolitik und Baulandmobilisierung.....	29
Themenfeld 4: Beschleunigung von Planung, Genehmigung und Realisierung.....	40
Themenfeld 5: Öffentliche Förderung und investive Impulse.....	54
Ausblick	66

Vorwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

bezahlbares Wohnen ist eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit. Die Ausgaben fürs Wohnen sind für viele inzwischen eine erhebliche finanzielle Belastung. Die Bundesregierung hat sich daher ein ehrgeiziges Ziel gesetzt: Wir wollen, dass in Deutschland jährlich 400.000 neue Wohnungen entstehen, davon 100.000 öffentlich gefördert. Damit in unserem Land ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht – bezahlbar, klimaneutral und barrierearm.

Im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ hat Bundesbauministerin Klara Geywitz verschiedene Akteure – Vertreterinnen und Vertreter von Bund, Ländern und Kommunen, von Wohnungs- und Bauwirtschaft, Gewerkschaften, Kirchen sowie Umwelt-, Mieterschutz-, Verbraucherschutz- und Sozialverbänden – zusammengebracht, um gemeinsam daran zu arbeiten, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Von April bis Oktober 2022 haben die Mitglieder des Bündnisses ihre jeweilige Perspektive eingebracht und 187 Einzelmaßnahmen erarbeitet. Klar ist: Gestiegene Baukosten und höhere Zinsen auch in Folge des furchtbaren Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine sind dabei zusätzliche Herausforderungen für den Wohnungsbau in Deutschland.

Die Bündnis-Mitglieder haben vereinbart, die beschlossenen Maßnahmen umzusetzen und jährlich Bilanz über den erreichten Fortschritt zu ziehen – vereint in dem Ziel, so zügig wie möglich mehr bezahlbaren Wohnraum in unserem Land zu schaffen. Dafür gilt den Mitgliedern des Bündnisses wie auch den beratenden Gästen mein besonderer Dank.

Ihr



Olaf Scholz
Bundeskanzler der Bundesrepublik Deutschland

Vorwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

viele Menschen in Deutschland finden nur schwer eine Wohnung, die sie sich leisten können. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat sich dieser Aufgabe angenommen und im Frühjahr 2022 eine Vielzahl an Akteuren zu einem breiten „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ eingeladen. Es ist ein wichtiges Signal, dass sich alle hinter der gemeinsamen Aufgabe versammelt haben, denn steigende Kosten, Lieferengpässe und der Fachkräftemangel verstärken die ohnehin schon vorhandenen Herausforderungen im Wohnungsbau.

Mit dem vorliegenden Maßnahmenpaket haben die Bündnismitglieder Antworten auf die verschiedenen Herausforderungen gefunden. Sie haben Maßnahmen vereinbart, die direkt umgesetzt werden oder bei denen sich die Bündnismitglieder die weitere Bearbeitung verbindlich vorgenommen haben.

Diese vereinbarten Maßnahmen helfen Bürgerinnen und Bürgern dabei, ein bezahlbares, aber auch klimagerechtes und lebenswertes Zuhause zu finden. Die Auswirkungen auf das Klima und die Umwelt müssen bei der Schaffung von bezahlbarem neuen Wohnraum gleich mitgedacht werden. Der Wohnungsbau muss zukünftig weniger Ressourcen, weniger Flächen und weniger Energie verbrauchen. Den Baukostenanstieg, der sich infolge von Baustoff- und Materialknappheit sowie Lieferkettenproblemen weiter beschleunigt hat, gilt es zu begrenzen. Planungen und Genehmigungen von Vorhaben und deren Realisierung müssen beschleunigt werden. Wenn eine bedarfsgerechte und nachhaltige Angebotsausweitung besonders in angespannten Wohnungsmärkten gelingen soll, muss eine nachhaltige Bodenpolitik und Baulandmobilisierung weiter intensiv vorangetrieben werden. Und es braucht in Ergänzung zum sozialen Wohnungsbau eine angemessene öffentliche Förderung und weitere investive Impulse, denn verlässliche Rahmenbedingungen sind die Grundvoraussetzungen für langfristige Investitionen.

All diese Maßnahmen werden wir im Bündnis bezahlbarer Wohnraum nun Schritt für Schritt umsetzen und diesen Prozess kontinuierlich begleiten; wir werden Bilanz ziehen und gegebenenfalls nachsteuern, um möglichst schnell viele bezahlbare und klimagerechte Wohnungen zu schaffen.

Ihre

A handwritten signature in blue ink that reads "Klara Geywitz". The signature is written in a cursive style.

Klara Geywitz

Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Präambel

Das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ hat sich am 27. April 2022 auf Einladung von Bundesministerin Klara Geywitz konstituiert.

Der Bund und die Vertreterinnen und Vertreter der Länder, der kommunalen Spitzenverbände, der Wohnungs- und Bauwirtschaft, der Gewerkschaften, der Kirchen und der zivilgesellschaftlichen Organisationen arbeiten seit der Gründung als Partnerinnen und Partner eng und vertrauensvoll zusammen.

Das in der Bundesregierung vereinbarte Ziel, 400.000 Wohnungen, davon 100.000 öffentlich gefördert, pro Jahr zu errichten, ist ambitioniert. Diese Ziele werden unterstützt, weil der Bedarf an bezahlbarem, bedarfsgerechtem und klimafreundlichem Wohnraum vorhanden ist. Damit die maßgeblichen Akteurinnen und Akteure die gesetzten Ziele umsetzen können, müssen u. a. auf der Bundesebene die dafür notwendigen gesetzlichen, finanziellen und regulatorischen Voraussetzungen geschaffen werden.

Den derzeit außerordentlich schwierigen Rahmenbedingungen kann nur erfolgreich begegnet werden, wenn alle Beteiligten erhebliche Anstrengungen unternehmen, ihre Kräfte bündeln und sich eng abstimmen. Für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive müssen die Hemmnisse für eine Steigerung der Anzahl der verfügbaren und bezahlbaren Wohnungen überwunden werden.

Hierfür wird ein umfassendes Maßnahmenpaket vorgelegt. Dabei bringen die Bündnis-Mitglieder auch Eigenbeiträge in das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ ein. In einem fortlaufenden Prozess werden die Bündnis-Mitglieder die Umsetzung kritisch-konstruktiv begleiten und an den Maßnahmen weiterarbeiten. Der Bund bittet die Länder, die Maßnahmen in ihrer Zuständigkeit aufzugreifen.

Die Verfügbarkeit von Wohnungen, die für alle Bürgerinnen und Bürger bedarfsgerecht, gut zugänglich und bezahlbar, ökologisch verträglich und klimafreundlich sowie baukulturell anspruchsvoll sind, stellt eine der zentralen Herausforderungen für das soziale Zusammenleben dar.

Daher braucht es wirksame Impulse, damit neuer bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Dafür ist die Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus, die Förderung von Investitionen in klimagerechte Gebäude sowie die Unterstützung bei der Wohneigentumsbildung von besonderer Bedeutung.

Um die Rahmenbedingungen für mehr bezahlbaren Wohnraum weiter zu verbessern, werden Maßnahmen zum klimagerechten und ressourcenschonenden Bauen, zur nachhaltigen Baulandpolitik und bedarfsgerechten Baulandmobilisierung, zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie für eine effiziente Umsetzung von Bauprojekten vereinbart. Die Gewährleistung von Planungs- und Investitionssicherheit für alle Beteiligten sowie gemeinsame Anstrengungen zur Verbreiterung der Fachkräftebasis sind weitere wichtige Voraussetzungen.

Für den notwendigen Neubau von bedarfsgerechtem, bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum sind die Potenziale der Innenentwicklung wie Umwidmung und Aufstockung sowie Nachverdichtung, Umbau und Reaktivierung bestehender Gebäude, soweit möglich, vorrangig zu nutzen. Über den gesamten Lebenszyklus müssen weniger Treibhausgase (THG) emittiert sowie weniger Ressourcen, Flächen und Energie verbraucht werden.

Gleichzeitig ist Leerstand in bestimmten ländlichen Regionen ein ernsthaftes Problem. Daher bedarf es auch hier umfassender Investitionen, z. B. in Infrastrukturmaßnahmen, um die betroffenen Städte und Gemeinden attraktiv zu halten und vorhandenen, derzeit un- oder untergenutzten Wohnraum zu reaktivieren.

Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, eine neue Wohngemeinnützigkeit, verbunden mit einer steuerlichen Förderung und Investitionszulagen, auf den Weg zu bringen. Sie soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen. Damit wird von der Bundesregierung das Ziel verbunden, eine neue Dynamik für den Bau und den dauerhaften Erhalt bezahlbaren Wohnraums zu erzeugen.

Der Bund wird einen umfassenden Dialogprozess zur Erarbeitung eines Konzepts zur Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit aufsetzen, in den sich Bündnis-Mitglieder mit ihrer fachlichen Expertise umfassend einbringen können.

In diesem Zusammenhang wird auch eine umfassende Debatte darüber geführt, was das gemeinsame Grundverständnis von Gemeinwohlorientierung, z. B. im Zusammenhang mit der Vergabe von öffentlichem Grund und Boden, umfassen kann und wie in diesem Zusammenhang zusätzliche Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum sowie dessen langfristige Sicherung erreicht werden könnten.

Es ist der gemeinsame Anspruch der Bündnis-Mitglieder, den Abbau von Barrieren zu einem Qualitätsstandard für ein fortschrittliches Land zu machen. Dieser entscheidet über die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderungen am gesellschaftlichen Leben. Gleichzeitig wachsen in einer älter werdenden Gesellschaft der Bedarf an und die Nachfrage nach barrierefreien und altersgerechten Wohnungen, von denen aber auch weitere Bevölkerungsgruppen wie Familien mit Kindern profitieren. Auch generationenübergreifendes gemeinschaftliches Leben ist am besten ohne Barrieren möglich.

Der Verlust der eigenen Wohnung und das damit verbundene Leben auf der Straße, in Unterküften oder in verdeckter Wohnungslosigkeit trifft die Ärmsten und Verwundbarsten der Gesellschaft mit negativen Konsequenzen für existenzielle Lebensbereiche wie Erwerbsarbeit, Bildung, Ausbildung und Gesundheit. Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit sind kein unvermeidbares Schicksal. Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, in Deutschland die Obdach- und Wohnungslosigkeit bis 2030 zu überwinden. Die Bündnis-Mitglieder unterstützen das Anliegen und werden die Erarbeitung und Umsetzung eines Nationalen Aktionsplans zur Überwindung der Wohnungslosigkeit begleiten.

Berlin, 12. Oktober 2022

Bündnis bezahlbarer Wohnraum

Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive

Präambel

Das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ hat sich am 27. April 2022 auf Einladung von Bundesministerin Klara Geywitz konstituiert.

Der Bund und die Vertreterinnen und Vertreter der Länder, der kommunalen Spitzenverbände, der Wohnungs- und Bauwirtschaft, der Gewerkschaften, der Kirchen und der zivilgesellschaftlichen Organisationen arbeiten seit der Gründung als Partnerinnen und Partner eng und vertrauensvoll zusammen.

Das in der Bundesregierung vereinbarte Ziel, 400.000 Wohnungen, davon 100.000 öffentlich gefördert, pro Jahr zu errichten, ist ambitioniert. Diese Ziele werden unterstützt, weil der Bedarf an bezahlbarem, bedarfsgerechtem und klimafreundlichem Wohnraum vorhanden ist. Damit die maßgeblichen Akteurinnen und Akteure die gesetzten Ziele umsetzen können, müssen u. a. auf der Bundesebene die dafür notwendigen gesetzlichen, finanziellen und regulatorischen Voraussetzungen geschaffen werden.

Den derzeit außerordentlich schwierigen Rahmenbedingungen kann nur erfolgreich begegnet werden, wenn alle Beteiligten erhebliche Anstrengungen unternehmen, ihre Kräfte bündeln und sich eng abstimmen. Für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive müssen die Hemmnisse für eine Steigerung der Anzahl der verfügbaren und bezahlbaren Wohnungen überwunden werden.

Hierfür wird ein umfassendes Maßnahmenpaket vorgelegt. Dabei bringen die Bündnis-Mitglieder auch Eigenbeiträge in das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ ein. In einem fortlaufenden Prozess werden die Bündnis-Mitglieder die Umsetzung kritisch-konstruktiv begleiten und an den Maßnahmen weiterarbeiten. Der Bund bittet die Länder, die Maßnahmen in ihrer Zuständigkeit aufzugreifen.

Die Verfügbarkeit von Wohnungen, die für alle Bürgerinnen und Bürger bedarfsgerecht, gut zugänglich und bezahlbar, ökologisch verträglich und klimafreundlich sowie baukulturell anspruchsvoll sind, stellt eine der zentralen Herausforderungen für das soziale Zusammenleben dar.

Daher braucht es wirksame Impulse, damit neuer bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Dafür ist die Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus, Förderung von Investitionen in klimagerechte Gebäude sowie die Unterstützung bei der Wohneigentumsbildung von besonderer Bedeutung.

Um die Rahmenbedingungen für mehr bezahlbaren Wohnraum weiter zu verbessern, werden Maßnahmen zum klimagerechten und ressourcenschonenden Bauen, zur nachhaltigen Baulandpolitik und bedarfsgerechten Baulandmobilisierung, zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie für eine effiziente Umsetzung von Bauprojekten vereinbart. Die Gewährleistung von Planungs- und Investitionssicherheit für alle Beteiligten sowie gemeinsame Anstrengungen zur Verbreiterung der Fachkräftebasis sind weitere wichtige Voraussetzungen.

Für den notwendigen Neubau von bedarfsgerechtem, bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum sind die Potenziale der Innenentwicklung wie die Umwidmung und Aufstockung sowie Nachverdichtung, Umbau und Reaktivierung bestehender Gebäude soweit möglich vorrangig zu nutzen. Über den gesamten Lebenszyklus müssen weniger Treibhausgase (THG) emittiert sowie weniger Ressourcen, Flächen und Energie verbraucht werden.

Gleichzeitig ist Leerstand in bestimmten ländlichen Regionen ein ernsthaftes Problem. Daher bedarf es auch hier umfassender Investitionen z. B. in Infrastrukturmaßnahmen, um die betroffenen Städte und Gemeinden attraktiv zu halten und vorhandenen, derzeit un- oder untergenutzten Wohnraum zu reaktivieren.

Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, eine neue Wohngemeinnützigkeit, verbunden mit einer steuerlichen Förderung und Investitionszulagen, auf den Weg zu bringen. Sie soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen. Damit wird von der Bundesregierung das Ziel verbunden, eine neue Dynamik für den Bau und den dauerhaften Erhalt bezahlbaren Wohnraums zu erzeugen.

Der Bund wird einen umfassenden Dialogprozess zur Erarbeitung eines Konzepts zur Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit aufsetzen, in den sich Bündnis-Mitglieder mit ihrer fachlichen Expertise umfassend einbringen können.

In diesem Zusammenhang wird auch eine umfassende Debatte geführt, was das gemeinsame Grundverständnis von Gemeinwohlorientierung z. B. im Zusammenhang mit der Vergabe von öffentlichem Grund und Boden umfassen kann und wie in diesem Zusammenhang zusätzliche Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum sowie dessen langfristigen Sicherung erreicht werden könnten.

Es ist der gemeinsame Anspruch der Bündnis-Mitglieder, den Abbau von Barrieren zu einem Qualitätsstandard für ein fortschrittliches Land zu machen. Er entscheidet über die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderungen am gesellschaftlichen Leben. Gleichzeitig wachsen in einer alter werdenden Gesellschaft der Bedarf und die Nachfrage an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen, von dem aber auch weitere Bevölkerungsgruppen wie Familien mit Kindern profitieren. Auch generationenübergreifendes gemeinschaftliches Leben ist am besten ohne Barrieren möglich.

Der Verlust der eigenen Wohnung und das damit verbundene Leben auf der Straße, in Unterkünften oder in verdeckter Wohnungslosigkeit trifft die Ärmsten und Verwundbarsten der Gesellschaft mit negativen Konsequenzen für existentielle Lebensbereiche wie Erwerbsarbeit, Bildung, Ausbildung und Gesundheit. Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit sind kein unvermeidbares Schicksal. Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, in Deutschland die Obdach- und Wohnungslosigkeit bis 2030 zu überwinden. Die Bündnis-Mitglieder unterstützen das Anliegen und werden die Erarbeitung und Umsetzung eines Nationalen Aktionsplans zur Überwindung der Wohnungslosigkeit begleiten.

Berlin, 11. Oktober 2022



Bündnis
bezahlbarer
Wohnraum

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Freie und Hansestadt Hamburg

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Deutscher Städtetag e.V.

Deutscher Landkreistag e.V.

Deutscher Städte- und Gemeindebund e.V.

Haus & Grund Deutschland e.V.

GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp)

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V. (VDIV Deutschland)

Zentralverband des Deutschen Handwerks e.V.

Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V.

Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V.

Bundesarchitektenkammer e.V.

Bundesingenieurkammer e.V.

Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA e.V.

Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt

Deutscher Mieterbund e.V.

Deutscher Gewerkschaftsbund

Deutsches Studentenwerk e.V.

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.

Der Paritätische Gesamtverband e.V.

Stiftung trias- Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Stiftung Edith Maryon

GIMA München eG

Sozialverband VdK Deutschland e.V.

Deutscher Naturschutzring, Dachverband der deutschen Natur-, Tier- und
Umweltschutzorganisationen (DNR) e.V.

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAG)

Evangelische Kirche, vertreten durch den Bevollmächtigten des Rates der EKD
bei der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union

Katholische Kirche, vertreten durch den Leiter des Kommissariats
der deutschen Bischöfe - Katholisches Büro in Berlin

Der Beauftragte der Bundesregierung für die Belange von Menschen mit Behinderungen, das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die Deutsche Energie-Agentur (dena), die KfW-Bankengruppe und das Bauhaus Erde haben die Erarbeitung des Maßnahmenpakets begleitet und dabei wichtige inhaltliche Impulse gegeben.

Für den Bund:

- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Für die Länder:

- Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Freie und Hansestadt Hamburg
- Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Für die kommunalen Spitzenverbände:

- Deutscher Städtetag e.V.
- Deutscher Landkreistag e.V.
- Deutscher Städte- und Gemeindebund e.V.

Für die Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie weitere Branchenverbände:

- Haus & Grund Deutschland e.V.
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
- BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
- Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

- Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V. (VDIV Deutschland)
- Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e.V.
- Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.
- Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V.
- Zentralverband des Deutschen Handwerks e.V.
- Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V.
- Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA e.V.
- Bundesarchitektenkammer BAK e.V.
- Bundesingenieurkammer e.V.

Für die Zivilgesellschaft:

- Deutscher Gewerkschaftsbund
- Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt
- Deutscher Mieterbund e.V.
- Der Paritätische Gesamtverband e.V.
- Deutsches Studentenwerk e.V.
- Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.
- GIMA München eG
- Stiftung trias- Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen
- Stiftung Edith Maryon
- Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAG W)
- Sozialverband VdK Deutschland e.V.

- Deutscher Naturschutzring, Dachverband der deutschen Natur-, Tier- und Umweltschutzorganisationen (DNR) e.V.
- Evangelische Kirche, vertreten durch den Bevollmächtigten des Rates der EKD bei der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union
- Katholische Kirche, vertreten durch den Leiter des Kommissariats der deutschen Bischöfe – Katholisches Büro in Berlin



Abb. Bundeskanzler Olaf Scholz, Bundesministerin Klara Geywitz, Vorsitzender der Ministerpräsidentenkonferenz Stephan Weil, Mitglieder des Bündnis bezahlbarer Wohnraum und beratende Gäste anlässlich des Bündnis-Tages am 12.10.2022 im Bundeskanzleramt.

Themenfeld 1: Klimagerechter und ressourcenschonender Wohnungsbau

Der Wohnungsbau kann nicht mehr geplant und durchgeführt werden, ohne dessen Auswirkungen für das Klima und die Umwelt mitzudenken. Mit dem Klimaschutzgesetz des Bundes wird das klare Ziel vorgegeben, in Deutschland bis 2045 die Treibhausgasneutralität über alle Sektoren hinweg zu erreichen. Und bereits bis 2030 sollen nicht nur die Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors nahezu halbiert, sondern auch der Energieverbrauch signifikant gesenkt werden. Dafür müssen Wohngebäude zukünftig über den gesamten Lebenszyklus weniger Treibhausgase (THG) emittieren sowie weniger Ressourcen, Fläche und Energie verbrauchen als heute. Regelungen und Förderinstrumente sind hieran auszurichten, ohne dabei jedoch Investitionen in den Wohnungsbau und -umbau oder die Bezahlbarkeit und Bedarfsgerechtigkeit der Wohnungen zu gefährden.

Vor diesem Hintergrund bekräftigen die Bündnis-Mitglieder: Die Bezahlbarkeit des Wohnens und ein über den gesamten Lebenszyklus hinweg nachhaltiger, klimagerechter, flächen- und ressourcenschonender Wohnraum sind ganzheitlich zu betrachten und umzusetzen. Ferner treten die Bündnis-Mitglieder für innovative, zielgerichtete und aufeinander abgestimmte Maßnahmen ein, um die möglichen Spannungsverhältnisse auszubalancieren.

Zur Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 muss der Neubau schon heute auf die Klimaziele ausgerichtet werden. Die Energieversorgung der Gebäude sollte unter der Einbeziehung der On-site-Produktion erfolgen und im Lebenszyklus möglichst geringe Treibhausgasemissionen sowie Energie- und Rohstoffverbräuche aufweisen. Die notwendige Restenergie sollte bereits jetzt weitestgehend treibhausgasneutral erzeugt werden.

Ordnungsrecht und Förderinstrumentarien für den Neubau sollten gewährleisten, dass dieses Ziel im Sinne eines umfassenden Nachhaltigkeitsbegriffs unter Beachtung einer vollständigen Ökobilanz erreicht wird. Ökologische, ökonomische und soziale Aspekte müssen daher abgewogen werden, um über den gesamten Lebenszyklus ein Optimum von Energie- und Ressourceneffizienz, klimaneutraler Energieversorgung sowie bedarfsgerechtem Wohnraum zu möglichst niedrigen Wohnkosten zu erreichen. Die möglichen zusätzlichen Kosten gilt es sozialverträglich abzufedern und auch für Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen jenseits des Sozialen Wohnungsbaus bezahlbaren Neubau zu schaffen. Die Technologieoffenheit ist innerhalb des Handlungsgebots der Klimaneutralität von Bedeutung, um eine effiziente und schnelle Umsetzung zu gewährleisten.

Gleichzeitig sollten die Anstrengungen erhöht werden, den Neubau durch die Bauweise und die Wahl der Bauprodukte wie Bau- und Dämmstoffe oder Gebäude- und Anlagentechnik so treibhausgasemissionsarm, energie- und rohstoffschonend wie möglich umzustellen sowie beim Bau von Wohngebäuden möglichst rasch kreislauffähig zu werden. In der mittel- bis langfristigen Perspektive müssen die eingesetzten Bauprodukte maßgeblich aus wiederverwendeten, recycelten oder nachwachsenden Materialien und Rohstoffen bestehen. Der Einstieg dafür muss gemeinsam forciert werden, um ein nachhaltiges und klimaneutrales Bauen zu ermöglichen.

Die Bündnis-Mitglieder bekennen sich zum Ziel der Bundesregierung, im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie die Flächenneuanspruchnahme für Siedlung und Verkehr bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu reduzieren. Die Absicht, bis zum Jahr 2050 das Ziel eines Netto-Null-Flächenverbrauchs im Sinne einer Flächenkreislaufwirtschaft zu erreichen, wird unterstützt. Für die Schaffung von neuem bedarfsgerechtem Wohnraum müssen unter dieser Prämisse weiterhin Flächen zur Verfügung stehen. Damit dies möglichst wenig Fläche beansprucht und am Flächenverbrauchsziel ausgerichtet ist, müssen die Innenentwicklungspotenziale, d. h. die Nachverdichtung, Aufstockungen, Sanierung, Umnutzungen wie auch die Wiedernutzung von Leerständen in strukturschwächeren Wohnungsmärkten, attraktiver gemacht werden. Dazu sind mögliche infrastrukturelle und rechtliche Hemmnisse zu beseitigen.

Unterthema I: „Weiterentwicklung der ordnungsrechtlichen Anforderungen für den Neubau“

Zum 01. Januar 2025 werden durch die Bundesregierung die Neubaustandards im Gebäudeenergiegesetz (GEG) an den EH40-Standard angeglichen. Die Angleichung geschieht im Zusammenhang mit einer Umstellung der Anforderungssystematik, die neben der Energieeffizienz zukünftig auch die Treibhausgasemissionen sowie den Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus in den Blick nimmt. Die Angleichung an den EH40-Standard muss zudem unter Abwägung von ökologischen, klimapolitischen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekten erfolgen. Die Länder weisen auf einen anderslautenden Beschluss der Bauministerkonferenz (BMK) vom 26. April 2022 zu den Leitlinien zur Fortschreibung des GEG und der Förderstandards auf Basis der Treibhausgasemissionen hin.

Für die perspektivische Umstellung der Anforderungssystematik des Ordnungsrechts und der Förderung sollte ein umfassender und sachgerechter Lebenszyklusansatz etabliert werden (siehe Unterthema III). Dabei sollten sämtliche Treibhausgasemissionen sowie der sparsame Einsatz von Energie und Rohstoffen in einer Gesamtbilanz berücksichtigt werden, die die Gewinnung und Herstellung der Materialien, den Bauprozess, den Gebäudebetrieb, die Wieder- und Weiterverwendung oder die Entsorgung einschließt.

Eine solche Lebenszyklusbilanzierung muss mit den bereits geltenden internationalen Standards harmonisiert und transparent ausgestaltet werden sowie bundesweit gültig und handhabbar sein. Innerhalb dieses Lebenszyklusansatzes und seiner Ziele soll technologieoffen die optimale Lösung umgesetzt werden, welche die Belange von Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz in Bezug auf Baukonstruktion, Gebäudetechnik und Energieversorgung berücksichtigt.

Ziel muss sein, den Energieverbrauch der Gebäude weiter zu reduzieren. Der Einsatz von Bauprodukten (Bau- und Dämmstoffen sowie Gebäude- und Heiztechnik), die eine besonders treibhausgas-, aber auch energie- und ressourcenarme Lebenszyklusbilanz in Bezug auf das gesamte Bauwerk aufweisen, sollte befördert werden. Die Struktur künftiger Normen und Gesetzgebung sollte möglichst einfache und verständliche Nachweisverfahren ermöglichen. Normierende Vorgaben sollten – möglichst frühzeitig und angesichts der Planungs- und Investitionszyklen dauerhaft – Planungssicherheit gewährleisten.

Die Weiterentwicklung des Quartiersansatzes kann unter Einbeziehung erneuerbarer Energien eine erweiterte Möglichkeit bieten, die Treibhausgasneutralität ebenso wie Energie- und Ressourceneffizienz über den gesamten Lebenszyklus kostengünstig, klimagerecht und ökologisch zu erreichen. Zu prüfen ist eine sachgerechte und praktikable Methodik zur Quartiersabgrenzung, die auch die skizzierte Lebenszyklusbilanz des Quartiers umfasst und dabei weiterhin die notwendigen Effizienzanforderungen an einzelne Gebäude im Neubau sicherstellt.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
1.1	Konstruktiv-kritische Begleitung der Weiterentwicklung der Neubaustandards durch die Bundesregierung hin zur Angleichung an EH40 im Zusammenhang mit der Umstellung der Anforderungssystematik auf einen Ansatz, der Treibhausgasemissionen sowie Energie- und Ressourceneffizienz betrachtet und – soweit möglich – lebenszyklusorientiert ist.	Bund/Länder/ Bündnis-Mitglieder	01.01.2025
1.2	Anpassung einer handhabbaren Bilanzierungsmethode zur Integration eines sachgerechten Lebenszyklus-Ansatzes im GEG.	Bund	01.01.2025

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
1.3	Prüfung einer sachgerechten und praktikablen Methodik zur Quartiersabgrenzung – sowohl in städtischen wie in ländlichen Gebieten.	Bund/ Bündnis-Mitglieder	01.01.2025

Unterthema II: „Weiterentwicklung Neubauförderung“

Durch die Weiterentwicklung der Neubauförderung sollte erreicht werden, dass möglichst viele Wohneinheiten mit höheren Effizienzstandards, möglichst energiesparend und klimaneutral sowie mit möglichst

geringem Flächenverbrauch gebaut werden. Dabei sollen vermehrt Bauprodukte wie Bau- und Dämmstoffe sowie Gebäude- und Heiztechnik mit geringem CO₂-Fußabdruck verwendet werden.

Daraus folgende, gegebenenfalls höhere Baukosten, die langfristig nicht durch niedrigere warme Betriebskosten ausgeglichen werden, sollte die Förderung so berücksichtigen, Bezahlbarkeit und Sozialverträglichkeit sichergestellt sind. Insgesamt sollte sich die Förderung an der Betrachtung der Treibhausgasemissionen sowie der Energie- und Ressourceneffizienz im gesamten Lebenszyklus ausrichten, wobei Nachhaltigkeit und Sozialkriterien wie z. B. Wohnkosten einzubeziehen sind. Der Bund wird für Investitionen zur Erfüllung übergesetzlicher baulicher Standards im Hinblick auf den Lebenszyklus der Gebäude aus dem Klima- und Transformationsfonds jährlich 1 Mrd. Euro zur Verfügung stellen. Zu diskutieren ist, inwiefern eine Förderung auch einen geringeren Wohnflächenverbrauch pro Kopf und die Innenentwicklung anreizen kann.

Eine in diese Richtung weiterentwickelte Neubauförderung sollte komplementär zur Sozialen Wohnraumförderung eigenständig bestehen bleiben, um die Wohnkosten für alle ambitionierteren, über den gesetzlichen Neubaustandard hinausgehenden Neubauvorhaben zu dämpfen. Hierfür muss die Beihilfefreiheit bestehen bleiben. Die Soziale Wohnraumförderung ermöglicht weiterhin eine Finanzierung von übergesetzlichen Neubaustandards. Sie orientiert sich weiterhin auch an den Kriterien der Verwaltungsvereinbarung zum klimagerechten Sozialen Wohnungsbau 2022.

Zusätzlich zur gebäudebezogenen Neubauförderung, die gebäudeindividuelle Heizungsanlagen umfasst, bilden Förderprogramme für gebäudeübergreifende erneuerbare Versorgungslösungen eine wichtige und notwendige Ergänzung. Denn netzgebundene, quartiersbezogene, aber auch hybride Versorgungslösungen erweitern die Möglichkeiten, erneuerbare Energien sowie Umwelt- und Abwärme zu nutzen. Darüber hinaus birgt ein integrierter Quartiersansatz Synergien, z. B. bei Planung und Kommunikation. Dazu sollte eine bessere Verzahnung und Bündelung der Förderprogramme erfolgen, um die integrierte Betrachtung von gebäudebezogenen Anforderungen und quartiersbezogener Energieerzeugung und -versorgung, aber auch weiterer städtebaulicher Komponenten zu ermöglichen.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
1.4	Etablierung einer eigenständigen Neubauförderung, finanziert aus dem Klima- und Transformationsfonds, um Anreize für Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum, verbunden mit übergesetzlichen baulichen Standards im Hinblick auf den Lebenszyklus der Gebäude, zu setzen. Diese wird anhand der Nachhaltigkeits- und Sozialkriterien sowie unter Sicherstellung der Beihilfefreiheit konzipiert.	Bund	01.01.2023
1.5	Anpassen des Förderrahmens für klimaneutrale und nachhaltige quartiersbezogene Versorgungslösungen durch die bessere Verzahnung gebäudebezogener Neubauförderung mit quartiers- und netzbezogenen Fördermöglichkeiten.	Bund	in dieser Legislaturperiode

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
1.6	Prüfung, ob es geeignete Kriterien wie beispielsweise innovative Grundrisse oder neue Wohnformen für die Verringerung des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf im Rahmen der Neubauförderung gibt.	Bund	in dieser Legislaturperiode
1.7	Prüfung eines Förderbonus für die Innenverdichtung.	Bund	in dieser Legislaturperiode

Unterthema III: „Verstärkung von ressourcenschonendem, ökologischem und kreislauffähigem Neubau“

Nachhaltiges und zukunftsorientiertes Bauen zeichnet sich durch den effizienten Einsatz begrenzt verfügbarer Ressourcen und Energien, den Schutz von Umwelt und Gesundheit vor Schadstoffen sowie die Schaffung dauerhafter, werthaltiger Bauwerke mit am Ende des Lebenszyklus wiederverwendbaren Materialien aus. Angesichts zunehmender Wetterextreme erlangen in diesem Zusammenhang planerische, bautechnische und naturbasierte Lösungen für einen klimaangepassten Wohnungsbau eine besondere Bedeutung.

Es gilt im Sinne der Nachhaltigkeit bei Planungs- und Investitionsentscheidungen im Bau- und Gebäudebereich auch die Belange zu berücksichtigen, die sich aus der notwendigen Anpassung an den Klimawandel, aus sozialen und demografischen Aspekten sowie sich ändernden Nutzeranforderungen ergeben. Dafür müssen die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau mit einer stärkeren Ausrichtung auf das ressourcenschonende, ökologische, schadstoffarme und kreislauffähige Bauen weiterentwickelt werden.

Der Einsatz von Bauprodukten, die zur Errichtung von klima-, umwelt- und gesundheitsverträglichen sowie ressourcenschonenden Bauwerken beitragen und das kreislaufgerechte Bauen ermöglichen, sollte stärker unterstützt werden. Dabei sind Transparenz, Wirtschaftlichkeit, Handhabbarkeit und Technologieoffenheit zu beachten. Die fortlaufende Prüfung und Weiterentwicklung der Musterbauordnung, technischer Baubestimmungen sowie der Landesbauordnungen leisten dazu einen Beitrag.

Mögliche Mehrkosten des nachhaltigen Bauens sowie die Nachhaltigkeitsbewertung sollten durch die Neubauförderung adressiert werden. Dadurch lassen sich die gegebenenfalls auftretenden Nachteile noch nicht marktüblicher Produkte ebenso wie Kostennachteile, die über den gesamten Lebenszyklus nicht durch anderweitige Einsparpotenziale ausgeglichen werden können, gegenüber weniger ressourcenschonenden Produkten weitestgehend kompensieren.

Die existierenden Nachhaltigkeitsbewertungen für Neubauten sollten weiterentwickelt und vereinfacht werden sowie digital nutzbar sein. Die Nachweisführung über die Umsetzung des Nachhaltigen Bauens, z. B. im Rahmen von Förderprogrammen, muss möglichst einfach sein.

Die Nachhaltigkeitsbewertung sollte neben ökologischen auch soziale und wirtschaftliche Kriterien beinhalten und im digitalen Gebäuderessourcenpass dargestellt werden.

Eine wichtige Voraussetzung dafür sind digitale Bauproduktbanken, in denen die relevanten Informationen aller Baustoffe, Bauteile und technischen Geräte hinterlegt sind, ebenso wie digitale Schnittstellen zur Übernahme der Daten, auch von Massedaten aus der Entwurfsplanung. Hierfür gilt es in Verbindung mit der Weiterentwicklung von integraler und lebenszyklusorientierter Planungs- und Verwaltungssoftware im Gebäude- und Immobilienmanagementbereich, wie z. B. Building Information Modeling (BIM), die dazu nötige Datenbeschaffung kontinuierlich zu fördern.

Für den Bereich der Ökobilanz stellt der Bund die ÖKOBAUDAT zur Verfügung, die stetig weiterentwickelt wird. Darin sollten relevante Produkte mit ihren signifikanten Daten zur Wirkung auf die globale Umwelt (z. B. Treibhausgas, primärer Energie- und Rohstoffbedarf) erfasst, regelmäßig aktualisiert und für die Erstellung von Gebäuderessourcenpässen und Nachhaltigkeitsbewertungen über entsprechende Schnittstellen einfach zu verwenden sein. Damit Produkte in die Datenbanken und Register eingetragen und aktuell gehalten werden, braucht es Anreize, z. B. durch Vorteile aus dem Einsatz von Produkten mit spezifischen EPDs (Environmental Product Declarations) für Bauherrinnen und Bauherren.

Im Wohnungs- und Gebäudebau müssen mehr Bauprodukte recycelt, mehr Recyclingbaustoffe eingesetzt und mehr Bauteile wiederverwendet werden. Bauwirtschaft und Baustoffindustrie müssen sich mittels konkreter kurz- und langfristiger Maßnahmen in Richtung einer erhöhten Kreislauffähigkeit entwickeln, indem z. B. vermehrt kreislauffähige Bauprodukte verbaut werden. Hierfür sind mitunter umfassende, komplexe und zeitaufwendige Anpassungen mit erheblichem Forschungsbedarf u. a. in der Regulatorik, bei der Bauproduktzulassung, bei der Normung und der Frage von Registermodernisierungen notwendig. Dahingehende Prozesse gilt es zu verschlanken und zu optimieren, um Innovationen in diesem Bereich zu befördern.

Um knappe Rohstoffe und Energie einzusparen sowie baukulturelle Qualitäten zu würdigen, sollten Entscheidungen für Abbruch und Ersatzneubau sorgfältig abgewogen und begründet werden. In die Abwägung ist auch der gegebenenfalls erforderliche Mehraufwand für Energie- und Rohstoffe einzubeziehen. Für fundierte Abbruchentscheidungen sind Anleitungen für die Operationalisierung und eine Anwendung von Kriterien zur Einsparung von Emissionen, Energie und Ressourcen hilfreich.

Das Vergaberecht ist konsequent auf Nachhaltigkeit auszurichten. Die Weichen dafür müssen jetzt gestellt werden. Bund und Länder müssen zügig mit der Umsetzung beginnen. Das Engagement des Bundes für die Bauforschung muss der Bedeutung dieses Wirtschaftssektors entsprechend verstärkt werden.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
1.8	Entwicklung eines digitalen Gebäuderessourcenpasses für Neubauten bei vertretbarem technischem und finanziellem Aufwand, um u. a. die verwendeten Bauprodukte des Gebäudes transparent zu dokumentieren und bei Abbruch deren Wiederverwendung planen und ‚urban mining‘ voranbringen zu können, dabei Prüfung einer Integration in den Energieausweis nach dem GEG. Das hat im Einklang mit Vorgaben der novellierten EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) zu erfolgen.	Bund	in dieser Legislaturperiode
1.9	Entwicklung einer Holzbau-, Leichtbau- und Rohstoffsicherungsstrategie.	Bund	in dieser Legislaturperiode
1.10	Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsbewertung für Neubauten zu in der Breite anwendbaren, niedragschwelligen und kostengünstigen Nachweisen für eine ganzheitliche, material- und technologieoffene Betrachtung mit Schwerpunkt auf Treibhausgasen (THG) sowie Energie- und Rohstoffeinsatz im Lebenszyklus.	Bund	in dieser Legislaturperiode
1.11	Prüfung von geeigneten Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für den Einsatz recycelter bzw. wiederverwendbarer Bauprodukte, von nachwachsenden Baustoffen sowie wiederverwendbaren Bauteilen und Hinwirken auf deren vermehrte Nutzung.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
1.12	Weiterentwicklung von Produktdatenbanken, u. a. durch Bereitstellung einer Online-Datenbank mit Ökobilanz-Datensätzen von Bauprodukten als Datenbasis für die Lebenszyklusanalyse und Nachhaltigkeitsbewertung durch Übernahme, Pflege und Fortentwicklung der ÖKOBAUDAT.	Bund	fortlaufend

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
1.13	Erarbeitung einer Systematik zur vollständigen Digitalisierung und beständigen Aktualisierung relevanter Produktdaten in digitalen Datenplattformen/Registern mit Schnittstellen zu Nachhaltigkeitsbewertungen und Gebäuderessourcenpässen.	Bund	in dieser Legislaturperiode
1.14	Erstellung eines Leitfadens mit einer Bewertungssystematik für Abriss- bzw. Ersatzneubauentscheidungen zur Abwägung von Treibhausgas-Einsparungen, Energie- und Ressourceneffizienz im Lebenszyklus.	Bund	in dieser Legislaturperiode

Unterthema IV: „Umweltgerechtes Wohnumfeld und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Bestandsaktivierung“

Um die Flächeninanspruchnahme trotz der Wohnungsneubauziele im Sinne des Klima- und Ressourcenschutzes bis 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern, ist die vorrangige Nutzung von Potenzialen in der Innenentwicklung¹, Nachverdichtung, Aufstockungen, Sanierungen und Umnutzungen sowie Reaktivierung von Leerständen, von großer Bedeutung. Multifunktionalität, innovative Wohnformen und Flächeneffizienz sowie beispielsweise Wohnungstauschprojekte müssen zudem stärkere Beachtung erfahren und bereits bei der Planung und Konstruktion stärker mitgedacht werden.

Die Baulandumfrage 2022 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt, dass in den Kommunen theoretisch ausreichend Flächenpotenziale zur Deckung des Neubaubedarfs vorhanden sind. Wenn diese Potenziale mobilisiert und gegenüber Entwicklungen auf der grünen Wiese priorisiert werden sollen, müssen neben der Erfassung potenziell bebaubarer Flächen Hemmnisse beseitigt und die Instrumente für eine wirksame Mobilisierung geschärft werden. (siehe Themenfeld 3)

Konkret gilt es, Umbau und Erweiterung im Bestand zu erleichtern und Aufstockungen zu unterstützen. Hier besteht in der Regel das Potenzial, sowohl ressourcen- und flächenschonenderen als auch kostengünstigeren Wohnraum zu schaffen als im Neubau.

Dies soll durch gezielte Förderung und einen begleitenden Wissenstransfer für alle relevanten Entscheidungsträger unterstützt werden.

Darüber hinaus müssen zur Priorisierung der Innenentwicklung die für die Nachverdichtung und den Dachgeschossausbau relevanten baurechtlichen Auflagen und Vorgaben, z. B. im Bereich Brandschutz, Denkmalschutz, Natur- und Schallschutz, fortlaufend untersucht und bei Bedarf fortentwickelt werden, indem beispielsweise Abweichungen von der geltenden Regelung ermöglicht werden.

Die angestrebte höhere Flächeneffizienz soll einhergehen mit einem umweltgerechten und an den Klimawandel angepassten Wohnumfeld. Wohnungsneu-, -um- und -ausbau sind im Kontext des Quartiers und des Wohnumfeldes unter Beachtung der blauen und grünen Infrastruktur integriert zu betrachten. Hierzu gehören wohnortnahe Erholungs- und Grünflächen, die Reduzierung des Verkehrs und seiner Lärmemissionen, die Förderung nachhaltiger Mobilitätskonzepte zur Reduzierung des Flächenverbrauchs durch den motorisierten Individualverkehr, die Gebäudebegrünung, die Ausbreitung von Frischluft oder die Aufnahme von Regenwasser.

Ein solches umwelt- und klimagerechtes Wohnumfeld soll auch weiter über bestehende Förderoptionen wie die Städtebauförderung, die Förderung der Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel oder die Nationale Stadtentwicklungspolitik adressiert und gestärkt werden. Das Konzept der „doppelten Innenentwicklung“ bildet für die Vereinbarkeit von vermehrter Innenentwicklung und dem Erhalt und der Qualifizierung von Grün- und Freiflächen eine wichtige Grundlage.

¹ Der Vorrang der Innenentwicklung wird konkret im Themenfeld 3 „Nachhaltige Bodenpolitik und Baulandmobilisierung“ im Kontext des Bauplanungsrechts adressiert.

Es soll darüber hinaus eine Strategie zur Aktivierung des Leerstandes erarbeitet werden. Diese sollte auch die Erhöhung der Attraktivität strukturschwacher Wohnstandorte umfassen. Außerdem ist die Erarbeitung eines Konzepts für den verstärkten Eigentumserwerb im Bestand sinnvoll.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
1.15	Ausarbeitung einer Expertise für eine Unterstützung von mehr Umnutzungen, Dachausbauten und Aufstockungen zu bezahlbaren Mieten, die auf die speziellen Bedarfe und Mehraufwände ausgerichtet und mit bestehenden Fördermöglichkeiten kombinierbar ist.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
1.16	Erarbeiten eines Leitfadens zur Flächeneffizienz durch Stärkung von Multifunktionalität, innovative Wohnformen und Nutzungsflexibilität im Wohnungsneubau.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
1.17	Stärkung der kommunalen Beratungsangebote zur Umsetzung von Wohnungstausch und Umbauprojekten durch Länder und Kommunen.	Länder/Kommunen	in dieser Legislaturperiode
1.18	Erarbeitung einer Strategie zur Aktivierung des Leerstands durch Steigerung der Attraktivität von v. a. strukturschwachen Regionen (z. B. durch eine verbesserte infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung).	Bund/Länder/ Kommunen/ Bündnis-Mitglieder	in dieser Legislaturperiode

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
1.19	Stärkere Förderung des umweltgerechten Wohnumfeldes, u. a. durch nachhaltige Mobilitätskonzepte, Schaffung von Naherholungsgebieten, Gebäudebegrünung, bessere Ausbreitung von Frischluft oder die bessere Aufnahme von Regenwasser.	Bund/Länder/ Kommunen	in dieser Legislaturperiode
1.20	Erarbeitung eines Konzepts für den verstärkten Eigentumserwerb im Bestand zur Förderung des Instruments „Jung kauft Alt“ (Qualifizierte Förderung von Bestandsnutzung und Sanierung in Verbindung mit Eigentumsförderung junger Familien) sowie für die Mobilisierung von im Alter in Teilen nicht mehr genutztem Wohneigentum.	Bund/ Bündnis-Mitglieder	in dieser Legislaturperiode

Themenfeld 2:

Begrenzung von Baukosten

Die Höhe der Baukosten hat – neben den Grundstücks- und Baufinanzierungskosten sowie den während der Nutzungsphase anfallenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten – einen hohen Einfluss auf die Bezahlbarkeit des Wohnens.

Eine Begrenzung des Baukostenanstiegs leistet daher einen wichtigen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Der Anstieg hat sich in den vergangenen Monaten infolge von Baustoff- und Materialknappheit durch den Krieg in der Ukraine sowie Lieferkettenprobleme weiter beschleunigt.

Die Bündnis-Mitglieder bekräftigen, dass die Begrenzung von Baukosten im Wohnungsbau ein wichtiges Anliegen ist, wobei dies nicht zu Lasten von Qualität, Sicherheit und Umweltauflagen gehen darf. Die Höhe der Baukosten hat einen entscheidenden Einfluss darauf, ob bezahlbarer Wohnraum gerade in Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten zusätzlich geschaffen und dadurch im bezahlbaren Segment dauerhaft für Entlastung gesorgt werden kann.

Das serielle und modulare Bauen kann zur Begrenzung der Baukosten beitragen und soll gefördert werden. Normen und Standards müssen regelmäßig auf ihre Kostenfolgen überprüft werden. Bauordnungsrechtliche Vorgaben sollten weiter harmonisiert und mit Blick auf die Kostenbegrenzung weiterentwickelt sowie – nach Möglichkeit – reduziert werden.

Zur Sicherung der Versorgung mit Baustoffen und Baumaterialien wird der Einsatz heimischer Baustoffe im Rahmen der nationalen Rohstoffstrategie in den Fokus genommen. Und es müssen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die Wiederverwertbarkeit verbessert und die Recyclingquoten erhöht werden können.

Unterthema I: „Überprüfung von Normen und Standards“

Für den Wohnungsbau relevante Normen, Standards und gesetzliche Regelungen beeinflussen die Baukosten, dienen jedoch der Sicherstellung von Sicherheits- und Qualitätsstandards. Durch Baukostensteigerungen kann das Wohnen teuer und unerschwinglich werden. Bund und Länder arbeiten gemeinsam

daran, die Folgekostenabschätzung in Normungsprozessen für die Praxis handhabbar zu gestalten. Kosten-Nutzen-Abwägungen zwischen der Qualität und der Bezahlbarkeit des Wohnens sollen stärker in den Normungs- und Gesetzgebungsprozess integriert werden.

Bund und Länder treiben die Verankerung der Folgekostenabschätzung beim DIN e. V. voran, wie es in der Normungsroadmap Bauwerke beschrieben wurde. Sie setzen sich dafür ein, dass die Auswirkung von Normung auf die Höhe der Wohnkosten (inkl. Betriebskosten, Systemkosten der Infrastruktur für erneuerbare Energien und Umweltkosten) in den Normungsausschüssen einen höheren Stellenwert erhält und Belange aller Betroffenen (einschließlich der Bewohnerinnen und Bewohnern) im Normungsprozess stärker berücksichtigt werden.

In Zukunft wird es notwendig sein, die Folgekosten des Klimawandels in die Betrachtung der Kosten für Energieeffizienzmaßnahmen einzubeziehen. Dabei sind neben der betriebswirtschaftlichen Betrachtung auch die gesamtgesellschaftlichen Vorteile von Effizienzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Internationale Best-Practice-Beispiele sollen zeigen, welche Erfahrungen mit einfacheren oder weniger hohen Anforderungen im Ausland bestehen, um damit einen Beitrag zu leisten, das Normungswesen zu vereinfachen.

Wird die Einhaltung von Normen auch ohne bauordnungsrechtliche Inbezugnahme privatrechtlich als geschuldete Leistung angesehen, werden damit höhere marktübliche Standards geschaffen, die das Wohnen verteuern. Hier braucht es eine Diskussion darüber, welches bauliche Anforderungsniveau in privatrechtlichen Vereinbarungen als angemessen anzusehen ist und wie dieses Anforderungsniveau, wie auch der gesetzliche Mindeststandard, rechtssicher vereinbart werden können.

Damit soll auch dafür gesorgt werden, dass die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) in dem Maße zum Einsatz kommt, wie es gesetzlich notwendig ist, um auch Low-Tech-Ansätze zu verfolgen und damit den Einsatz von Rohstoffen und den Wartungsaufwand zu minimieren. Damit wird die kostenerhöhende Steigerung des Anteils der Kostengruppe (KG) 400 an den Bauwerkskosten begrenzt.

Der Wissenstransfer wird intensiviert, indem in Reallaboren neue Ansätze zur Erfüllung der Energieeffizienzstandards durch architektonisch-bauliche Lösungen entwickelt und erprobt werden.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
2.1	Einrichtung einer unabhängigen Stelle zur Folgekostenabschätzung in Normungsprozessen.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
2.2	Normen, auf die bauordnungsrechtlich Bezug genommen wird, werden im nach dem DIN-Länder-Vertrag gesetzten Rahmen kostenfrei zur Verfügung gestellt.	Länder	2023

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
2.3	Stärkere Ausrichtung des Innovationsprogramms Zukunft Bau auf Fragen des ökologischen und kostengünstigen Bauens/Wohnens.	Bund	2023
2.4	Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Einbeziehung der Folgekosten des Klimawandels in die Betrachtung der Kosten von Energieeffizienzmaßnahmen (Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Vorteile von Effizienzmaßnahmen).	Bund	in dieser Legislaturperiode

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
2.5	Begrenzung von Kosten im Wohnungsbau durch Erarbeitung von neuen Ansätzen (z. B. in Reallaboren) zur Erfüllung der Energieeffizienzstandards durch architektonisch-bauliche Lösungen.	Bund/Länder/ Bündnis-Mitglieder	in dieser Legislaturperiode
2.6	Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Klima- und Umweltschutzes und der Bezahlbarkeit des Wohnens Überprüfung des baulichen Anforderungsniveaus und Formulierung von Mindeststandards statt (überhöhter) marktüblicher Standards (u. a. in der Technische Gebäudeausrüstung (TGA), Umsetzung auch von Low Tech-Ansätzen, Begrenzung des Anstiegs der Kostengruppe KG 400 an den Bauwerkskosten und deren rechtssichere Vereinbarung.	Bund	in dieser Legislaturperiode
2.7	Stärkere Berücksichtigung der Betroffenen (einschließlich der Bewohnerinnen und Bewohner) im Normungsverfahren, vergleichbar mit einem Anhörungsverfahren im Gesetzgebungsverfahren, wobei Fragen des Klima- und Umweltschutzes wie auch der Bezahlbarkeit des Wohnens berücksichtigt werden müssen.	Bund/Länder/ Bündnis-Mitglieder	in dieser Legislaturperiode
2.8	Auswertung internationaler Erfahrungen („Best Practices“) mit einfacheren oder weniger hohen Anforderungen im Ausland, um Maßnahmen zur Vereinfachung des bestehenden Normungswesens in Deutschland zu entwickeln.	Bund/Länder/ Bündnis-Mitglieder	in dieser Legislaturperiode

Unterthema II: „Bauordnungen und planungsrechtliche Vorgaben“

Die Länder werden die Musterbauordnung weiterentwickeln und die Harmonisierung des Bauordnungsrechtes weiter vorantreiben. Das Bauordnungsrecht bleibt dabei Angelegenheit der Länder. Zugleich ist es wichtig, dass einzelne Länder Pionierrollen einnehmen können, um das Bauordnungsrecht kontinuierlich entlang veränderter Anforderungen weiterzuentwickeln. Hier bedarf es einer klugen Balance zwischen einer notwendigen Harmonisierung aller sechzehn Landesbauordnungen nach dem Vorbild der Musterbauordnung und den weiterhin bestehenden Abweichungen in den jeweiligen Landesregelungen.

Eine große Herausforderung besteht darin, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass mehr Bestandserhalt ermöglicht und die Wiederverwendung von Baustoffen und -materialien erleichtert wird. Die Länder haben bereits einen Auftrag an die zuständige Fachkommission formuliert, wie ein stärkerer Fokus auf Bestandserhalt und Wiederverwendung bauordnungsrechtlich flankiert werden kann.

Moderne Mobilitätskonzepte sind und werden in vielen Kommunen angesichts des geänderten Mobilitätsverhaltens etabliert. Bei allen positiven Erfahrungen werden in der Praxis dennoch Forderungen nach der Anpassung und Flexibilisierung geltenden Rechts vorgetragen. Die Länder und Kommunen werden angesichts dessen daran arbeiten, Stellplatzanforderungen flexibler zu gestalten und die Regelung des § 49 Musterbauordnung fortzuentwickeln, um Neubauten, aber insbesondere Umbauten und Aufstockungen zu erleichtern.

Durch eine Satzungsermächtigung kann den Kommunen die Möglichkeit eröffnet werden, auf die nachträgliche Erhöhung der Stellplatzzahl bei Aufstockungen zu verzichten. Ziel einer Weiterentwicklung soll sein, dass Kommunen vor dem Hintergrund der bisherigen Erfahrungen mit örtlichen Mobilitätskonzepten diese bei ihren Stellplatzsätzen verstärkt nutzen, sodass die Errichtung von Kfz-Stellplätzen auf ein Minimum beschränkt wird und insbesondere bei Aufstockungen und Umbauten im Bestand die Errichtung von zusätzlichen Autostellplätzen keine zwingende Bedingung ist.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
2.9	Weiterentwicklung der Musterbauordnung und weitere Harmonisierung der Landesbauordnungen.	Länder	Daueraufgabe
2.10	Entwicklung von gesetzlichen Regelungen im Bauordnungsrecht, mit denen beim Wohnungsbau der Bestandserhalt und die Wiederverwendung von Bauteilen/Baustoffen gestärkt wird.	Länder	in dieser Legislaturperiode
2.11	Erleichterung von Neubau, Umbauten und Aufstockungen von Wohngebäuden, durch eine Fortentwicklung der Regelungen zu Kfz-Stellplatzanforderungen im Bauordnungsrecht im Sinne eines intendierten Ermessens.	Länder/Kommunen	in dieser Legislaturperiode

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgende Maßnahme weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
2.12	Überprüfung der rechtlichen Regelungen, inwieweit bei Umbauten und Aufstockungen der Bestandsschutz von Wohngebäuden unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gewährleistet werden kann und welche Gewerke auf den Stand der Technik angepasst werden müssen.	Bund/Länder/ Bündnis-Mitglieder	in dieser Legislaturperiode
2.13	Zur Priorisierung der Innenentwicklung Untersuchung aller baurechtlichen Auflagen und Vorgaben und bei Bedarf Fortentwicklung der bestehenden Regelungen, z. B. im Bereich Abstandsregelungen, Brandschutz, Denkmalschutz, Natur- und Schallschutz, um durch optionale Abweichungen von der geltenden Regelung die Nachverdichtung und den Dachgeschossausbau zu befördern.	Bund/Länder/ Bündnis-Mitglieder	in dieser Legislaturperiode
2.14	Novellierung des § 201a BauGB, damit § 31 Abs. 3 BauGB dauerhaft angewendet werden kann und damit Umbauten und Aufstockungen im Bestand befördert werden.	Bund	in dieser Legislaturperiode

Unterthema III: „Serielles und modulares Bauen“

Mit seriellen und modularen Bauweisen lassen sich die Dauer von Planungsprozessen und die Bauzeit in den meisten Fällen mehrheitlich deutlich verkürzen. Wohngebäude können schneller schlüsselfertig übergeben werden. Diese Bauweisen besitzen das Potenzial, bei hoher Stückzahl möglichst niedrige Baukosten bei gleichbleibender Qualität zu erzielen. Sie bieten gute Voraussetzungen, um besonders nachhaltige Gebäude mit hohem Energieeffizienzstandard und positiver Ökobilanz zu errichten. Intelligent geplante Konzepte schaffen eine hohe architektonische Qualität und fügen sich in ihr städtebauliches Umfeld ein. Serielles und modulares Bauen ist ein wichtiges Instrument, um rasch bezahlbaren, bedarfsgerechten, klimagerechten und nachhaltigen Wohnraum bereit zu stellen.

Die Entwicklung des Marktes für serielle und modulare Bauweisen wird sowohl im Neubau als auch bei der Aufstockung von bestehenden Gebäuden weiter unterstützt und gefördert. Der Rahmenvertrag „Serielles und modulares Bauen“ des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) wird mit einer Nachfolgevereinbarung fortgesetzt und unterstützt. Die Rahmenvereinbarung 2.0 sollte auch mit dem Ziel abgeschlossen werden, Nachhaltigkeitsaspekte stärker zu integrieren und damit bereits in der Bauphase Emissionen signifikant zu senken. Bestehende Hemmnisse bei der Vergabe von Einzelbauaufträgen aus Rahmenvereinbarungen sollen im Rahmen des vergaberechtlich Möglichen abgebaut werden. Mit der

Einrichtung einer Geschäftsstelle und eines Runden Tisches „Seriell Bauen“ lässt sich der Wissenstransfer intensivieren, um allen Akteuren Erfahrungen zur Verfügung zu stellen und mittelstandsgerechte Lösungen in die Wohnungsbaupraxis zu tragen.

Das in vielen Landesbauordnungen verankerte Instrument der Typengenehmigungen kann Genehmigungsprozesse örtlicher Bauvorhaben vereinfachen und beschleunigen. Durch die Aufnahme von Typengenehmigungen in alle Landesbauordnungen können ihre Vorteile auch überregional genutzt werden.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
2.15	Ausweitung der Förderung für den Aufbau von Kapazitäten für den seriellen und modularen Neubau.	Bund	2024
2.16	Dokumentation und Veröffentlichung von Good-/Best-Practice-Beispielen für die Planung und Errichtung qualitativvoller serieller und modularer Bauweisen.	Bund	2023
2.17	Ausschreibung und Abschluss einer Nachfolgevereinbarung zum Rahmenvertrag „Seriell und modulares Bauen“, u. a. mit dem Ziel, Nachhaltigkeitsaspekte stärker einzubeziehen.	GdW, zusammen mit BAK, HDB/Bund	2023
2.18	Verankerung von Regelungen in allen Landesbauordnungen, dass bereits einmal erteilte Typengenehmigungen auch bundesweit gelten, sofern keine landesrechtlichen Aspekte (z. B. Wind-, Schnee- oder Erdbebenlasten, Regelungen zur Barrierefreiheit) dagegensprechen.	Länder	in dieser Legislaturperiode
2.19	Einrichtung einer Geschäftsstelle und eines Runden Tisches „Seriell Bauen“, um allen Akteuren Erfahrungen zur Verfügung zu stellen und mittelstandsgerechte Lösungen in die Wohnungsbaupraxis zu bringen.	Bund/ Bündnis-Mitglieder	in dieser Legislaturperiode

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
2.20	Evaluierung und ggf. Entwicklung von Maßnahmen zum Abbau von Hemmnissen bei Typengenehmigungen von Modulbauten, die über die Regelungen in den Landesbauordnungen hinausgehen.	Bund/ Bündnis-Mitglieder	in dieser Legislaturperiode
2.21	Abbau von Hemmnissen bei der Auslösung von Einzelaufträgen für serielle und modulare Bauweisen aus Rahmenvereinbarungen und Optimierung der bisherigen Ausschreibungspraxis von Rahmenvereinbarungen.	Bund/ Bündnis-Mitglieder	in dieser Legislaturperiode

Unterthema IV: „Alternative Baustoffe und Baustoffrecycling“

Der Krieg in der Ukraine hat die Baustoff-/Materialknappheit verschärft. Dass angesichts weltweiter Begrenztheit der Ressourcen mit dauerhaften Lieferkettenproblemen zu rechnen ist und zunehmend Handlungsbedarf für Gegenmaßnahmen besteht, zeichnete sich schon deutlich früher ab. Auch im Bausektor ist es erforderlich, neue und innovative Lösungen zu erarbeiten. Die Belange des Bausektors müssen daher bei der Rohstoffsicherungsstrategie des Bundes stärker berücksichtigt werden.

Heimische und nachwachsende Rohstoffe sowie das Recycling und die Wiederverwendung von Baustoffen und Baumaterialien spielen künftig eine größere Rolle. In Forschungsvorhaben und Pilotprojekten werden deren Potenziale ermittelt und vor dem Hintergrund der Ergebnisse solcher Vorhaben die rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen angepasst. Zusätzlich bedarf es einer Regelung zum Abfallende, also zum Zeitpunkt, ab wann etwas nicht mehr als Abfall gilt, und zum Produktstatus von Recyclingmaterial. Bei der Lebenszyklusbetrachtung muss die den Baustoffen innewohnende sogenannte „graue Energie“ (Treibhausgasemission) eine Rolle spielen.

Der Bund und die Länder arbeiten gemeinsam an den erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen, um höhere Recyclingquoten zu erzielen. Die dafür erforderlichen Instrumente, wie beispielsweise baustoff- und bauteilbezogene Datenbanken und Baustoffzertifizierungen, werden dazu aufgebaut.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
2.22	Berücksichtigung der Belange des Bausektors bei der Rohstoffsicherungsstrategie des Bundes (heimische und nachwachsende Bau- und Rohstoffe, Importe, Recycling).	Bund	in dieser Legislaturperiode
2.23	Durchführung von Forschungsvorhaben und Pilotprojekten zur Wiederverwendbarkeit, zur Verlängerung der Lebenszyklen und dem Baustoffrecycling und Anpassung der rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen auf Grundlage der Ergebnisse.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
2.24	Erhöhung der Recyclingquoten im Wohnungsbau (u. a. Aufbau von Datenbanken, Baustoffzertifizierung) unter Einhaltung des Kostenbegrenzungsgebots, verbunden mit einer umfassenden Umsetzungsstudie als notwendiger erster Schritt. Hierbei Berücksichtigung/Implementierung von Regelungen zum Abfallende und Produktstatus von Recyclingmaterial.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode

Themenfeld 3:

Nachhaltige Bodenpolitik und Baulandmobilisierung

Boden ist ein besonderes, knappes Gut und nicht vermehrbar. An den Umgang mit Grund und Boden sind daher besondere Anforderungen zu stellen. Eine langfristig angelegte, aktivierende und nachhaltige Bodenpolitik ist elementar, um die Steigerung des verfügbaren Wohnraums insbesondere im bezahlbaren Segment und damit die dringend benötigten Entlastungen auf den deutschen Wohnungsmärkten zu erreichen. Die Entwicklung der Bodenpreise hat maßgeblichen Einfluss auf die Bezahlbarkeit des Wohnens in den Städten und Gemeinden.

Es braucht eine verstärkte Baulandmobilisierung dort, wo der Bedarf für die Errichtung von neuem bezahlbarem Wohnraum am größten ist. Dabei tragen innerörtliche Baulandreserven und die Potenziale zur Nachverdichtung zu einer nachhaltigen ressourcen- und flächenschonenden Entwicklung der Städte und Gemeinden bei. Es sollten vorrangig bereits versiegelte Flächen in Wohnraum umgewandelt werden. Das erfordert eine effiziente Nutzung des vorhandenen Baulands, wobei neben der Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum und sozialer Infrastruktur auch Raum für die Entwicklung des urbanen Grüns, für Maßnahmen der Klimaanpassung und weitere wichtige Nutzungen in einer „Stadt der kurzen Wege“ gegeben sein muss.

Für eine nachhaltige Bodenpolitik und die notwendige Baulandmobilisierung sind u. a. ein strategisches, kommunales Liegenschaftsmanagement und eine Bodenbevorratung von entscheidender Bedeutung. Das Bekenntnis zum Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung, Maßnahmen zum Recycling und zur Aktivierung bereits erschlossener Flächenressourcen sowie die Verbesserung der Markttransparenz sind weitere bedeutende Aspekte.

Bei Konzeptvergaben durch die Kommunen ist ein gleichberechtigter Zugang für alle Marktteilnehmer anhand transparenter und nachvollziehbarer Kriterien sicherzustellen.

Aufbauend auf Erkenntnissen und Vorarbeiten im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ aus der 18. Legislaturperiode und der „Kommission für nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) aus der 19. Legislaturperiode werden mit den folgenden Maßnahmenvorschlägen zentrale Weichen für die weitere Entwicklung der Bodenpolitik gestellt. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurden in der vergangenen Legislaturperiode neue Instrumente geschaffen, die im Sinne des Koalitionsvertrags durch den Bund entfristet werden sollen.

Unterthema I: „Liegenschaftsmanagement der öffentlichen Hand“

Kommunales Liegenschaftsmanagement und eine strategische kommunale Bodenvorratspolitik, aufbauend auf konkreten Konzepten zur zeitnahen Aktivierung sind einige der wesentlichen Grundvoraussetzungen für die Baulandmobilisierung und damit für die Schaffung und den langfristigen Erhalt von bezahlbarem Wohnraum. Bei entsprechendem Bedarf kommt dem Halten eines begrenzten Bestands an Grundstücken für Wohnimmobilien durch die Kommunen eine wichtige Rolle zu.

Die Kriterien für den Verkauf und die Bereitstellung von kommunalen Grundstücken sollten unabhängig vom jeweiligen aktuellen Marktgeschehen weiterentwickelt werden. Sie sollten unabhängig von der Rechtsform der Unternehmen vor allem der Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum dienen. Dabei wird im Rahmen der Konzeptvergabe z. B. eine stärkere Gewichtung der vorhabenbezogenen Gemeinwohlorientierung diskutiert. Die Prinzipien der Neuen Leipzig-Charta sowie die Erkenntnisse und Empfehlungen der Baulandkommission bieten sich darüber hinaus als Orientierung an.

Das Instrument der Baulandvergabe nach Konzept durch die öffentliche Hand, also die Vergabe von Grundstücken nicht nach Höchstpreis, sondern nach einem i. d. R. qualitativ ausgerichteten Konzept, wird bereits von zahlreichen Kommunen genutzt. Konzeptvergaben sollten auch beim Verkauf von weiteren Liegenschaften der öffentlichen Hand stärker zur Anwendung kommen. Die Gestaltungsmöglichkeiten der Verfahren zur Konzeptvergabe sind vielfältig.

Das Instrument der Konzeptvergabe wird auf der Grundlage der seit der Baulandkommission gewonnenen Best-Practice-Erkenntnisse mit Blick auf seinen sozialen und ökologischen Nutzen fortentwickelt. Hier muss sichergestellt sein, dass sich alle relevanten Akteure, sowohl private als auch kommunale Unternehmen sowie Genossenschaften, Stiftungen und weitere Akteure bewerben können. Bei bestehenden Ankaufsrechten der öffentlichen Hand ist auf zügige Entscheidungsprozesse zu achten.

Zur Bereitstellung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum kann auch das Erbbaurecht beitragen. Sein Bekanntheitsgrad soll erhöht werden. Inhalte und Ziele, z. B. eine Sozialbindung, können mit dem Grundstücksnutzer über die gesamte Laufzeit eines Erbbaurechtsvertrags und somit über einen deutlich längeren Zeitraum als bei einem Grundstücksverkauf vereinbart werden.

Für das bessere Verständnis der unterschiedlichen Bewertung und praktischen Anwendung des Erbbaurechts im Immobilienmarkt gilt es, die einzelvertraglichen Ausgestaltungen und die Zielstellungen und Perspektiven der Marktakteure einerseits sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen z. B. bei der Finanzierung von Investitionen andererseits näher zu betrachten. Gleichzeitig sollten Benachteiligungen des Erbbaurechts identifiziert und Möglichkeiten ihrer Beseitigung geprüft werden. Ziel sollte wie bei allen anderen Maßnahmen zur verstärkten Mobilisierung von Bauland sein, dass das Erbbaurecht für alle Akteure attraktiv wird.

Adäquate finanzielle Handlungsmöglichkeiten sind die zentrale Voraussetzung für eine aktive Bodenpolitik der Kommunen, zu der die strategische Bodenbevorratung und Ankäufe, Entwicklung und die Vergabe nach qualitativ ausgerichtetem Konzept, die Ausübung von Vorkaufsrechten sowie die vergünstigte Abgabe von Liegenschaften – im Volleigentum wie im Erbbaurecht – zählen.

Die Abgabe oder die Vermietung von Liegenschaften unterhalb des Verkehrswertes oder Marktpreises muss den Kommunen haushaltsrechtlich ermöglicht werden. Einige Länder befinden sich hier bereits auf einem guten Weg. Es besteht jedoch nach wie vor Diskussionsbedarf bezüglich konkreter haushaltsrechtlicher Anpassungen.

Bodenbeiräte mit Akteuren u. a. aus Wirtschaft und Zivilgesellschaft können die Arbeit der Kommunalvertretungen bei der Entscheidungsfindung in Bodenfragen beratend unterstützen.

Die bedarfsgerechte Errichtung von kommunalen und regionalen Bodenfonds setzt voraus, dass die Länder und Kommunen die dafür notwendigen finanziellen Mittel in ihren Haushalten bereitstellen können. Die finanzverfassungsrechtlichen Spielräume, die Kommunen durch den Bund direkt durch finanzielle Zuschüsse oder durch die Abgabe von bundeseigenen Grundstücken z. B. an kommunale und regionale Bodenfonds zu unterstützen, machen ein Engagement des Bundes an dieser Stelle unmöglich.

Auf welchen Wegen eine Unterstützung der kommunalen Bodenbevorratung z. B. durch eine Änderung der finanzverfassungsrechtlichen Grundlagen ermöglicht werden kann, bedarf der weiteren Diskussion. Gleichzeitig muss bei der Errichtung von kommunalen und regionalen Fonds sichergestellt werden, dass innerhalb eines vertretbaren Zeitraums eine Aktivierung für Investitionen u. a. in bezahlbares Wohnen erfolgt.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
3.1	Stärkung und Fortentwicklung des Instruments der Konzeptvergabe mit einem Fokus auf die Bezahlbarkeit des Wohnraums sowie den sozialen und ökologischen Nutzen.	Kommunen	in dieser Legislaturperiode
3.2	Weiterentwicklung der Kriterien für die Weitergabe öffentlichen Bodens im Rahmen der Konzeptvergabe zur Schaffung und dauerhaften Sicherung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum, unabhängig von der Rechtsform der Unternehmen und bei gleichberechtigtem Zugang aller Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer, durch eine stärkere Gewichtung der vorhabenbezogenen Gemeinwohlorientierung.	Bund/Länder/ Kommunen/ Bündnis-Mitglieder	2023/2024
3.3	Erhöhung des Bekanntheitsgrades des Erbbaurechts, z. B. durch geeignete Publikationen, Verbreitung von Best-Practice-Beispielen und Informationsveranstaltungen.	Bund/Länder/ Kommunen/ Bündnis-Mitglieder	in dieser Legislaturperiode
3.4	Untersuchung der konkreten Hemmnisse sowie Prüfung und Erarbeitung von Vorschlägen, welche Maßnahmen zur Behebung konkret notwendig sind, um eine mögliche Benachteiligung des Erbbaurechts gegenüber dem Vollerwerb zu beheben und eine verstärkte Nutzung des Erbbaurechts möglich zu machen.	Bund/ Bündnis-Mitglieder	2023/2024

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
3.5	Vorzugsweise Abgabe von Grundstücken im Erbbaurecht an gemeinwohlorientierte Akteure u. a. mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und auf Dauer zu sichern.	Stiftung Edith Maryon/ Stiftung trias- Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen (Eigenbeitrag)	fortlaufend
3.6	Weitere Abkehr vom Höchstpreisprinzip und stattdessen Vergabe von öffentlichen Grundstücken grundsätzlich nach qualitativ ausgerichtetem Konzept.	Bund/Länder/ Kommunen	in dieser Legislaturperiode
3.7	Evaluierung der bestehenden Verbilligungsrichtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hinsichtlich ihrer Wirksamkeit bei der Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum und bei Bedarf Fortentwicklung der bestehenden Vorgaben.	Bund	2023/24
3.8	Im Rahmen der Möglichkeiten des Aktienrechts verstärktes Einwirken des Bundes als Eigentümer auf die Deutsche Bahn AG, für die Zwecke des Schienenverkehrs nicht mehr benötigte Grundstücke zu vergünstigten Konditionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum abzugeben.	Bund	in dieser Legislaturperiode
3.9	Bedarfsgerechte Einrichtung kommunaler und regionaler Bodenfonds u. a. mit dem Ziel einer zeitnahen Aktivierung für Investitionen in bezahlbares Wohnen.	Kommunen/ Länder	in dieser Legislaturperiode
3.10	Bei der Errichtung von Bodenfonds, bei Bedarf Bodenbeiräte zur Beratung der Gemeindeorgane einrichten, besetzt mit Akteuren u. a. aus Wirtschaft und Zivilgesellschaft.	Kommunen	in dieser Legislaturperiode

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
3.11	Diskussion der Vorschläge und Kriterien für eine stärkere Gemeinwohlorientierung in der Bodenpolitik.	Bund/Länder/ Kommunen/ Bündnis-Mitglieder	2023/2024
3.12	Prüfung möglicher haushaltsrechtlicher Anpassungen der Haushalts- und Gemeindeordnungen in den Ländern, um bessere Voraussetzungen für die kommunale Bodenvorratspolitik insbesondere in finanzschwachen Kommunen zu schaffen.	Länder	in dieser Legislaturperiode

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
3.13	Unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen Prüfung, ob und inwieweit die finanziellen Voraussetzungen für die Einrichtung von kommunalen und regionalen Bodenfonds verbessert werden können.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode

Unterthema II: „Baulandmobilisierung und -entwicklung“

Die Festlegung kommunaler Strategien für die Bereitstellung von Bauland trägt dazu bei, dass vor Ort für alle Akteure in Politik und Verwaltung, für Anwohnerinnen und Anwohner, für Wohnungsbauunternehmen, das Bauwesen sowie für die Zivilgesellschaft transparente und verlässliche Rahmenbedingungen bestehen.

Deshalb sollen Baulandstrategien oder ganzheitliche Baulandbeschlüsse auf kommunaler Ebene weiter etabliert werden. Ambitionierte Vorgaben bei verbilligter Vergabe von kommunalen Grundstücken im Rahmen des kooperativen Baulandmodells sind ein wichtiges Instrument, um zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bedarfsgerechte Quoten tragen dazu bei, dass zusätzlicher Wohnraum insbesondere im bezahlbaren Segment entsteht.

Die Kommunen sollten im eigenen Ermessen im Rahmen ihres Baulandmanagements Wohnungsbaukoordinatoren benennen, die Ansprechpartner für Wohnungsbauunternehmen, Anwohnerinnen und Anwohner sowie für die Zivilgesellschaft sind und die Umsetzung der kommunalen Baulandstrategien unterstützen. Auch die Arbeit eines Runden Tisches mit lokalen Wohnungsanbietern, Projektentwicklern, Bauträgern und anderen Akteuren der Stadt- und Zivilgesellschaft kann das Baulandmanagement maßgeblich erleichtern.

Der Vorrang der Innenentwicklung ist ein grundlegendes Prinzip des Bauplanungsrechts. Ein wichtiger Baustein für konstruktive Auseinandersetzungen über mögliche Ziel- und Interessenkonflikte bei Bauvorhaben und die Akzeptanz von Nachverdichtung vor Ort ist eine gute und qualitätsvolle Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bei der Planung, Genehmigung und Realisierung von Wohnungsbauvorhaben. Die Entwicklung, Erprobung und Etablierung entsprechender Beteiligungsformate ist hierfür eine ebenso wichtige wie notwendige Aufgabe.

Gleichzeitig muss eine gute Stadtentwicklung dafür Sorge tragen, dass angesichts des fortschreitenden Klimawandels und zunehmender Hitzeperioden mehr Grün- und Wasserflächen als Orte der Erholung und als Frischluftschneisen in den Städten und Gemeinden erhalten und neu geschaffen werden (Elemente der „doppelten Innenentwicklung“). Bereits vorhandene Grünflächen müssen mit Blick auf Klimaresilienz und Nutzeranforderungen qualifiziert werden.

Das Bauen im Bestand, etwa in Form von Aus- und Umbauten, Wiedernutzung von Brachflächen, die Nachverdichtung, die Neustrukturierung von ungenutzten Flächen, die Qualifizierung von suburbanen Gebieten oder Mehrfachnutzung von Gebäuden und Flächen tragen dazu bei, die Inanspruchnahme von neuen Flächen für die Schaffung des zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums im Außenbereich zu reduzieren.

Mit der Revitalisierung größerer, bisher für das Stadtleben nicht zugänglicher (Brach-)Flächen sind neue Impulse für die Stadtqualität möglich. Das gilt nicht nur für neue Wohn- und Mischquartiere sondern auch für neue Wegebeziehungen, Grünanlagen und die Klimaanpassung der Städte. Dies kann die Belastungen durch eine stärkere Verdichtung der Bestandsquartiere ausgleichen und damit in der Stadtgesellschaft zur Akzeptanz einer weiteren Innenentwicklung beitragen.

Bei der Neuschaffung von Baurecht zur Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau sind in der Regel Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten, bestenfalls als integraler Bestandteil einer kommunalen Freiflächenpolitik, die Kompensationsflächen berücksichtigt. Häufig fehlen jedoch die Informationen für potenzielle Bauherren, wo sich Flächen befinden, die sich als entsprechende Maßnahmen anbieten. Hier kann zusätzliche digitale Transparenz der Flächenverfügbarkeit helfen.

Kommunen sollten ferner verstärkt digitale, niedrighschwellig zugängliche Leerstands- und Brachflächenkataster einführen. Diese können dazu beitragen, nicht genutzte bauliche Anlagen oder die Innenentwicklungspotenziale vor Ort in den Kommunen besser zu identifizieren. So kann zusätzliche Transparenz geschaffen werden, wo die Flächen vor Ort liegen, die sich für den Wohnungsbau oder als Ersatzflächen eignen. Ob darüber hinaus Maßnahmen für eine allgemeine Verbesserung der Transparenz am Grundstücksmarkt sinnvoll und umsetzbar sind, bedarf unter Einbezug von Erfahrungen anderer Staaten, der vertieften Prüfung und Diskussion.

Auch die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts kann zur Baulandmobilisierung und zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beitragen. Es darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob eine Verbesserung der Wirksamkeit des Vorkaufsrechts eine Anpassung einzelner Bestimmungen erfordert.

Darüber hinaus kann das Baugebot ein geeignetes Instrument sein, um auf die Schließung von Baulücken zugunsten des Wohnungsbaus hinzuwirken. Um baureife Flächen zu aktivieren, werden Forderungen erhoben, die geltenden Regelungen zum Baugebot im Baulandmobilisierungsgesetz rechtssicher und praxistauglicher auszugestalten. Die weitere Diskussion muss die jeweilige Situation der Grundstückseigentümer und die Bedürfnisse der Allgemeinheit berücksichtigen. Die bestehenden Regelungen im Bauordnungsrecht der Länder, Baugenehmigungen zu befristen, sollten in der Praxis zielgerichtet angewandt werden.

Um zusätzliches Bauland insbesondere für den Sozialen Wohnungsbau zu mobilisieren, sind Änderungen beim Instrument der Baulandumlegung in Richtung einer „sozialen Umlegung“ und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) sowie die Etablierung einer Innenentwicklungsmaßnahme weiter zu diskutieren.

Eine stärkere Einbindung der Kommunen und ihrer Kenntnisse der Situation vor Ort ist außerdem bei der Festlegung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt durch die Länder sinnvoll.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
3.14	Stärkung des Instruments der Entwicklung von Baulandstrategien in den Kommunen.	Länder/Kommunen	in dieser Legislaturperiode
3.15	Etablierung von Wohnungsbaukoordinatorinnen und -koordinatoren als zentrale Ansprechpartner für Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, Wohnungsbauunternehmerinnen und -unternehmer und Akteure der Stadt- und Zivilgesellschaft.	Kommunen	in dieser Legislaturperiode
3.16	Bei Bedarf Einrichtung von Runden Tischen durch die Kommunen mit lokalen Wohnungsanbietern, Bauträgern und weiteren Akteuren der Stadt- und Zivilgesellschaft.	Kommunen	in dieser Legislaturperiode
3.17	Gute und qualitätsvolle Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere bei Wohnungsbauvorhaben, die der Verdichtung und stärkeren Innenentwicklung dienen.	Bund/Länder/Kommunen/Bündnis-Mitglieder	in dieser Legislaturperiode
3.18	Bereitstellung von transparent zugänglichen Informationen zu Flächen, die sich als Kompensationsflächen für Ausgleichsmaßnahmen für den Wohnungsbau eignen.	Länder/Kommunen	in dieser Legislaturperiode
3.19	Möglichst flächendeckende Einrichtung und niedrigschwellige Zugänglichkeit digitaler Potenzial- und Brachflächenkataster, um zusätzliche Transparenz zu schaffen.	Kommunen	in dieser Legislaturperiode
3.20	Prüfung des rechtlichen (Anpassungs-)Bedarfs für die Baulandumlegung, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM) und Innenentwicklungsmaßnahmen, um zusätzliches Bauland zu mobilisieren.	Bund	in dieser Legislaturperiode
3.21	Beratung der Städte und Gemeinden zu zentralen planungsrechtlichen Instrumenten.	Länder/kommunale Spitzenverbände (Eigenbeitrag)	in dieser Legislaturperiode

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
3.22	Ambitionierte Vorgaben in kommunalen Baulandstrategien, beispielsweise durch bedarfsgerechte Quoten bei verbilligter Abgabe von Grundstücken.	Kommunen	in dieser Legislaturperiode

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
3.23	Weitere rechtliche Stärkung der „doppelten Innenentwicklung“, um die innerörtlichen Potenziale des Wohnungsbaus zu heben und gleichzeitig für die notwendigen Grünflächen zu sorgen.	Bund	in dieser Legislaturperiode
3.24	Modernisierung der Beteiligungsverfahren, indem Best-Practice-Beispiele aus den Kommunen in Deutschland wie auch aus dem Ausland ausgewertet und neue innovative Formate entwickelt werden.	Bund/Länder/ Kommunen/ Bündnis-Mitglieder	in dieser Legislaturperiode
3.25	Prüfung zur Verpflichtung der Einrichtung von digitalen, kommunalen Potenzial- und Brachflächenkatastern bei dokumentierter, rückläufiger Flächenerfassung trotz vorhandener Potenziale.	Bund/Länder/ Kommunen	in dieser Legislaturperiode
3.26	Prüfung von Maßnahmen zur Verbesserung der Transparenz über Grundbuch und Kaufpreise sowie beim Erwerb von Grund und Boden und damit verbundenen Immobilientransaktionen.	Bund	in dieser Legislaturperiode
3.27	Auf der Basis erster Erfahrungen aus der Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes Diskussion der Wirkung des kommunalen Vorkaufsrechts für Grund und Boden für die Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum und bei Bedarf Fortentwicklung des geltenden Rechts.	Bund	in dieser Legislaturperiode
3.28	Überprüfung der rechtlichen Regelungen zum Baugebot und zur zeitlichen Befristung von Baugenehmigungen, ob sie unter Anerkennung der jeweiligen Situation der Grundstückseigentümer und den Bedürfnissen der Allgemeinheit rechtssicher und praxistauglicher ausgestaltet werden sollte.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode

Unterthema III: „Verbesserung des Verhältnisses von Umwelt- und Bauplanungsrecht; bauplanungsrechtliche Instrumente“

Eine stärkere Mischung von Wohnen und Arbeiten kann dazu beitragen, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit einer konsequenten Anwendung des vorhandenen umwelt- und bauplanungsrechtlichen Instrumentariums lässt sich bereits viel zugunsten des Wohnungsbaus im Innenbereich erreichen.

Darüber hinaus sollten auch die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Immissionsschutzrechts flexibilisiert und fortentwickelt werden, um diese an die geänderten Lebensverhältnisse in den Städten und Gemeinden anzupassen. Unabhängig davon sollten auch Hinweise aus der Praxis auf Probleme bei der Anwendbarkeit des sogenannten „Dörflichen Wohngebietes“ (MDW) und des „Urbanen Gebietes“ (MU), (z. B. in Kleinstädten und erschlossenen, aber lärmvorbelasteten Dorflagen), geprüft werden.

Im Weiteren soll geprüft werden, ob und in welcher Form eine grundsätzliche Neuausrichtung des Rechtsrahmens sinnvoll ist, um mehr Nutzungsmischung zu ermöglichen. Dabei ist darauf zu achten, dass im Zuge dessen nachhaltige Standorte für das Wohnen wie auch für die notwendige Infrastruktur und für das Gewerbe entstehen und damit mehr Wohnungsbau im verdichteten Innenbereich ermöglicht wird. Gleichzeitig sind die berechtigten Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner an einem verlässlichen Schutz vor Immissionen sowie dem Schutz von ansässigen Gewerbebetrieben vor Verdrängung zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Förderung der Nutzungsgemischten Stadt sollten die Anforderungen der TA Luft an die Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen auch nach der Novellierung weiter beobachtet und gegebenenfalls weiterentwickelt werden.

Darüber hinaus bietet das suburbane Umland von Ballungszentren Potenziale, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Hierfür müssen die Instrumente der Raum- und Regionalplanung gestärkt werden. Das muss einhergehen mit einer stärkeren infrastrukturellen und verkehrlichen Anbindung der entsprechenden Regionen, um diese Gebiete qualifizieren und nachverdichten zu können.

Entscheidend für die zügige Baulandmobilisierung und -entwicklung ist außerdem die konsequente Nutzung aller bereits im Baugesetzbuch (BauGB) zur Verfügung stehenden Möglichkeiten, die erforderlichen Bauleitplanverfahren schnell durchzuführen.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
3.29	Anpassung der Immissionsschutzanforderungen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, u. a. in der TA Lärm, z. B. durch die Einführung einer Experimentierklausel und Einbeziehung des dörflichen Wohngebietes (MDW) in die Auflistung der Immissionsrichtwerte.	Bund	in dieser Legislaturperiode
3.30	Flexibilisierung und Fortentwicklung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), um den geänderten Lebensverhältnissen in den Städten und Gemeinden gerecht zu werden, z. B. zur Beseitigung von etwaigen Hemmnissen in Bezug auf das „Urbane Gebiet“ (MU) und das „Dörfliche Wohngebiet“ (MDW) und um geeignete Bauflächen für Wohnungsbau und Mischnutzungen gezielt aktivieren zu können.	Bund	in dieser Legislaturperiode
3.31	Stärkung der Raumordnung und Regionalplanung, um die vorhandenen Flächenpotenziale im Umland von Städten und Gemeinden zu nutzen und die Kommunen gezielt durch den Ausbau der regionalen Verkehrsinfrastruktur zu unterstützen.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
3.32	Verbesserung der regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit für die gemeinsame räumliche Planung, Entwicklung von Bauland und Gebietsentwicklung.	Länder/Kommunen	in dieser Legislaturperiode
3.33	Bei Bedarf, Weiterentwicklung der Landesentwicklungspläne zur Schaffung zusätzlicher, vorzugsweise innerörtlicher Flächenpotenziale für den Wohnungsbau.	Länder	in dieser Legislaturperiode
3.34	Verknüpfung der Bereitstellung von Bauland außerhalb der Ballungszentren mit infrastrukturellen Maßnahmen (insbesondere ÖPNV) zur besseren Anbindung von ländlichen und strukturschwachen Regionen.	Bund/Länder/Kommunen	in dieser Legislaturperiode

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
3.35	Prüfung, ob und in welcher Form eine mögliche grundsätzliche Neuausrichtung des Rechtsrahmens der BauNVO zur Verwirklichung von Nutzungsmischung möglich und sinnvoll ist.	Bund	in dieser Legislaturperiode

Unterthema IV: „Bodenpolitische Instrumente“

Die Entwicklung der Baulandpreise in Deutschland gestaltet sich sehr differenziert. Vor allem in den Ballungszentren sind die Baulandpreise teils unverhältnismäßig stark gestiegen. Damit wird nicht nur der Neubau bezahlbarer Wohnungen massiv erschwert, sondern auch der Erhalt von bereits vorhandenem bezahlbarem Wohnraum. Bund, Länder und Kommunen bemühen sich, z. B. durch die Abgabe von eigenen Liegenschaften im Rahmen der Konzeptvergabe oder die Reaktivierung von brachliegenden Flächen, dieser Entwicklung entgegenzusteuern.

Neue bezahlbare Wohnungen brauchen eine gute soziale, digitale und verkehrliche Infrastruktur. Kommunen können bereits im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen (SEM) einen Ausgleichsbetrag für die Bodenwertsteigerung erheben oder in städtebaulichen Verträgen Investoren an den Kosten für die Erstellung, den Ausbau und die Instandsetzung der sozialen Infrastruktur beteiligen.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
3.36	Nutzung etablierter Instrumente wie städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM), um einen Ausgleichsbetrag für Bodenwertsteigerung zu erheben, und städtebauliche Verträge zur Beteiligung an den Kosten von Investitionen in die öffentliche Infrastruktur.	Kommunen	fortlaufend
3.37	Im Rahmen des qualitativen Konzeptvergabeverfahrens Festlegung der Art und des Umfangs der wirtschaftlichen Beteiligung und Mitverantwortung der Grundstückskäufer an der Erstellung, dem Ausbau und der Instandsetzung der sozialen, verkehrlichen und digitalen Infrastruktur für entstehende Wohnquartiere zur örtlichen Bedarfsdeckung der Bewohnerinnen und Bewohner.	Kommunen	fortlaufend

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
3.38	Prüfung, ob es bei der planungsbedingten Wertsteigerung von Grund und Boden weiteren Handlungsbedarf und weitere rechtlich umsetzbare Instrumente gibt.	Bund	in dieser Legislaturperiode
3.39	Prüfung rechtlich umsetzbarer und wirksamer Instrumente zur Dämpfung des unverhältnismäßigen Anstiegs von Baulandpreisen unter Ausschluss von Umgehungstatbeständen.	Bund	in dieser Legislaturperiode

Themenfeld 4:

Beschleunigung von Planung, Genehmigung und Realisierung

Das beschleunigte Planen von Wohnungsbauvorhaben, die schnellere Genehmigung von Bauanträgen und die zügigere Realisierung der geplanten und genehmigten Investitionen sind zentrale Voraussetzungen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Kürzere, schlanke Verfahren sparen nicht allein Zeit bei der Realisierung von Vorhaben. Sie reduzieren zugleich den Aufwand sowie die Kosten für alle Akteure. Die Planungssicherheit für alle Beteiligten auf Seiten der Antragsteller wie auch für die Genehmigungsbehörden, d. h. die öffentliche Hand, wird somit gefördert.

Dafür müssen die Verfahren modernisiert, entbürokratisiert und digitalisiert werden. Entscheidende Faktoren zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren sind handlungsfähige Planungs- und Genehmigungsbehörden mit einer adäquaten Personalausstattung.

Die Beschleunigung von notwendigen Investitionen ist kein Selbstzweck, sondern dient dem gemeinsamen Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen. Dabei müssen Qualitäts- und Sozialstandards gesichert und die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sichergestellt werden, indem Eingriffe in Natur und Umwelt auf ein Minimum reduziert werden. Inhaltliche, methodische und verfahrensmäßige Verbesserungen können helfen, den Ansprüchen des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes wie auch dem Anliegen der Beschleunigung von Verfahren gerecht zu werden.

Die Digitalisierung im Bauwesen birgt ein hohes Potenzial zur Beschleunigung und Effizienzsteigerung von Prozessen im gesamten Lebenszyklus (Planen, Bauen, Betreiben und Rückbau) von Bauwerken. Digitale Lösungsansätze und neue Technologien im Bausektor können einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung und zum Erreichen der Klimaschutzziele leisten und die Nutzer- und Anwenderfreundlichkeit steigern.

Gleichzeitig kann die Digitalisierung von Planungs-, Genehmigungs- und Beteiligungsverfahren, verbunden mit einer digitalen Modernisierung der Verwaltung und ihrer Prozesse helfen, diese zu vereinfachen und damit zu beschleunigen.

Zahlreiche Wohnungsbauvorhaben unterliegen den Regeln des öffentlichen Vergaberechts, sei es, weil die Wohnungsbaugesellschaften aufgrund ihrer Eigentümerstruktur als öffentlicher Auftraggeber einzustufen sind oder weil mit öffentlichen Zuwendungen gebaut wird, deren Erhalt regelmäßig mit der Bindung an das Vergaberecht gekoppelt ist.

Für einen beschleunigten und bedarfsgerechten Wohnungsbau kommt es deshalb auch auf ein praxisgerechtes Vergaberecht an, das nicht nur dem Wettbewerb und der Transparenz dient, sondern auch Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum befördert.

Der Mangel an qualifizierten Fachkräften wie auch gestiegene Baukosten in der Folge von Lieferengpässen sowie sich ändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen in der Bauwirtschaft führen u. a. zu einem hohen Bauüberhang an genehmigten, aber nicht gebauten Wohnungen. Attraktive Gehalts- und Tarifstrukturen sowie gute Arbeitsbedingungen auf dem Bau wie auch in den Ämtern und Fachbereichen in den Kommunen sowie die Stärkung der eigenen Aus- und Fortbildungstätigkeit sind u. a. notwendig, um zu einer schnellen Umsetzung von Planung, Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben zu kommen.

Die Fachkräftestrategie sowie die Nationale Weiterbildungsstrategie der Bundesregierung sind wichtige Bausteine, um den Wohnungsbau zu stärken.

Es braucht die breite gesellschaftliche Anerkennung und Wertschätzung der Berufe und Gewerke, die für den Bau von bezahlbarem Wohnraum tätig sind. Jegliche Formen von Ausbeutung, Verletzung von Arbeitnehmerrechten sowie die Diskriminierung ausländischer Beschäftigter in der Bauwirtschaft sind abzulehnen. Es ist die Aufgabe der Sozialpartner Bau, über die Fortführung und Ausgestaltung eines oder mehrerer Mindestlöhne zu entscheiden.

Unterthema I: „Beschleunigung von Planungen“

Die Beschleunigung von Bauleitplanverfahren setzt sowohl ein gutes Prozessmanagement in den Kommunen als auch Planungsunterlagen und dafür erforderliche Untersuchungen und Fachgutachten in der notwendigen Qualität voraus.

Gleichzeitig müssen die rechtlichen Vorgaben so ausgestaltet sein, dass sie eine sorgfältige, aber gleichzeitig zügige Planung ermöglichen. Ein Schlüssel dafür ist es, die gesetzlichen Grundlagen für die stärkere Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens u. a. im Bereich Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu schaffen. Im Zusammenspiel von Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollten die Möglichkeiten des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplans erweitert werden, um den Kommunen flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten für städtebauliche Lösungen zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen der Reform des BauGB muss zusätzliches Potenzial für eine weitere Beschleunigung identifiziert und umgesetzt werden. Hierfür sollen die vielfältigen Ideen und Ansätze für eine Fortentwicklung des bestehenden Rechts in Expertengesprächen erörtert, in einem Planspiel mit den Praktikern auf ihre Umsetzbarkeit getestet werden und bei positivem Ergebnis in die Reform einfließen.

Dazu gehört auch die zunächst weiter zu diskutierende Frage, ob es für die Anpassung von als veraltet angesehenen Bauleitplänen eines neuen Instruments bedarf oder ob die bestehenden Verfahren verbessert und beschleunigt werden können. Die Umnutzung von Bestandsbauten sollte erleichtert und diesbezüglich bestehende rechtliche Hürden identifiziert und möglichst behoben werden. Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung könnten weitere Ansatzpunkte für die Verbesserung und Vereinfachung der rechtlichen Rahmenbedingungen bieten.

Eine insgesamt gute und qualitätsvolle Bürgerbeteiligung ist ein Schlüssel für eine beschleunigte Planung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in Bauleitplanverfahren sollte sich die Digitalisierung zu Nutzen machen. Die digitale Bereitstellung aller relevanten Dokumente ersetzt zwar nicht die Auseinandersetzung über mögliche inhaltliche Ziel- und Interessenkonflikte, sie kann aber dazu beitragen, die Beteiligungsverfahren schlanker und effizienter zu gestalten. Analoge Beteiligungsmöglichkeiten bleiben bestehen, um allen Bevölkerungsgruppen einen Zugang zu Beteiligungsverfahren zu ermöglichen.

Beschleunigungspotenzial besteht auch bei der Umwelt- und Artenschutzuntersuchung. Eine Standardisierung zur Vereinfachung bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der Umweltprüfung bei der Aufstellung von Bauleitplänen wird in diesem Zusammenhang für sinnvoll erachtet. Vorhandene Daten sollten zentral zur Verfügung gestellt werden, die notwendigen Untersuchungen frühzeitig, koordiniert und verbindlich durchgeführt werden. Erreichte Qualitätsstandards bei der Ermittlung von Artenschutz-, Umwelt- und Klimabelangen müssen dabei zwingend sichergestellt werden. Dabei muss trotz Standardisierung auf atypische Ausnahmefälle eingegangen werden können.

Angesichts der zunehmenden Verdichtung und Nutzungsmischung in den Innenstädten könnte eine klarstellende rechtliche Regelung sinnvoll sein, wonach schädliche Umwelteinwirkungen sowohl durch Abstände zwischen unverträglichen Nutzungen als auch teilweise durch technische und planerische Maßnahmen vermieden werden können.

Der Umgang mit Form- und Verfahrensfehlern im Planverfahren und deren schnelle Heilungsmöglichkeiten haben ebenfalls Bedeutung, um unnötige Verzögerungen in der Umsetzung von Planungen in der Praxis zu vermeiden.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
4.1.	Selbstverpflichtung, die Fristen zur zeitnahen Umsetzung von öffentlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren in der Praxis zu verkürzen. Gleichzeitig sollte die dafür notwendige Qualität der Antragsunterlagen sichergestellt werden.	Kommunen sowie Bündnis-Mitglieder aus dem Bereich Planen und Bauen sowie der Immobilienwirtschaft	in dieser Legislaturperiode
4.2	Reform des Baugesetzbuches (BauGB), u. a. mit dem Ziel, weiteres Potenzial zur Beschleunigung der Planung zu heben, etwa im Bereich der Digitalisierung, verbunden mit einem Praxistest von Reformansätzen im Rahmen von Fachexperten-Gesprächen und einem Planspiel.	Bund	2022/2023
4.3	Gesetzliche Grundlagen für die stärkere Digitalisierung des Beteiligungsverfahrens in der Bauleitplanung unter Beibehaltung des analogen Verfahrens schaffen.	Bund	2022/2023

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
4.4	Flexibilisierung der rechtlichen Vorgaben für die Erstellung von Vorhaben- und Erschließungsplänen unter Beachtung europarechtlicher Vorgaben, mit denen Investoren bzw. Bauträger Baurecht erlangen können.	Bund	2022/2023
4.5	Identifizieren von Hindernissen und bei Bedarf Fortentwicklung rechtlicher Vorgaben für die Anpassungen von nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplänen.	Bund	2022/2023
4.6	Verbesserung der Anwendung des § 9 Abs. 2d BauGB (sektoraler Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung) in den Kommunen durch zusätzliche Handreichungen und Informationen, die zur Baubeschleunigung und zur Schaffung von mehr Wohnungen beitragen.	Länder/Kommunen	2022/2023
4.7	Identifizierung möglicher rechtlicher Hürden für die Umnutzung von Gewerbegebäuden wie z. B. Ladenlokalen, Shoppingmalls und Bürogebäuden in bezahlbaren Wohnraum und bei Bedarf Entwicklung von Maßnahmen zur Flexibilisierung und Fortentwicklung der rechtlichen Vorgaben, um zur Belebung der Innenstädte und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beizutragen.	Bund	2022/2023
4.8	Standardisierung zur Vereinfachung der Prüfung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der Umweltprüfung bei der Aufstellung von Bauleitplänen.	Bund	2023
4.9	Bei Bedarf rechtliche Klarstellung, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowohl durch den Abstand zwischen unverträglichen Nutzungen als auch teilweise durch technische und planerische Maßnahmen erfolgen kann, um den Bau von bezahlbarem Wohnraum insbesondere im verdichteten Raum zu vereinfachen.	Bund	2022/2023
4.10	Möglichst weitgehend abgestimmte Bearbeitung der für die Instrumente Umweltprüfung (UP), Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Eingriffsregelung und FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlichen Fachinhalte – unter Beachtung der jeweils spezifischen materiell-rechtlichen Anforderungen sowie frühzeitige Abstimmung/Koordination der erforderlichen Untersuchungen.	Kommunen	fortlaufend
4.11	Aufbau einer digital zugänglichen Datenbank mit verfügbaren Umweltdaten (z. B. Hitzeströme, Abstandsregeln, Daten zum Hochwasserschutz, Starkregen, Einstufung von Umweltrisiken, Geothermie), um die Durchführung von Umweltuntersuchungen zu beschleunigen.	Bund/Länder	2023/2024
4.12	Identifizieren und Umsetzung von Beschleunigungspotenzialen in den Abläufen aller raumbedeutsamen Planverfahren im vorhandenen Rechtsrahmen.	Bund/Länder/ Kommunen	fortlaufend

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
4.13	Mögliche Ausweitung des Instruments des sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d BauGB auch für bereits geplante Gebiete.	Bund	2022/2023
4.14	Mögliche Fortentwicklung der rechtlichen Vorgaben für den Umgang mit Formfehlern und deren Heilungsmöglichkeiten im Bauplanungsrecht bei Sicherstellung der Beteiligungsrechte Dritter, um unnötige Verzögerungen von Planungen in der Praxis durch fehlerhaftes Handeln zu vermeiden.	Bund	in dieser Legislaturperiode
4.15	Prüfung gesetzlicher Möglichkeiten, um Stichtage im Planverfahren zu setzen, wonach Änderungen technischer oder rechtlicher Rahmenbedingungen nicht mehr berücksichtigt werden müssen und damit Verzögerungen durch Überarbeitungen von Planunterlagen verhindert werden. Die Vorgaben zu den Beteiligungsmöglichkeiten und fachlichen Standards bleiben davon unberührt.	Bund	in dieser Legislaturperiode
4.16	Bei Klageverfahren gegen Bauleitpläne zu Wohnungsbauvorhaben ggf. mögliche rechtlich und praktisch umsetzbare Einführung eines frühen verpflichtenden Erörterungstermins vor Gericht, um einen langwierigen Austausch von Schriftsätzen zu vermeiden und damit Verfahren zu beschleunigen.	Bund	in dieser Legislaturperiode
4.17	Prüfen einer Fortentwicklung der rechtlichen Möglichkeiten in Bebauungsplänen zur Verbesserung von Besonnung und Belichtung von Wohngebäuden, z. B. durch die lichtoptimierte Grundrissgestaltung, die Positionierung von Fensterflächen sowie die Verwendung heller Fassadenmaterialien.	Bund	in dieser Legislaturperiode
4.18	Prüfung rechtlicher Regelungen zum Lärmschutz, um der Bewältigung von Lärmkonflikten im Wohnungsbau eine rechtssichere Grundlage zu geben.	Bund	in dieser Legislaturperiode

Unterthema II: „Beschleunigung von Genehmigungen“

Um eine Beschleunigung der Genehmigungsverfahren zu erreichen, braucht es eine bessere Personalausstattung in den Behörden der Kommunen. Dabei hat die planungs- und baurechtlich qualifizierte Ausbildung des Nachwuchses eine besondere Bedeutung.

Gleichzeitig ist eine Modernisierung und Verschlankeung von Verfahrensregelungen notwendig, um zügige und weiterhin fachlich fundierte Entscheidungen zu treffen. Verzögerungen in Baugenehmigungsverfahren entstehen ebenso aufgrund der Vorlage unzureichender Bauvorlagen, die Nachfragen und Nachforderungen seitens der Baugenehmigungsbehörden erforderlich machen. Die von den Kommunen eingerichtete, formlose Bauberaterung hilft, Fragen von Bauantragsstellerinnen und -antragstellern im Vorfeld zu klären. Dieses freiwillige Serviceangebot der Baugenehmigungsbehörden vor Ort gilt es zu stärken.

Die Aufstockung und Entlastung des Personals in den Bauämtern und die Behebung des Fachkräftemangels sowie eine gute Ausstattung der Kommunen mit fachlich qualifiziertem Personal müssen einhergehen mit einer Strategie zur langfristigen Personalgewinnung, z. B. durch die Schaffung von attraktiven Gehalts- und Tarifstrukturen sowie Arbeitsbedingungen. Ein Zusammenwirken von Bund, Ländern und Kommunen und insbesondere die Vernetzung der Länder für einen behördenübergreifenden Austausch von Wissen und Personal können hierbei einen wichtigen Beitrag leisten.

Neben der Verbesserung der Personalsituation in den Behörden sind auch die Verfahren selbst zu modernisieren. Dies betrifft etwa die Einführung von Innovationsklauseln in das Bauordnungsrecht und die Begrenzung der im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Nachweise auf das notwendige Maß. So können unnötige Verzögerungen vermieden werden.

Die Länder werden die Maßnahme, unter zu definierenden Bedingungen eine Genehmigungsfreistellung für Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einzuführen, aufgreifen und im Rahmen der Fachgremien der Bauministerkonferenz (BMK) beraten. Sie werden bei entsprechender Beschlussempfehlung der BMK eine Übernahme in den Landesbauordnungen im Rahmen ihrer Zuständigkeit aufgreifen.

Weiter zu verfolgen ist außerdem die Frage, inwieweit das vereinfachte Genehmigungsverfahren in den Landesbauordnungen als Regelverfahren für den Wohnungsbau erweitert und damit der Prüfumfang für die Behörden verringert werden kann. Zudem ist rechtlich zu prüfen, inwieweit die Einführung einer Regelung zur Begrenzung der Dauer von Genehmigungsverfahren möglich ist.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
4.19	Bedarfsgerechte Ausstattung, verbunden mit einer adäquaten Personalsteuerung in den Zulassungs-, Bau- und Planungsbehörden.	Länder/Kommunen	in dieser Legislaturperiode
4.20	Stellenoffensive für den öffentlichen Dienst in Ländern und Kommunen für Fachkräfte in planerischen Berufen, verbunden mit einer Initiative für eine stärkere Aus- und Fortbildung für das technische Personal (u. a. Bauvorlagenberechtigte) und für mehr technische Referendariate, um dort (wieder) eine umfassende Planungs- und Bauherrenkompetenz zu etablieren.	Länder/Kommunen	in dieser Legislaturperiode

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
4.21	Vernetzungsangebote der Länder für einen behördenübergreifenden Austausch von Wissen und Personal zwischen den Kommunen aufbauen und nutzen.	Länder/Kommunen	in dieser Legislaturperiode
4.22	Inaussichtstellung, bei Bedarf landesweite Personalpools unter umfassender Einbeziehung der Sozialpartner einzurichten. Dabei soll – soweit möglich – die Entsendung von zusätzlichem Personal (qua Amtshilfe) durch die Landesebene organisiert werden, um Kommunen bei besonderen Belastungsspitzen im Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau personell zeitlich begrenzt zu unterstützen.	Länder/ unter Beteiligung der Sozialpartner	in dieser Legislaturperiode
4.23	Stärkung der „PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH“ als Inhouse-Beratungsgesellschaft der öffentlichen Hand zur Unterstützung von Kommunen bei der Entwicklung von Städtebau- und Wohnungsprojekten.	Bund	in dieser Legislaturperiode
4.24	Mögliche Einführung von Innovationsklauseln in die Musterbauordnung und Übernahme in die Landesbauordnungen, um den Wohnungsbau z. B. durch den Umbau, die Umnutzung sowie das serielle Bauen und die Nutzung von alternativen und innovativen Baumaterialien zu erleichtern.	Länder	in dieser Legislaturperiode
4.25	Erarbeitung und Beratung einer Regelung für die Musterbauordnung und Übernahme in die Landesbauordnungen, dass Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken, einschließlich der Errichtung von Dachgauben, im Anwendungsbereich des §34 Abs. 1. Satz 1 BauGB unter zu definierenden Bedingungen genehmigungsfrei sind.	Länder	in dieser Legislaturperiode

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
4.26	Mögliche erweiterte Anwendung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens in den Landesbauordnungen als Regelverfahren im Wohnungsbau.	Länder	in dieser Legislaturperiode
4.27	Rechtlich tragfähige Maßnahmen zur Begrenzung der Dauer von Genehmigungsverfahren bei gleichzeitigem Sicherstellen der für die Umsetzung notwendigen personellen Kapazitäten in den Kommunen und der Einreichung prüffähiger Unterlagen.	Länder	in dieser Legislaturperiode

Unterthema III: „Beschleunigung durch Digitalisierung“

Die Digitalisierung des Planens und Bauens birgt ein hohes Potenzial zur Steigerung der Produktivität und zur Erhöhung der Kapazitäten der Bauwirtschaft.

Der Einsatz digitaler Methoden, wie z. B. BIM (Building Information Modeling), führt zu einer besseren Vernetzung im Planungs- und Bauwesen und reduziert Informationsverluste an den Schnittstellen. Relevante Informationen stehen in allen Lebenszyklusphasen von Bauwerken bedarfsgerecht digital zur Verfügung. Dies trägt wesentlich zur Qualitätssteigerung und der Erhöhung von Kosten- und Terminalsicherheit beim Planen und Bauen bei.

Durch eine konsequente, durchgängige Anwendung von BIM können alle Planungs-, Bau- und Betriebsphasen besser verzahnt, Doppelarbeiten und Fehler vermieden sowie eine konsequente Prozessoptimierung erreicht werden. Um das volle Potenzial der Digitalisierung zu nutzen und eine Beteiligung aller Akteure zu ermöglichen, ist die Schaffung von Standards für einen herstellernerneutralen und offenen Datenaustausch (openBIM) unabdingbar. Eine erfolgreiche Einführung von openBIM in der gesamten Wertschöpfungskette Bau wird nur gelingen, wenn alle Beteiligten bei der Schaffung der notwendigen Voraussetzungen kooperativ zusammenarbeiten.

Der Bund unterstützt hierbei mit der Initiative BIM Deutschland – Zentrum für die Digitalisierung des Bauwesens. BIM Deutschland unterstützt den Bundesbau (Hoch- und Infrastrukturbau) und die gesamte Wertschöpfungskette Bau bei der Einführung und Anwendung von BIM. BIM Deutschland soll gemeinsam mit den Beteiligten der Wertschöpfungskette Bau den Prozess zur Einführung und Weiterentwicklung von BIM in Deutschland konsequent weiter unterstützen.

Der Bund will mit der Anwendung von BIM eine Vorbildrolle für die gesamte Branche übernehmen. Die von BIM Deutschland entwickelten Produkte und Arbeitshilfen werden der gesamten Wertschöpfungskette Bau zur Verfügung gestellt.

Für die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren ist die Digitalisierung unverzichtbar. Eine elementare Grundlage dafür ist der flächendeckende Ausbau einer leistungsfähigen und nachhaltigen digitalen Infrastruktur und damit der Anschluss an das schnelle Internet in allen Städten und Gemeinden Deutschlands.

Planungsbüros, Bauunternehmen oder Projektentwicklerinnen und -entwickler mit ihren digital erstellten Plänen und Antragsunterlagen benötigen zusätzlich die „digitale Rathaustür“, die häufig vor Ort noch fehlt. Das setzt eine weitere Digitalisierung der Verwaltung, verbunden mit der notwendigen Qualifizierung der Beschäftigten, und ausreichend finanzielle Mittel für die technische Ausrüstung der Verwaltungen der Städte und Gemeinden voraus.

Eine besondere Bedeutung kommt hier vor allem der Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) zu, das Bund und Länder verpflichtet, bis Ende 2022 ihre Verwaltungsleistungen über Verwaltungsportale auch digital anzubieten. Das OZG verfolgt das Ziel, eine einfache elektronische Antragstellung sämtlicher

Verwaltungsleistungen des Bundes und der Länder zu ermöglichen und zudem eine IT-Infrastruktur bereitzustellen, die den Nutzern einen schnellen Zugriff auf die Verwaltungsleistungen erlaubt.

Einen positiven Effekt auf die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren kann die Umsetzung des OZG dabei vor allem im Bereich komplexer Antragsverfahren entfalten, wie etwa dem Baugenehmigungsverfahren, indem die Antragstellung selbst, aber auch die eigentliche Verfahrensabwicklung inklusive der Kommunikation der Beteiligten vollständig elektronisch und damit insgesamt schneller, effizienter und kostengünstiger abgewickelt werden kann.

Im digitalen Zeitalter ist es der gemeinsame Anspruch, dass wichtige Akten sowie das E-Siegel digital verfügbar sind und damit Baugenehmigungen neben der schriftlichen auch in der digitalen Form ihre Gültigkeit haben. Von überall in Deutschland muss es möglich sein, einen digitalen Bauantrag vor Ort stellen zu können. Das mittelfristige Ziel ist der BIM-basierte Bauantrag.

Ziel muss es sein, dass das digitale Verfahren einem Verfahren in Papierform im Ergebnis vollständig gleichgestellt ist. Hierzu bedarf es – neben der Digitalisierung der Verwaltungsleistung – des erforderlichen Rechtsrahmens, sowohl auf der Ebene des jeweiligen Fachrechts, z. B. im Bereich der Musterbauordnung oder der Musterbauvorlagenverordnung (MBauVorV) der Länder, wie auch auf der Ebene des allgemeinen Verfahrensrechts.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
4.28	Umsetzung und Weiterentwicklung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) nach Maßgabe des „Einer-für-Alle-Prinzips“ (EFA), insbesondere Anpassung der rechtlichen Regelungen der Länder, verbunden mit einem vollständig medienbruchfreien digitalen Baugenehmigungsverfahren, bei dem auch eine der Schriftform genügende Baugenehmigung als elektronisches Dokument in einem Postfach nach dem Onlinezugangsgesetz bekanntgegeben und zugestellt werden kann.	Bund/Länder/ Kommunen	in dieser Legislaturperiode
4.29	Gleichstellung des digitalen Genehmigungsverfahrens mit dem Papierverfahren im Verwaltungsverfahren.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
4.30	Änderung der Musterbauordnung und der MBauVorIV zur Erleichterung digitaler bauaufsichtlicher Verfahren.	Länder	in dieser Legislaturperiode
4.31	Zusätzliche Errichtung von digitalen Planungs- und Genehmigungsplattformen, die nutzerfreundlich untereinander vernetzt und technisch kompatibel sind.	Länder/Kommunen	in dieser Legislaturperiode
4.32	Bundesweite Einführung eines digitalen Bauantrags.	Länder	in dieser Legislaturperiode

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
4.33	Schrittweise Einführung der E-Akte für Genehmigungsverfahren und Digitalisierung aller prüfrelevanten Bestände an Bauakten mit nutzerfreundlichem digitalem Zugang.	Länder/Kommunen	in dieser Legislaturperiode
4.34	Bereitstellung von im Genehmigungsverfahren zu prüfenden Dokumenten durch die Behörden in digitaler Form, d. h. Dokumente in einem freien, standardisierten Datenformat (z. B. GPKG) anzubieten, die eine Verschneidung mit anderen Daten von Externen ermöglichen.	Länder/Kommunen	in dieser Legislaturperiode
4.35	Flächendeckende Implementierung von XPlanung und XBau in allen digitalen Baugenehmigungsverfahren.	Länder/Kommunen	2022/2023
4.36	Einsatz von digitalen Tools, wie Künstliche Intelligenz, zur Unterstützung bei Genehmigungsverfahren.	Länder/Kommunen	in dieser Legislaturperiode
4.37	Verstärkte Anwendung des E-Siegels.	Bund/Länder/Kommunen	in dieser Legislaturperiode
4.38	Einbindung der Kommunen in den interdisziplinären Planungsprozess durch den Einsatz digitaler Planungsmethoden.	Bund/Länder/Kommunen	in dieser Legislaturperiode
4.39	Stärkere Berücksichtigung der gemeinsamen Datenbank der Planerkammern zur Bauvorlageberechtigung di.BASTAI in der Digitalisierung.	Länder/Kommunen	in dieser Legislaturperiode
4.40	Stärkung des BIM-Kompetenzzentrums des Bundes.	Bund	in dieser Legislaturperiode
4.41	Vereinheitlichung und Standardisierung von BIM-Anwendungen und -Prozessen.	Bund	in dieser Legislaturperiode
4.42	Förderung der Automatisierung am Bau durch gezielte Investitionsanreize, z. B. für die Einführung für Robotik sowie der Intensivierung der Forschung.	Bund	in dieser Legislaturperiode

Unterthema IV: „Beschleunigte Realisierung durch Aus- und Fortbildung, Qualifizierung sowie Gewinnung von neuen Fachkräften sowie gute Arbeitsbedingungen“

Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum sind auf Unternehmen und Beschäftigte in der Bauwirtschaft angewiesen, die diese als gut qualifizierte Fachkräfte umsetzen. Die Kapazitäten in der Bauwirtschaft sind u. a. wegen des Fachkräftemangels überdurchschnittlich hoch ausgelastet. Die Bauunternehmen haben in den vergangenen Jahren ihre Kapazitäten stetig ausgeweitet, und dennoch fehlen immer noch genügend Beschäftigte.

Daher werden die Fachkräftestrategie und die Nationale Weiterbildungsstrategie der Bundesregierung fortentwickelt, um das inländische, europäische und internationale Fachkräftepotenzial bestmöglich auszus schöpfen. Eine der zentralen Voraussetzungen, um mehr Beschäftigte in der Bauwirtschaft zu erhalten, sind attraktive Bedingungen bei Bezahlung, Arbeitszeit und Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie bei Qualifizierung und Fortbildung.

Für die nationale Ebene bedeutet dies, u. a. zukünftige Fachkräfte mit der dualen Ausbildung zu qualifizieren, ausgebildete Fachkräfte durch berufliche Weiterbildung auf neue Herausforderungen vorzubereiten und damit zu ermöglichen, dass Beschäftigte möglichst lange der Bauwirtschaft erhalten bleiben. Mit Blick auf die notwendigen Investitionen im Bereich des Klimaschutzes muss ferner die Ausbildung im Handwerk gezielt gefördert werden.

Deutschland braucht dennoch mehr Arbeitskräfteeinwanderung. Das bestehende Einwanderungsrecht muss deshalb unter Beteiligung der Sozialpartner weiterentwickelt und bewährte Ansätze des Fachkräfteeinwanderungsgesetzes unter Gewährleistung fairer, tariflich abgesicherter Rahmenbedingungen bei Bezahlung und Qualifizierung entfristet werden.

Beim Zusammenwirken der Behörden im Einwanderungsprozess (insbesondere Auslandsvertretungen, Ausländerbehörden, Arbeitsagenturen) sollen Bürokratie abgebaut und Verfahren beschleunigt werden. Soweit eine formale Anerkennung von Bildungs- und Berufsabschlüssen erforderlich ist, müssen die Verfahren der Anerkennungsstellen mit gleicher Zuständigkeit (insbesondere bei Länderbehörden) einheitlich und transparent umgesetzt werden, insbesondere wenn sie aus dem Ausland heraus betrieben werden.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
4.43	Selbstverpflichtung der Unternehmen der Bauwirtschaft zur Ausweitung des bestehenden Engagements in der Berufsorientierung, der Ausbildung, der Anwerbung aus dem Ausland sowie bei Kooperationsprojekten und Anreizen zum Umstieg in die Bauwirtschaft, um einen bedarfsge rechten Beschäftigtenzuwachs in der Hochbauparte zu erreichen, dem Mangel an Fachkräften entgegenzuwirken und die Realisierung von Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum zu unterstützen.	Bauwirtschaft (Eigenbeitrag)	2025
4.44	Stabilisierung des Lohngefüges durch Stärkung der Tarifbindung in der Bauwirtschaft.	Bund	2023
4.45	Intensivierung der Aus- und Weiterbildungs- sowie Qualifizierungstätigkeit, z. B. durch eine Stärkung des umlagebasierten Berufsbildungsverfahrens in der Baubranche und die konsequente, bedarfsorientierte Neuausrichtung der Berufsbilder auf die Herausforderungen der Digitalisierung und des Klimawandels.	Bund/Bauwirtschaft/ Handwerk	in dieser Legislaturperiode

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
4.46	Ausbau und passgenaue Förderung der Weiterbildungs- und Umschulungsmöglichkeiten für Beschäftigte aus anderen Berufsfeldern und Branchen in die Bauwirtschaft, möglichst unter Einbeziehung bereits bestehender gemeinsamer Einrichtungen der Sozialpartner.	Bund/ Bündnis-Mitglieder	in dieser Legislaturperiode
4.47	Fortführung der Entlastung der Betriebe bei den Ausbildungskosten bei der überbetrieblichen Auszubildendenunterweisung grundsätzlich für alle Bauberufe in der Fachstufe mit dem Ziel einer Verbesserung der Attraktivität der Bauausbildung.	Bund, unter Beteiligung der Sozialpartner	in dieser Legislaturperiode
4.48	Verbesserung der Strukturen zur zügigen Anerkennung ausländischer Berufsabschlüsse durch Vereinheitlichungen in den Ländern und Prüfung von Optimierungsmöglichkeiten bei Anerkennung und Aufenthaltsrecht.	Bund/ Länder	in dieser Legislaturperiode
4.49	Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Anwerbung ausländischer Fachkräfte für die Bauwirtschaft, z. B. durch beschleunigte Verwaltungsverfahren, verbunden mit verbindlichen und fairen tariflichen Rahmenbedingungen für Bezahlung und Qualifizierung.	Bund, unter Beteiligung der Sozialpartner	in dieser Legislaturperiode

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
4.50	Entwicklung von Instrumenten zur Sicherstellung der Qualität bei der fachgerechten Umsetzung von geförderten Maßnahmen durch qualifiziertes Personal, u. a. im Bereich Energieeffizienz.	Bund	in dieser Legislaturperiode

Unterthema V: „Beschleunigte Realisierung durch ein vereinfachtes Vergaberecht“

Die Weiterentwicklung des Vergaberechts hin zu mehr Vereinfachung und Praxisorientierung ist eine Daueraufgabe. Dabei ist es sinnvoll, Regelungen zu finden, die eine frühe Zusammenarbeit und Kooperation zwischen Planen und Bauen besser ermöglichen.

Die befristete Anhebung von Wertgrenzen für die Inanspruchnahme des Direktauftrags, der freihändigen Vergabe sowie der beschränkten Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb, jeweils beschränkt auf die Vergabe von Bauleistungen zu Wohnzwecken, soll helfen, kurzfristig einen Impuls für eine einfachere Realisierung von Investitionen in den bezahlbaren Wohnungsbau zu setzen. Tariftreuevorgaben und strategische Ziele sind im Rahmen des geltenden Rechts weiter zu berücksichtigen.

Die Länder und Kommunen bitten den Bund, sich bei der EU für eine Erhöhung der Oberschwellenvergabe- sowie für weitere Erleichterungen im Bereich der Oberschwellenvergabe in Bezug auf Wohnungsbau einzusetzen. Damit wird das Ziel verbunden, die Umsetzung von Investitionen in den Wohnungsbau, beispielsweise im Rahmen von gemeinsamen Investitionsprogrammen von EU, Bund und Ländern, durch vergaberechtliche Erleichterungen zu unterstützen. Der Bund weist darauf hin, dass sich die EU-Schwellenwerte aus dem völkerrechtlich verbindlichen WTO-Beschaffungsabkommen (GPA) ergeben.

Darüber hinaus sollten vergaberechtliche Benachteiligungen der öffentlichen Wohnungsunternehmen gegenüber privaten Investoren hinsichtlich der Notwendigkeit zeit- und kostenaufwendiger europaweiter Ausschreibungen abgebaut werden. Die Anwendung des nationalen Vergaberechts bleibt hiervon unberührt.

Neben der Beschleunigung von Genehmigungs- und Planungsverfahren können Vorhaben zudem durch Prozessoptimierungsansätze während der Ausführungsphase beschleunigt werden. Hierbei ist wichtig, dass der Großteil der Maßnahmen aufgrund ihrer Kleinteiligkeit auch weiterhin im konventionellen Verfahren, d. h. in Fach- und Teillosvergabe, abgewickelt werden. Je nach Anforderung an das zu errichtende Bauwerk, dem vorhandenen Know-how in der öffentlichen Bauverwaltung sowie weiteren Kapazitätsrestriktionen bieten weitere Projektentwicklungsmodelle Beschleunigungspotenzial für den Auftraggeber.

Die praxisgerechte Handhabung des Vergaberechts und die Nutzung seiner Spielräume scheitert häufig an der unzureichenden personellen und materiellen Ausstattung von Vergabestellen. Die Bündnis-Mitglieder verpflichten sich, diese Ausstattung zu verbessern.

Schließlich sollte weiter geprüft werden, ob der Wohnungsbau durch vergaberechtliche Sonderregelungen weiter erleichtert werden kann.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
4.51	Zeitlich befristete Erhöhung vergaberechtlicher Wertgrenzen für Wohnzwecke für Direktaufträge, freihändige Vergaben und beschränkte Ausschreibungen ohne Teilnahmewettbewerb, um Vergaben im Wohnungsbau zu erleichtern. Tariftreuevorgaben und strategische Ziele sind im Rahmen des geltenden Rechts weiter zu berücksichtigen.	Bund	2023
4.52	Unter Berücksichtigung strategischer Ziele des Bundes und der Länder, sachgerechte Weiterentwicklung des Vergaberechts durch weitere Vereinfachung des Verfahrens, um beispielsweise eine bessere frühe Zusammenarbeit und Kooperation von Planen und Bauen zu fördern.	Bund	in dieser Legislaturperiode
4.53	Verbesserte personelle und materielle Ausstattung der Behörden in der Vergabepaxis.	Bund/Länder/ Kommunen	fortlaufend

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
4.54	Mögliche weitere zeitlich befristete vergaberechtliche Sonderregelungen für den Wohnungsbau, beispielsweise in der VOB/A, für den Wohnungsbau.	Bund	2022/2023
4.55	Einsatz gegenüber der EU-Kommission für eine zeitlich befristete Aufhebung verpflichtender europarechtlicher Ausschreibungen für öffentliche Wohnungsunternehmen. Die Anwendung des nationalen Vergaberechts bleibt hiervon unberührt.	Bund	2022/2023

Themenfeld 5: Öffentliche Förderung und investive Impulse

Die von den Bündnis-Mitgliedern befürwortete Ausweitung der Investitionen in den bezahlbaren bedarfsge- rechten Wohnraum braucht die Unterstützung durch eine angemessene öffentliche Förderung und zusätz- liche Anreize durch weitere investive Impulse.

Verlässliche Rahmenbedingungen sind dabei die Grundvoraussetzungen für langfristige Investitionen. Das gilt umso mehr mit Blick auf die dynamische Preisentwicklung im Bausektor und steigende Finanzierungs- kosten. Hier sollte die Förderlandschaft weiterentwickelt werden, um flexibel auf entsprechende Entwick- lungen reagieren zu können.

Klimaschutz im Gebäudesektor, eine angemessene Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen und die Barrierefreiheit müssen feste Bestandteile eines ganzheit- lichen Förderkonzeptes der öffentlichen Hand sein. Bei Veränderungen der Anforderungen und Kriterien für die Förderung sollten angemessene Übergangsfristen gelten. Die Regulierung der Finanzierung von Inves- titionen in den Bau von bezahlbarem Wohnraum sollte hinsichtlich ihrer Wirkung überprüft und bei Bedarf fortentwickelt werden.

Der Bund schafft eine Förderkulisse, die mit der Förderung aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF) Anreize für Investitionen in übergesetzliche Energieeffizienzstandards setzt und mit der Sozialen Wohn- raumförderung zusätzliche Impulse für Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum schafft. Bei allen geförderten Investitionen gelten mindestens die gesetzlichen Energieeffizienzstandards. Darüber hinaus schafft der Bund mit Blick auf besondere Bevölkerungsgruppen weitere Schwerpunkte in der öffentlichen Förderung.

Neben der Errichtung bezahlbaren Wohnraums besteht mit der Städtebauförderung die Möglichkeit, auch das direkte städtische Umfeld zu fördern und zukunftsfest weiterzuentwickeln.

Für Haushalte, die sich nicht angemessen mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können und auf Unter- stützung angewiesen sind (u. a. viele Familien, ältere Personen, Alleinerziehende, Studierende und Aus- zubildende, Menschen mit Behinderungen, wohnungslose Menschen und weitere Gruppen mit beson- deren Zugangsschwierigkeiten) ist die Soziale Wohnraumförderung von besonderer Bedeutung. Es wird darüber hinaus auch ein Unterstützungsbedarf für diejenigen formuliert, die oberhalb der bestehenden

Einkommensgrenzen der Sozialen Wohnraumförderung liegen und in bestimmten Regionen nicht problemlos auf dem freien Markt eine Wohnung finden können.

Die Mittel der Sozialen Wohnraumförderung sollten allen Investoren, die gezielt bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen, offenstehen.

Die Förderkulissen von Bund, Ländern und Kommunen müssen gut aufeinander abgestimmt, in enger Zusammenarbeit entwickelt und soweit wie möglich miteinander kumulierbar sein. Die Kombination der beiden Instrumente KTF-Neubauförderung und Soziale Wohnraumförderung ermöglicht es auch im Sozialen Wohnungsbau, kostengünstig und klimagerecht zu bauen.

Insbesondere auf der kommunalen Ebene sind umfassende Informationen über die bestehenden Förderinstrumente der öffentlichen Hand notwendig, damit diese vor Ort in der Praxis ihre Wirkung entfalten. Hier bringen neben den anderen Bündnis-Mitgliedern besonders die kommunalen Spitzenverbände ihre Expertise in der Beratung der Kommunen ein.

Die Förderung von privatem Wohneigentum, insbesondere auch für Menschen mit mittleren Einkommen aus Schwellenhaushalten kann zur Entspannung von Wohnungsmärkten beitragen. Insbesondere Schwellenhaushalte haben aufgrund fehlenden Eigenkapitals schweren Zugang zu Wohneigentum. Um den Zugang zu erleichtern, sollen die Hürden gesenkt werden.

Unterthema I: „Soziale Wohnraumförderung“

Die Soziale Wohnraumförderung, deren Umsetzung in der Verantwortung der Länder liegt, hat eine unverzichtbare Versorgungsfunktion für Menschen, die sich aus eigener Kraft – insbesondere aufgrund ihres geringen Einkommens – nicht angemessen mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können.

Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus. Die Wohneigentumsförderung bleibt Bestandteil der Sozialen Wohnraumförderung. Langfristige, regional differenzierte Miet- und Belegungsbindungen dienen der Sicherung langfristig bezahlbarer Wohnungen.

Die Mittel für die Soziale Wohnraumförderung müssen bedarfsgerecht ausgestaltet werden. Aufgrund der weiterhin sehr angespannten Lage auf den Wohnungsmärkten und des anhaltenden Rückgangs der Anzahl an Sozialmietwohnungen in der Mehrzahl der Länder muss die Soziale Wohnraumförderung gestärkt werden. Daher stockt der Bund diese Mittel massiv auf und stellt von 2022 bis 2026 14,5 Mrd. Euro aus dem Bundeshaushalt zur Verfügung.

Die Länder sind sich ihrer Verantwortung bewusst, die Soziale Wohnraumförderung bedarfsgerecht mit eigenen Haushaltsmitteln zu kofinanzieren und zielgerichtet einzusetzen. Dabei sollen sowohl stark nachgefragte Regionen als auch Strategien zur Stärkung von strukturschwachen Gemeinden im ländlichen Raum ausgewogen berücksichtigt werden. Die Konditionen in den Förderprogrammen der Länder sollten vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen wie z. B. Baukostensteigerungen infolge unterbrochener Lieferketten regelmäßig und zügig angepasst werden.

Mit der Sozialen Wohnraumförderung wird auch neuer bezahlbarer Wohnraum im Bestand geschaffen, indem die Förderung von Investitionen in die Modernisierung und den Ausbau mit Preis- und Belegungsbindungen verbunden werden. Gleichzeitig können mit Mitteln der Länder im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung neue Belegungsbindungen begründet werden.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
5.1	Aufstockung der Mittel des Bundes für den Sozialen Wohnungsbau auf 14,5 Mrd. Euro.	Bund	2022-2026
5.2	Bedarfsgerechte Kofinanzierung der Sozialen Wohnraumförderung für die Förderung von Investitionen in die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie Nachweis des zweckgebundenen Einsatzes und vollständiger Abruf der Mittel des Bundes.	Länder	2023-2026
5.3	Zielgerichtete Kumulierung der Sozialen Wohnraumförderung mit anderen Förderungen des Bundes für wirtschaftlich tragfähige Investitionen in bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum sicherstellen.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
5.4	Langfristige, an den regionalen Bedarfen ausgerichtete Miet- und Belegungsbindungen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung anbieten, verbunden mit einer im Vergleich höheren Förderung als Anreiz für langlaufende Belegungsbindungen.	Länder	in dieser Legislaturperiode
5.5	Im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung mit der Förderung z. B. von energetischen Modernisierungsmaßnahmen (mit Finanzhilfen des Bundes) und dem Erwerb von neuen Miet- und Belegungsbindungen (mit Mitteln der Länder) sowie der Optimierung des Belegungsaustausches bezahlbaren Wohnraum im Bestand schaffen.	Länder	in dieser Legislaturperiode
5.6	Besonderer Schwerpunkt der Sozialen Wohnraumförderung auf Investitionen in bezahlbaren Wohnraum in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten.	Länder	in dieser Legislaturperiode
5.7	Investitionen in bezahlbaren Wohnraum durch Aufstockung von Wohngebäuden und Umwidmung z. B. von Gewerbegebäuden im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung fördern.	Länder	in dieser Legislaturperiode
5.8	Verbilligte Abgabe von öffentlichen Liegenschaften für Investitionen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung.	Bund/Länder/ Kommunen	in dieser Legislaturperiode

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
5.9	Prüfung einer Förderung von Investitionen in bezahlbaren Wohnraum im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung für Menschen mit mittleren Einkommen in Abhängigkeit von der regionalen Marktlage (Stichwort „preisgedämpfter Wohnungsbau“).	Länder	in dieser Legislaturperiode

Unterthema II: „Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende und Auszubildende“

Studierende und Auszubildende sind in einer entscheidenden Phase ihres Lebens aufgrund ihrer Einkommenssituation besonders auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Mittel des Sozialen Wohnungsbaus sollten daher in den Ländern verstärkt auch für den Bau von neuem Wohnraum für Studierende und Auszubildende eingesetzt werden.

Entsprechende Angebote können durch den Bau von bezahlbaren Mitarbeiterwohnungen durch Unternehmen geschaffen werden. Darüber hinaus sind auch unternehmensunabhängige Wohnplätze erforderlich, um der Vielzahl an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von unterschiedlichen Arbeitgebern gerecht zu werden. Den sozialen Trägern kommt hier eine besondere Bedeutung zu. Dabei werden Höchstgrenzen für die Quadratmeterfläche für die geförderten Wohnungen wie auch Mietobergrenzen diskutiert. Gleichzeitig ist die pädagogische Begleitung minderjähriger Auszubildender jenseits der Mittel der Jugendhilfe oder der Jugendsozialarbeit nach § 13 SGB VIII wichtig.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
5.10	Etablierung eines Bund-Länder-Programms für studentisches Wohnen, für junges Wohnen und Wohnen für Auszubildende im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung.	Bund/Länder	2023
5.11	Neubau von weiteren Wohnheimplätzen unter der Voraussetzung einer Förderung im Sozialen Wohnungsbau.	Länder/Deutsches Studentenwerk (Eigenbeitrag)	2026
5.12	Bestandserhaltung und energetische Sanierung von Wohnheimplätzen im Bestand unter der Voraussetzung einer Förderung im Sozialen Wohnungsbau.	Länder/Deutsches Studentenwerk (Eigenbeitrag)	2026

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
5.13	Ausgestaltung der Förderung von Investitionen in studentisches Wohnen und Wohnen für Auszubildende unter Berücksichtigung der regionalen Unterschiede bei den Baukosten.	Länder	2023
5.14	Berücksichtigung der branchenabhängigen Vergütung/ Wohnbedarfspauschale im BAföG und der regional unterschiedlichen Wohnkosten bei der Ausgestaltung der Förderung für Investitionen in bezahlbaren Wohnraum für Studierende und Auszubildende.	Länder	2023
5.15	Entkoppelung des Platzes in einem geförderten Wohnheim für Auszubildende von einem bestimmten Ausbildungsbetrieb.	Länder	2023
5.16	Sinnvolle Begrenzung der Wohnfläche von geförderten Wohnungen für Studierende und Auszubildende, um flächensparendes Bauen zu fördern.	Länder	2023

Unterthema III: „Förderung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum“

Barrierefreiheit ist nicht nur ein Qualitätsstandard für ein fortschrittliches Land, sondern auch Garant für ein selbstbestimmtes Leben von Millionen von Menschen in Deutschland. Von einem Wohn- und Lebensumfeld ohne Barrieren profitieren nicht nur ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen, sondern alle Bevölkerungsgruppen.

Angesichts einer älter werdenden Gesellschaft und des damit wachsenden Bedarfs nach einem barrierefreien Wohn- und Lebensumfeld ist das Thema Barrierefreiheit zentral und muss bei allen Baumaßnahmen verstärkt berücksichtigt werden.

Die Länder bekennen sich zum Ziel des barrierefreien Bauens. Daher haben alle Länder die DIN 18040-2 mit entsprechenden Besonderheiten in den jeweiligen Ländern als Technische Baubestimmung bekanntgemacht. Darüber hinaus unterstützen die Länder das Ziel, barrierefreie Wohnungen nachfrage- und bedarfsgerecht zu erstellen. Hierfür können auch Mittel der Sozialen Wohnraumförderung länderspezifisch eingesetzt werden.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
5.17	Bedarfsgerechte Förderung, um den altersgerechten Umbau von Wohnungen, die Barrierefreiheit und den Abbau von Barrieren in Wohngebäuden besonders zu unterstützen, verbunden mit der besseren Abstimmung von Bundes- und Landesförderprogrammen.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
5.18	Entwicklung und Umsetzung eines Bundesprogramms Barrierefreiheit, um die Barrierefreiheit in allen Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens, vor allem aber bei der Mobilität, beim Wohnen, in der Gesundheit und im digitalen Bereich zu stärken.	Bund	in dieser Legislaturperiode
5.19	Besonderer Fokus auf die Förderung von Investitionen in den bedarfsgerechten barrierefreien bezahlbaren Wohnraum im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung und auf der Grundlage einer einheitlichen abzustimmenden Definition jährliche Dokumentation der geförderten barrierefreien Wohnungen.	Länder	2023ff
5.20	Verstärkter Aus- und Umbau der öffentlichen Gebäude des Bundes, um den Zugang barrierefrei zu gestalten.	Bund	fortlaufend

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
5.21	Prüfung einer Definition eines Mindeststandards für den Neubau unter Vermeidung von Baukostensteigerungen, insbesondere für Bewegungsflächen, Türbreiten, Schwellen und technische Anlagen, sodass neu gebaute Wohnungen im Bedarfsfall schnell und barrierefrei umgerüstet werden können.	Bund/Länder/ Bündnis-Mitglieder	2023/2024
5.22	Prüfung einer Reform der Musterbauordnung sowie der Landesbauordnungen für den Bau von barrierefreien Wohnungen z. B. hinsichtlich der Anzahl der barrierefreien und mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen pro Gebäude oder des Einbaus eines Fahrstuhls.	Länder	2023/2024
5.23	Prüfung einer Stärkung der Förderung von bezahlbaren barrierefreien Wohnungen in der Sozialen Wohnraumförderung, z. B. durch eine mögliche Koppelung der geförderten Investitionen an rechtliche Vorgaben der bedarfsgerechten Barrierefreiheit (z. B. der DIN 18040-2 und einer bedarfsgerechten Anzahl barrierefrei mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen) oder stärkere Anreize durch höhere Fördersätze für die Realisierung von übergesetzlichen Standards der Barrierefreiheit.	Länder	2023/2024

Unterthema IV: „Förderung des Erhalts von und des Zugangs zu bezahlbarem Wohnraum für wohnungslose Menschen“

Das Leben ohne Wohnung und insbesondere das Leben auf der Straße ohne dauerhafte Unterkunft stellt die stärkste Form von Armut in Deutschland dar. Das im UN-Sozialpakt und der Europäischen Sozialcharta verbriefte Recht auf Wohnraum und das Sozialstaatsgebot des Grundgesetzes verpflichten die Bundesrepublik Deutschland zum Handeln.

Ausschlaggebend für die Beseitigung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit, das zeigt der europäische Vergleich, ist die ausreichende Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Deshalb sollte auch geprüft werden, ob ein Anteil von sozialgebundenen Wohnungen für wohnungslose Haushalte vorgehalten werden kann. Zugleich bedarf es zielgerichteter Instrumente, um wohnungslose Menschen mit besonders hohen Hilfebedarfen und Zugangsproblemen bei der Rückkehr in den Wohnungsmarkt zu unterstützen. Noch bedeutsamer ist es jedoch, Menschen bereits vor dem Verlust des eigenen Wohnraums mittels präventiver Maßnahmen zu unterstützen und Lösungen für ihre Situation zu finden.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
5.24	Etablierung eines Nationalen Forums Wohnungslosigkeit.	Bund/Länder/ Kommunen/ Bündnis-Mitglieder	2023
5.25	Erarbeitung eines Nationalen Aktionsplans zur Überwindung der Obdach- und Wohnungslosigkeit bis 2030 mit Schwerpunktsetzung auf die Wohnraumbereitstellung für wohnungslose Haushalte durch gezielte Akquise von Wohnungen und die Prävention gegen den Verlust der Wohnung.	Bund/Länder/ Kommunen/ Bündnis-Mitglieder	2023

Unterthema V: „Förderung der Bildung von Wohneigentum“

Die Förderung von privatem Wohneigentum, insbesondere auch für Menschen mit mittleren Einkommen aus Schwellenhaushalten, kann zur Entspannung von Wohnungsmärkten beitragen. Gleichzeitig kann sowohl die gezielte Förderung von privatem Eigentum als auch die Förderung des Sozialen Mietwohnungsbaus zur stärkeren Mischung von verschiedenen Einkommens- und Bevölkerungsgruppen in den Quartieren der Kommunen führen. Das trägt auch dazu bei, dass bezahlbarer Wohnraum durch Umwidmung, Aufstockung und Reaktivierung neu geschaffen wird.

Privates Wohneigentum dient dabei auch der Altersvorsorge und Vermögensbildung von breiten Bevölkerungsschichten. Die Hürden beim privaten Eigentumserwerb sind gerade für Familien mit Kindern und geringerem Eigenkapital hoch. Mit Instrumenten wie z. B. der Vorsparförderung und eigenkapitalentlastenden Darlehen wie auch Tilgungszuschüssen und Zinsverbilligungen können diese Hürden reduziert werden.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
5.26	Einführung von KfW-Darlehen zur Stärkung des Eigenkapitals, um den Eigentumserwerb für Ersterwerberinnen und Ersterwerber mit mittleren Einkommen aus Schwellenhaushalten zu fördern.	Bund	2023

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
5.27	Mögliche Anpassung bestehender und Entwicklung von weiteren Instrumenten zur Unterstützung bei der Bildung von Eigenkapital für den Erwerb einer eigenen Wohnimmobilie durch Menschen aus Schwellenhaushalten.	Bund	in dieser Legislaturperiode
5.28	Entwicklung eines ökonomisch tragfähigen sowie rechtlich und unbürokratisch umsetzbaren Mietkaufmodells.	Bund/Länder/ Bündnis-Mitglieder	in dieser Legislaturperiode

Unterthema VI: „Steuerliche Anreize für Investitionen in bezahlbaren Wohnraum“

Steuerliche Anreize spielen eine wichtige Rolle für zusätzliche Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum. Steuerliche Förderungen sollten dabei zielgenau und ausgewogen gestaltet werden. Vor allem die Einkommensteuer und Grunderwerbsteuer bieten hier besondere Potenziale.

Eine Anhebung des linearen Abschreibungssatzes für neue Wohngebäude sorgt für eine Anpassung an den realen Werteverzehr und setzt, obwohl keine Förderung im eigentlichen Sinne, einen wichtigen zusätzlichen Impuls für Investitionen in die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Erleichterungen bei der Grunderwerbsteuer können einen weiteren wichtigen Beitrag zur Senkung der Erwerbsnebenkosten leisten. Die Kommunen können bei Bedarf die Möglichkeit nutzen, über die Grundsteuer C die Aktivierung von Bauland anzuregen.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
5.29	Anhebung des linearen Abschreibungssatzes für neue Wohngebäude von zwei auf drei Prozent.	Bund	01.07.2023

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
5.30	Evaluierung der Sonder-Abschreibung für den Mietwohnungsneubau (§7b EstG).	Bund	in dieser Legislaturperiode
5.31	Rechtliche Verankerung der Möglichkeit für eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer durch die Länder, z. B. durch Freibeträge zur Erleichterung des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
5.32	In begründeten Fällen Stundung der Grunderwerbsteuer bei Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum bzw. Erlass bei Investitionen in die Sanierung.	Länder	fortlaufend
5.33	Weitere Novellierung steuerlicher Regelungen beim Immobilienerwerb von Unternehmen bei der Grunderwerbsteuer (Share Deals).	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
5.34	Bei Bedarf können Kommunen im Rahmen der Grundsteuer baureife, aber unbebaute Grundstücke höher besteuern, um Anreize dafür zu schaffen, dass baureife Grundstücke auch tatsächlich für Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum genutzt werden und nicht als Spekulationsobjekt dienen (Grundsteuer C).	Kommunen	ab 2025

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
5.35	Prüfung eines möglichen niedrigen Mehrwertsteuersatzes beim Bau von miet- und belegungsgebundenem Wohnraum.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
5.36	Prüfung einer zielgenauen europarechtskonformen neuen Sonderabschreibung für Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
5.37	Entwicklung von möglichen Regelungen zu flexiblen Entlastungsmöglichkeiten bei der Grunderwerbsteuer, um zusätzliche Anreize für Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum z. B. im Innenbereich zu ermöglichen.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
5.38	Überprüfung der rechtlichen Vorgaben bei der Grunderwerbsteuer, um Belastungen z. B. beim kommunalen Vorkaufsrecht oder im Erbbaurecht zu vermeiden.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
5.39	Überprüfung der 10-jährigen Spekulationsfrist bei Grundstücksgeschäften mit unbebauten und untergenutzten Grundstücken (§23 EstG).	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode

Unterthema VII: „Öffentliche Förderung von Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen, Umsetzung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit sowie Unterstützung durch zivilgesellschaftliche Organisationen für Projekte für das bezahlbare Wohnen“

Im Zusammenwirken von öffentlichen und privaten Wohnungsunternehmen bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum spielen kommunale Wohnungsbestände eine wichtige Rolle.

Bei Bedarf erscheint auch der Rückkauf ehemaliger kommunaler Wohnungsbestände sinnvoll, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern und damit insgesamt für Entspannung auf den Wohnungsmärkten zu sorgen. Maßvolle Gewinne von kommunalen Wohnungsunternehmen können dabei helfen, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und in neue, zusätzliche bezahlbare Wohnungen zu investieren.

Wohnungsgenossenschaften bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit, sich durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen langfristig selbstgenutzten bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Um Menschen z. B. mit geringeren und mittleren Einkommen die Chance zu geben, die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens zu nutzen, sollte dieses besonders gefördert werden.

Darüber hinaus plant die Bundesregierung in Umsetzung des Koalitionsvertrags ergänzend die Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
5.40	Ausbau der Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum durch Privatpersonen zur Stärkung der erforderlichen Eigenkapitalausstattung.	Bund	2023
5.41	Ausbau der Beratung bei der Gründung von kommunalen Wohnungsbauunternehmen und Wohnungsgenossenschaften.	Bund/Länder/ Kommunen	in dieser Legislaturperiode
5.42	Konstruktiv-kritische Begleitung eines Gesetzgebungsverfahrens zur Umsetzung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit.	Bund/Länder/ Bündnis-Mitglieder	in dieser Legislaturperiode
5.43	Vereinbarung gestaffelter Erbbauzinsen zur Entlastung bzw. Ermöglichung von Projekten für das bezahlbare Wohnen in der Startphase, soweit im Einzelfall erforderlich.	Stiftung Edith Maryon/ Stiftung trias- Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen (Eigenbeitrag)	fortlaufend
5.44	Förderung einiger baulicher und sozialer Maßnahmen für Wohnungsbau und Wohnen durch kirchliche sowie diakonische/caritative Körperschaften und kirchliche Siedlungswerke als auch kirchliche Wohnungs- und Immobilienunternehmen.	Evangelische Kirche in Deutschland, Katholische Kirche (Eigenbeitrag)	fortlaufend

Unterthema VIII: „Städtebauförderung“

Die Städtebauförderung ist ein erfolgreiches Instrument, mit dem der Bund und die Länder Städte und Gemeinden bei der Bewältigung der städtebaulichen Transformationsprozesse unterstützen.

Kernaufgabe ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Stärkung des sozialen Miteinanders im Zusammenhang mit den Herausforderungen des Klimawandels, des Wohnungsmangels, des strukturellen Wandels in den Innenstädten und im ländlichen Raum sowie in der Industrie.

Die Städtebauförderung kann als etabliertes Instrument mit ihren Programmen bei der Schaffung von Wohnraum unterstützen, u. a. bei der Bauvorbereitung von Flächen, bei der Aufwertung des öffentlichen Raumes im Wohnumfeld, bei der Stärkung der Quartiers- und Gemeinwesenarbeit, bei der Erneuerung des baulichen Bestandes durch Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie beim Erhalt denkmalgeschützter Gebäude und Ensembles. Dabei ist eine enge Verknüpfung von Städtebau- und Sozialer Wohnraumförderung nach den jeweiligen Gegebenheiten vor Ort sinnvoll.

Bund, Länder und Kommunen arbeiten daran, die Städtebauförderung zu stärken, und legen dabei einen besonderen Schwerpunkt auf den Klimaschutz und auf die Anpassung der Städte an den Klimawandel. Entsprechende Maßnahmen sind bereits seit 2020 Teil der Fördervoraussetzungen und als Querschnittsaufgabe programmübergreifend förderfähig. Es wird insgesamt eine Vereinfachung der Umsetzungsprozesse und damit eine weitere Entbürokratisierung angestrebt.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Nr.	Maßnahme	Umzusetzen durch	Umzusetzen bis
5.45	Dauerhafte Sicherung der Städtebauförderung, um das städtische Wohnumfeld des zusätzlich zu schaffenden bezahlbaren Wohnraums zu stärken.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
5.46	Unterstützung der klimagerechten Entwicklung der Städte und Gemeinden und Stärkung der „doppelten Innenentwicklung“ im Rahmen der Städtebauförderung.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
5.47	Entbürokratisierung der Städtebauförderung durch eine Vereinfachung der Fördersystematik und der Prozesse, u. a. durch die Digitalisierung der Kontroll- und Nachweisstrukturen.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, die folgenden Maßnahmen weiter im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu bearbeiten:

Nr.	Maßnahme	Weitere Bearbeitung durch	Zu bearbeiten bis
5.48	Mögliche Fortentwicklung der Städtebauförderung, um auch nicht investive Maßnahmen zu unterstützen.	Bund/Länder	in dieser Legislaturperiode
5.49	Mögliche Etablierung eines Bundesprogramms (unabhängig von Gebietskulissen der Städtebauförderung) zur Unterstützung von geflüchteten Menschen (z. B. durch das Zusammenbringen der Subjekt- und Objektförderung).	Bund	in dieser Legislaturperiode

Ausblick

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, ihre Zusammenarbeit im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ bis zum 31. Dezember 2025 fortzusetzen.

Arbeitsprozess

Die Bündnis-Mitglieder werden die Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen regelmäßig überprüfen. Dafür wird ein Monitoring-Prozess gestartet, bei dem der jeweils aktuelle Stand der Umsetzung nachgehalten wird, die Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit für das Erreichen der gemeinsamen Ziele untersucht und bei Bedarf auch neue Maßnahmen entwickelt werden.

Die Maßnahmen, bei denen die Bündnis-Mitglieder die weitere Bearbeitung vereinbart haben, werden gemeinsam weiterverfolgt. Das erfolgt ergebnisoffen und unter Einbindung der weiteren fachlich zuständigen Ressorts der Bundesregierung sowie den Mitgliedern der Bauministerkonferenz der Länder (BMK). Die Bündnis-Mitglieder beziehen die Zusammenfassungen der Maßnahmenvorschläge und die Empfehlungen zum weiteren Umgang, die von Juni bis September 2022 von der Bündnis-Arbeitsrunde in den Themenfeldern beschlossen wurden, als Themenspeicher in ihre Arbeit ein.

Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung der Länder und Kommunen für den Wohnungsbau in Deutschland und für die Umsetzung einer Vielzahl von Maßnahmen im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ ist eine enge Zusammenarbeit mit den für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Ministerinnen und Ministern der Länder, die sich mit den weiteren Landesressorts abstimmen, und den in den kommunalen Spitzenverbänden organisierten Kommunen wichtig.

Die fachlich zuständigen Ministerinnen und Minister der Länder werden zeitnah im Rahmen einer Sonder-Bauministerkonferenz (BMK) über die erarbeiteten Maßnahmen des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“ beraten. Für die Begleitung der Arbeit im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ sind für die Bündnis-Mitglieder aus dem Kreis der Länder die Beschlüsse der BMK handlungsleitend. Der Bund wird regelmäßig als Gast auf der BMK die Länder über die Arbeit im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ informieren.

Zu wichtigen Themen, die im Sinne des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“ z. B. in anderen Prozessen innerhalb der Bundesregierung bearbeitet werden, wird im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ regelmäßig zu Inhalt und Ergebnissen berichtet.

Die Bündnis-Mitglieder setzen in ihrer Arbeit auf den Dialog mit interessierten Organisationen und Akteuren, die sich ebenfalls für das Thema bezahlbarer Wohnraum engagieren. Bei Bedarf werden Themen von den Bündnis-Mitgliedern unter der Beteiligung der beratenden Gäste in Workshops, Fachveranstaltungen oder Arbeitsgruppen vertieft diskutiert sowie Fachdialoge mit weiteren Expertinnen und Experten durchgeführt oder auch schriftliche Expertisen eingeholt. Die inhaltlich betroffenen Ressorts der Bundesregierung werden jeweils eng eingebunden.

Arbeitsstruktur

Das **Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)** versteht sich als Bündnis-Mitglied und koordiniert federführend für die Bundesregierung die Arbeit im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“. Es steuert die Arbeitsprozesse gemeinsam mit den 35 weiteren Bündnis-Mitgliedern, mit den sechs ständigen beratenden Gästen und sechs beratenden Mitgliedern des Deutschen Bundestags. Zudem 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.

In der **Bündnis-Spitzenrunde** vereinbart die Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gemeinsam mit den Spitzenvertreterinnen und -vertretern der weiteren Bündnis-Mitglieder, begleitet durch die beratenden Gäste, und den beratenden Mitgliedern des Deutschen Bundestags die Ziele, identifiziert die notwendigen Instrumente und berät über den jeweiligen Stand der Umsetzung. Über die Umsetzung von Zielen und Maßnahmen wird regelmäßig gemeinsam beraten und bei Bedarf nachgesteuert. Die **Bündnis-Arbeitsrunde** bereitet auf Einladung des Parlamentarischen Staatssekretärs und des beamteten Staatssekretärs im BMWSB auf der Ebene der (Haupt-)Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer sowie der Staatssekretärinnen und Staatssekretäre/Amtschefinnen und -chefs der beteiligten Länder die Sitzungen der Bündnis-Spitzenrunde vor und begleitet die Umsetzung und Bearbeitung der vereinbarten Maßnahmen.

Auf einem **Bündnistag bezahlbarer Wohnraum** soll jährlich über die Umsetzung des erarbeiteten Maßnahmenpakets öffentlich Bilanz gezogen werden.

