

## Bündnis bezahlbarer Wohnraum

Bündnis-Arbeitsrunde, 20.09.2023, 08.00 Uhr

Bericht des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

zum *Umsetzungsstand des Maßnahmenpakets für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum im Zuständigkeitsbereich des Bundes*

im ersten Jahr der Umsetzung in 2022/2023

---

Am 27.04.2022 wurde auf Einladung von Bundesministerin Klara Geywitz das Bündnis bezahlbarer Wohnraum gegründet.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) koordiniert federführend für die Bundesregierung die Arbeit im Bündnis bezahlbarer Wohnraum. Mit dem BMWSB sind 33 Mitglieder im Bündnis vertreten. Dabei finden sich die unterschiedlichen Interessen aus Bund, Ländern und Kommunen, über die Bau- und Immobilienwirtschaft, Gewerkschaften, Mieterschutz-, Umwelt-, Verbraucherschutz- und Sozialverbänden bis hin zur Zivilgesellschaft im Bündnis wieder. Alle Mitglieder eint der gemeinsame Wille, Maßnahmen umzusetzen, um den notwendigen bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum in Deutschland zu schaffen.

Sechs ständige beratende Gäste sowie sechs beratende Abgeordnete des Deutschen Bundestags arbeiten neben den originären Mitgliedern im Bündnis mit. Das BMWSB bindet außerdem die weiteren innerhalb der Bundesregierung fachlich betroffenen Ressorts wie auch die Mitglieder der Bauministerkonferenz der Länder (BMK) eng ein und sichert den Informationstransfer.

Die Bündnis-Mitglieder des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum haben sich am 11.10.2022 auf ein Maßnahmenpaket für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive geeinigt.

Das Maßnahmenpaket beinhaltet Bündnis-Maßnahmen in den fünf Themenfeldern:

Themenfeld 1: Klimagerechter und ressourcenschonender Wohnungsbau

Themenfeld 2: Begrenzung von Baukosten

Themenfeld 3: Nachhaltige Bodenpolitik und Baulandmobilisierung

Themenfeld 4: Beschleunigung von Planung, Genehmigung und Realisierung

Themenfeld 5: Öffentliche Förderung und investive Impulse.

Es wurde eine unmittelbare Umsetzung bzw. weitere gemeinsame Bearbeitung des Maßnahmenpaketes im Bündnis vereinbart. Gemeinsames Ziel ist es, dass die Bündnis-Maßnahmen in drei Jahren bis Ende 2025 umgesetzt werden. Die Verantwortung für die Umsetzung der Bündnis-Maßnahmen liegt dabei beim Bund, bei den Ländern, den Kommunen sowie den weiteren Bündnis-Mitgliedern (Eigenbeiträge).

In den vierteljährlichen Bündnis-Arbeitsrunden haben sich die Bündnis-Mitglieder mit dem Umsetzungsstand regelmäßig beschäftigt.

Mit diesem Bericht dokumentiert das BMWSB den Umsetzungsstand der Bündnis-Maßnahmen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Dabei konzentrieren sich die Ausführungen auf den Umsetzungsstand zentraler Maßnahmen, die aktuell durch den Bund final umgesetzt oder weitreichend bearbeitet worden sind.

**Länder, Kommunen und die weiteren Bündnis-Mitglieder sind gebeten worden, bei der Bündnis-Spitzenrunde sowie beim Bündnis-Tag am 25.09.2023 zum Umsetzungsstand der Bündnis-Maßnahmen in ihren Zuständigkeitsbereichen ergänzend zu berichten.**

## I. Aktuelle wirtschaftliche Herausforderungen

Auch wenn im Jahr 2022 die Baufertigstellungen mit einem Anstieg um 0,6 Prozent auf 295.275 Wohnungen noch konstant blieben, zeichnen die Baugenehmigungen, die im ersten Halbjahr 2023 um 27,2 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgingen, kein gutes Bild. Die Gefahr besteht, dass dringend benötigte Kapazitäten in der Bauwirtschaft abgebaut werden müssen und wichtige Fachkräfte verloren gehen.

Die Baupreise sind im zweiten Quartal 2023 um 8,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. Der Anstieg der Baumaterialpreise hat sich zuletzt etwas verlangsamt, da sich Materialengpässe und Lieferkettenprobleme entspannt haben, dieser Effekt wird beinahe durch gestiegene Personalkosten neutralisiert. Der EZB-Leitzins lag im Jahr 2022 bei 1,25 Prozent, heute sind es 4,50 Prozent. Angesichts dieser verschlechterten Rahmenbedingungen ist derzeit ein Rückgang der Baukonjunktur zu beobachten.

Das Bundeskabinett hat daher auf seiner Klausur in Meseberg nicht nur mit der geplanten Wiedereinführung einer degressiven AfA für den Wohnungsneubau bereits einen wichtigen Impuls für die Baukonjunktur beschlossen, sondern auch vereinbart, dass bis Ende September 2023 ein Paket mit weiteren Maßnahmen zum Abbau regulatorischer und bürokratischer Hürden vorgelegt wird. Daran arbeitet das BMWSB gemeinsam mit anderen Bundesministerien derzeit intensiv. Anknüpfungspunkt sind hierbei die Maßnahmen des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum.

## II. Umsetzung der Bündnis-Maßnahmen im Zuständigkeitsbereich des Bundes

Im ersten Jahr der Umsetzung des Maßnahmenpakets haben die Bündnis-Mitglieder vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen in ihrer gemeinsamen Arbeit den Schwerpunkt auf

- die **Beförderung** von Investitionen,
- die **Beschleunigung** von Verfahren und
- die **Begrenzung** von Baukosten

gelegt.

Das spiegelte sich in den

- **vierteljährlichen Bündnis-Arbeitsrunden** mit den Schwerpunkten „Förderprogramme des Bundes und steuerliche Anreize im Wohnungsneubau“, der „Fachkräftesicherung in der Bauwirtschaft“ und dem „seriellen und modularen Bauen“ (inkl. Erarbeitung und Beschlussfassung eines Positionspapiers der Bündnis-Arbeitsrunde zu Hemmnissen im Bauordnungsrecht) sowie
- **Bündnis-Fachdialogen** z.B. zur Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) und
- **Bündnis-Workshops** zu den Hemmnissen beim Erbbaurecht für den Wohnungsbau oder zur Rohstoffsicherung und Kreislaufwirtschaft im Wohnungsbau (inkl. Erarbeitung und Beschlussfassung eines gemeinsamen Positionspapiers der Bündnis-Arbeitsrunde)

wider.

Aber auch die **Dialogprozesse** zur Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit und zum Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit waren Teil der Arbeit im Bündnis.

Davon unbenommen arbeiten Bund, Länder und Kommunen sowie die Bündnis-Mitglieder in ihren jeweiligen Verantwortlichkeiten kontinuierlich an der Umsetzung *aller* Bündnis-Maßnahmen. Zum Umsetzungsstand ausgewählter Bündnis-Maßnahmen in ihrem Zuständigkeitsbereich haben die Länder durch deren rollierende BMK-Vertretung sowie die Kommunalen Spitzenverbände kontinuierlich auf Bitten des BMWSB in allgemeiner Form in den Bündnis-Arbeitsrunden vorgetragen.

## TEIL I | Befördern von Investitionen in den bezahlbaren und klimagerechten Wohnungsbau

Die Bundesregierung hat im Bündnis-Maßnahmenpaket eine massive **Erhöhung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau** auf 14,5 Milliarden Euro (im Zeitraum 2022-2026) zur Unterstützung der Baunachfrage zugesagt. Im Kalenderjahr 2022 wurden bundesweit über 40.000 Wohneinheiten insgesamt gefördert. Dabei konnte die Anzahl von geförderten Wohneinheiten im sozialen Mietwohnungsneubau auf 22.545 gesteigert werden. Das entspricht einer Steigerung von rund 1.000 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Die Bundesregierung hat mit dem Beschluss zum Entwurf des Bundeshaushalts 2024 einen Mittelzuwachs der Finanzhilfen des Bundes auf insgesamt 18,15 Milliarden Euro für den Zeitraum 2022 bis 2027 vorgesehen, eine Rekordsumme für sozialen Wohnungsbau in Deutschland. Die Finanzhilfen des Bundes werden für die Programme der Länder zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bereitgestellt. Mit der Erhöhung der Bundesmittel haben Länder, Kommunen und Investoren ab sofort Planungssicherheit.

Zu den Finanzhilfen des Bundes tragen die Länder ihren Teil zur Kofinanzierung bei und treiben die Investitionen in Neubau und Bestand weiter voran. Bei Fortführung der bisherigen Kofinanzierungsquote der Länder würden damit gesamtstaatlich rund 45 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau im Zeitraum 2022 bis 2027 zur Verfügung stehen. Für Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten haben die Länder nach eigenen Aussagen in der Bündnis-Arbeitsrunde regelmäßig eine höhere Förderungsintensität vorgesehen. Die Länder richten ihre Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung an den regionalen Bedarfen aus, eine zielgerichtete Kumulierung der sozialen Wohnraumförderung mit anderen Förderungen des Bundes wird dabei in fast allen Ländern umgesetzt bzw. ist geplant.

Die urbanen Regionen unterscheiden sich stark hinsichtlich der Wohnungsmarktsituation von den ländlichen Räumen. Angesichts hoher Leerstandsquoten aufgrund von Abwanderung und demografischem Wandel gibt es in manchen Regionen keinen Bedarf an Neubau im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Viele Länder fördern allerdings auch Modernisierungsmaßnahmen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus. In dicht besiedelten Regionen mit einem angespannten Wohnungsmarkt gibt es dagegen Überlegungen der Länder, die Dauer von Miet- und Belegungsbindungen auf beispielsweise 40 Jahre zu verlängern. Ab dem Programmjahr 2023 sind die Länder verpflichtet, zusätzlich Angaben zu dem Anteil an geförderten Mietwohnungen (Neubau und Modernisierung) zu machen, bei denen Miet- und Belegungsbindungen von 30 oder mehr Jahren vereinbart wurden.

Zusätzlich zum „klassischen“ öffentlich geförderten Wohnungsbau ist am 24.03.2023 eine gesonderte Verwaltungsvereinbarung „Junges Wohnen“ in Kraft getreten. Das im Bündnis vom Bund zugesagte Bund-Länderprogramm für studentisches Wohnen und Wohnen für Auszubildende wurde als Teilprogramm innerhalb des sozialen Wohnungsbaus ausgestaltet. Die Verwaltungsvereinbarung zielt auf die besonders dringliche Schaffung von Wohnheimplätzen ab. Für das **Programm „Junges Wohnen“** stehen im Jahr 2023 von den Bundesmitteln für den sozialen Wohnungsbau erstmalig 500 Millionen Euro zur Verfügung. Im ersten Programmjahr haben die Länder bis zum dritten Quartal bereits die Förderung von knapp 10.000 Wohnheimplätzen (Neubau und Modernisierung) vorgesehen. Auch **2024 und 2025** sollen den Ländern **jeweils 500 Millionen Euro** für das Programm zur Verfügung gestellt

werden. Begleitend hat das BMWWSB ein Forschungsprojekt zum „Jungen Wohnen und Wohnbedarf von Auszubildenden“ initiiert.

Der Bund hat außerdem die **Entwicklung und Umsetzung eines Bundesprogramms Barrierefreiheit** zugesagt. Unter Federführung des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS) hat das BMWWSB die Maßnahmen aus dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum in das Bundesprogramm eingebracht und unterstützt die Umsetzung der Aktivitäten des BMAS im Bereich Bauen und Wohnen. Mit den Ländern neu verabredet wurde in der gemeinsamen Verwaltungsvereinbarung „Sozialer Wohnungsbau“ von Bund und Ländern für das Programmjahr 2023 eine **jährliche Berichtspflicht** mit Angaben zur barrierefreien Gestaltung sowie rollstuhlgerechten Ausgestaltung von Wohneinheiten in Wohnungsneubauten, modernisierten Wohneinheiten sowie Wohnheimplätzen, für die seitens der Länder Förderzusagen erteilt wurden.

Neben der öffentlichen Wohnraumförderung stellen die **Investitionen im privaten Wohnungsbau** eine weitere wichtige Säule im Wohnungsbau dar. Der Bund hat im Bündnis die Unterstützung des Eigentumserwerbs für Ersterwerberrinnen und Ersterwerber mit mittleren Einkommen aus Schwellenhaushalten zugesagt. Dafür wurde am 01.06.2023 das **Neubau-Förderprogramm für Familien mit geringen und mittleren Einkommen (WEF)** mit einem Volumen von 350 Millionen Euro im Haushaltsjahr 2023 gestartet. Nach einer ersten Bilanz soll nun gemeinsam mit der KfW das Programm fortentwickelt werden. Ziel ist es, konkrete Veränderungen an den Programmbedingungen vorzunehmen und das Programm somit attraktiver zu gestalten, damit möglichst viele Familien bei der Bildung von Wohneigentum unterstützt werden können.

Als weitere Maßnahme im Bündnis-Maßnahmenpaket wurde durch den Bund die Entwicklung und Umsetzung einer eigenständigen Neubauförderung zugesagt. Das **Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN)** ist erfolgreich am 01.03.2023 gestartet. Es setzt Anreize für Investitionen insbesondere in energiesparende und möglichst klimaneutrale Wohneinheiten mit höheren Effizienzstandards. Bis zum 31.08.2023 wurden 23.260 Wohneinheiten gefördert.

Zur Sicherstellung und Förderung der Qualität bei der fachgerechten Bearbeitung und Prüfung von Bauvorhaben, unter anderem im Bereich Energieeffizienz, wurde für Weiterbildungsanbieter der Leitfaden „Durchführung von Schulungen zur Ökobilanzierung gemäß dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)“ veröffentlicht. Fortbildungsmaßnahmen auf dieser Grundlage sind bereits gestartet. Zur Qualitätssicherung gibt es fortlaufend Gespräche mit der Bundesarchitektenkammer und der Deutschen Energieagentur (dena).

**Die lineare AfA** (Absetzung für Abnutzung) wurde für Gebäude mit Fertigstellung ab 01.01.2023 von zwei Prozent auf drei Prozent angehoben. **Zeitlich befristete Sonderabschreibungen** für den Bau neuer Mietwohnungen sind eine weitere Maßnahme, die durch den Bund umgesetzt wurde. Der AfA-Satz der Sonderabschreibung beträgt für die ersten vier Jahre fünf Prozent, und zwar zusätzlich zur erhöhten linearen AfA. Voraussetzung ist unter anderem, dass die Baukosten maximal 4.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen und dass die Energieeffizienzvorgaben EH 40 eingehalten werden. Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Lage beim Wohnungsbau hat die Bundesregierung mit dem Wachstumschancengesetz außerdem die Einführung einer **zeitlich befristeten degressiven AfA für neu errichtete Wohngebäude** vorgeschlagen, deren Bau zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029 begonnen wird.

Um den altersgerechten Umbau von Wohnungen zu befördern, stellt das BMWWSB der KfW für das Jahr 2023 75 Millionen Euro zur Verfügung. Das **Programm „Altersgerechtes Umbauen“** fördert insbesondere den Abbau von Barrieren in Wohnungen. Seit 2021 wurden bis heute über 90.000 Wohneinheiten

gefördert. Für das Jahr 2024 ist mit dem Entwurf des **Bundeshaushalts 2024 die Verdoppelung der Mittel auf 150 Millionen Euro** vorgesehen.

Die Stärkung von Genossenschaften hat der Bund als weitere Maßnahme im Bündnis-Maßnahmenpaket zugesagt. Gemeinsam mit der KfW hat das BMWBS im Oktober 2022 ein **Programm zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens** etabliert. Die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen erfolgt sowohl bei Neugründung als auch bei der Beteiligung an einer bestehenden Wohnungsgenossenschaft. Bis 31.08.2023 wurden fast 380 Förderzusagen erteilt, mit einem Kreditvolumen von 23,75 Millionen Euro, über 80 Prozent für Neubau. Der Regierungsentwurf zum Bundeshaushalt in 2024 schlägt eine **Erhöhung der Programmmittel von neun Millionen Euro auf 15 Millionen Euro** vor.

Die **Städtebauförderung** ist ein erfolgreiches Instrument, um das Wohnumfeld sozial und nachhaltig zu gestalten. 790 Millionen Euro werden zur Förderung der Städte und Gemeinden jährlich durch den Bund zur Verfügung gestellt. Auch im Entwurf für den Bundeshaushalt 2024 ist diese Summe wieder verankert. Rund 2.000 Gesamtmaßnahmen werden aktuell bundesweit gefördert und weit mehr als die Hälfte der Mittel fließt in ländliche Regionen. Die von den Kommunen festgelegten Fördergebiete werden ganzheitlich entwickelt. Aus einem für das Fördergebiet erarbeiteten, integrierten Entwicklungskonzept (ISEK) werden übergeordnete Ziele und konkrete Einzelvorhaben abgeleitet. Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel sind seit 2020 Fördervoraussetzung.

Die Bündnis-Mitglieder sind sich einig, dass Deutschland mehr Fachkräfte im Bausektor zum Erreichen der Wohnungsbauziele braucht. Die im Oktober 2022 im Bundeskabinett beschlossene neue Fachkräftestrategie der Bundesregierung will vor allem inländische Potenziale heben, u. a. mit der Stärkung der Aus- und Weiterbildung. Mit dem am 20.07.2023 verkündeten Gesetz zur Stärkung der Aus- und Weiterbildungsförderung werden die Möglichkeiten zur Förderung der beruflichen und arbeitsmarkt-orientierten Aus- und Weiterbildung erweitert und ergänzt. Die **Reform des Fachkräfteeinwanderungsgesetzes** zur Gewinnung von Fachkräften aus Drittstaaten unter Federführung des BMI und BMAS wurde am 07.07.2023 im Deutschen Bundesrat verabschiedet. Neu eingeführt wird in diesem Rahmen eine Chancenkarte mit einem Punktesystem, mit der Fachkräfte nach Deutschland einreisen können, um sich eine Arbeitsstelle zu suchen. Anders als bisher sollen mit einer sogenannten Anerkennungspartnerschaft Arbeitskräfte bereits vor der Berufsankennung in Deutschland beschäftigt werden dürfen. Teil der Reform ist auch die für die Bauwirtschaft wichtige Regelung für Arbeitskräfte aus den Westbalkan-Staaten. Sie wurde entfristet und das Kontingent verdoppelt.

Das Bündnis hat im Maßnahmenpaket ferner vereinbart, dass der **Bund öffentliche Auftraggeber bei der Gründung von kommunalen Wohnungsbauunternehmen oder Wohnungsgenossenschaften unterstützen** soll. Durch Beratungsleistungen der Partnerschaft Deutschland (PD) – Berater der öffentlichen Hand konnte auf kommunaler Ebene von 2015 bis 2022 ein Neubaupotential von 2.520 Wohneinheiten identifiziert werden, davon knapp die Hälfte allein im Zeitraum 2021/2022. Die Nachfrage nach externer Beratung ist weiterhin groß und steigt an. Entsprechend hat der Bund die Partnerschaft Deutschland durch einen zusätzlichen Personalzuwachs gestärkt.

**Weitere Maßnahmen, die durch den Bund unter dem Schwerpunkt BEFÖRDERN. bereits weitreichend bearbeitet sind:**

- Leerstandsaktivierung: Mit der „**Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung**“ sollen leerstehende Gebäude aktiviert werden, um einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu leisten. Gleichzeitig wird die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse unterstützt. Die Handlungsstrategie sieht eine ressortübergreifende Zusammenarbeit vor, um

auch durch die Nutzung bereits bestehender Instrumente und Programme, Maßnahmen zur Leerstandsaktivierung zu unterstützen und Regionen mit hohem Leerstand, also insbesondere strukturschwache und ländliche Regionen, als Wohnorte wieder attraktiver zu machen.

- Eigentumsförderung „**Jung kauft alt**“: Um die Wohneigentumsbildung für junge Familien im Bestand zu ermöglichen und gleichzeitig dem Leerstand vorzubeugen, wird ein Konzept für ein Programm zur Unterstützung von Familien erarbeitet, die insbesondere Altbauten kaufen und sanieren wollen.
- Förderung von Eigentum: Auch Menschen aus Schwellenhaushalten sollen in die Lage versetzt werden, Eigenkapital für den Erwerb einer eigenen Immobilie bilden zu können. Für die **Wohnungsbauprämie** für Bausparer sollen die Finanzmittel von 42 auf 170 Millionen Euro in 2024 angehoben werden. Weitere Ansätze für eine eigenkapitalersetzende Unterstützung befinden sich in der Prüfung.
- **Bund als Bauherr für bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum**: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (**BlmA**) soll künftig selbst mehr investieren und bauen sowie weiterhin kommunales Bauen unterstützen. Mit dem Gesetz zur Modernisierung des Bundesbaus wurde festgeschrieben, dass die BlmA auch bau-, wohnungs-, stadtentwicklungspolitische und ökologische Ziele des Bundes unterstützen soll. Konkrete Handlungsmöglichkeiten für ein Neubauprogramm der BlmA für die Jahre 2025 bis 2028 und den Bau von 10.000 neuen Wohnungen wurden dem Deutschen Bundestag durch die Bundesregierung im Rahmen eines Berichts zur Umsetzung des neuen gesetzlichen Auftrags übermittelt.
- **Nationaler Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit**: Bis 2030 hat sich die Bundesregierung das Ziel gesetzt, die Wohnungslosigkeit zu überwinden. Bis Anfang 2024 soll durch das Kabinett ein Nationaler Aktionsplan verabschiedet werden, der grundlegende Ziele, erste Maßnahmen und Erfolgskriterien enthält. Ein Nationales Forum gegen Wohnungslosigkeit wurde zum 22.03.2023 mit der Konstituierung des Lenkungskreises zum Nationalen Aktionsplan errichtet. Eine Zukunftskonferenz zur Erarbeitung von ersten Eckpunkten hat im Juni 2023 stattgefunden.
- **Neue Wohngemeinnützigkeit**: Durch die Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit soll ein neues Wohnungssegment geschaffen werden, welches neben die soziale Wohnraumförderung und den freien Mietwohnungsmarkt tritt. Ziel ist es, dass Wohnraum in diesem Marktsegment dauerhaft preisgedämpft zur Verfügung gestellt wird. Das BMWSB hat dem Bundestag einen Bericht vorgelegt, in dem drei Möglichkeiten zur Umsetzung der Neuen Wohngemeinnützigkeit vorgestellt werden. Diese Modelle werden derzeit weiter analysiert, um ein tragfähiges Konzept auf den Weg zu bringen.
- **Förderung des umweltgerechten Wohnumfeldes**: Nachhaltige Mobilitätskonzepte im Rahmen des umweltgerechten Wohnumfeldes werden insbesondere durch länderübergreifende Mobilitätsnetzwerke gestärkt, sowie durch die neue Fördermöglichkeit im Programm „Energetische Stadtsanierung“ oder die Erhöhung der Regionalisierungsmittel des Bundes auf über 110 Milliarden Euro, die den Ländern bis 2031 für den Ausbau des ÖPNV/SPNV-Angebots zur Verfügung gestellt werden, sowie das 49-Euro-Ticket. Maßnahmen im Bereich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind ebenfalls durch das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ förderfähig.

## Teil II | Beschleunigen von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau

Viele Maßnahmen zur Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren liegen in der gemeinsamen Zuständigkeit aller drei föderalen Ebenen. Dazu gehören unter anderem, auch die Reform des Bauordnungsrecht im Zuständigkeitsbereich der Länder beispielsweise zur Genehmigungsfreiheit von Aufstockungen von bestehenden Wohngebäuden, die sinnvolle zeitliche Begrenzung von Genehmigungsverfahren zum Beispiel durch eine Genehmigungsfiktion oder der Verzicht von Kfz-Stellplätzen bei der Verdichtung von bestehenden Wohnsiedlungen und die Einführung einer deutschlandweit geltenden Typengenehmigung für seriell oder modular neu gebaute Wohngebäude.

Der Bund hat sich im Bündnis dazu bekannt, Maßnahmen zur Beschleunigung von Verwaltungs-, Planungs- und Genehmigungsverfahren umzusetzen. Dafür hat er in eine Vielzahl von Beschleunigungspaketen auf den Weg gebracht.

Der Bund hat im Bündnis zugesagt, die Raumordnung (ROG) und Regionalplanung zu stärken, um die vorhandenen Flächenpotenziale im Umland von Städten und Gemeinden zu nutzen. Mit der im September 2023 in Kraft tretenden **ROG-Novelle** wird eine engere Verzahnung von Raumordnungs- und Zulassungsverfahren umgesetzt, mit deren Hilfe u. a. Doppelprüfungen ausgeschlossen werden sollen. Zudem wird das Beteiligungsverfahren bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen weiter digitalisiert. Die Aufstellung von Raumordnungsplänen und Raumverträglichkeitsprüfungen wurde vereinfacht und beschleunigt.

Darüber hinaus hat der Bund zugesagt, weitere Beschleunigungspotenziale in den Abläufen aller raumbedeutsamen Planverfahren im vorhandenen Rechtsrahmen zu identifizieren. In einem Modellvorhaben werden die örtlichen Verantwortlichen dabei unterstützt.

Im ersten Schritt wurde das im Sommer 2023 in Kraft getretene **Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren** auf den Weg gebracht. Durch dieses werden Beteiligungsverfahren vereinfacht und sollen im Regelfall digital durchgeführt werden:

- Umstellung des förmlichen Beteiligungsverfahrens auf ein digitales Verfahren als Regelfall,
- Vermeidung von Redundanzen bei der Änderung von Planentwürfen und
- Verkürzung der Fristen zur Genehmigung bestimmter Bauleitpläne von drei Monaten auf einen Monat (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, die nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wurden).

Im Bündnis-Maßnahmenpaket sind weitere Einzelmaßnahmen benannt, die in eine **umfassende weitere Novelle des BauGB** einfließen sollen. In einem Bündnis-Fachgespräch ist mit den Bündnis-Mitgliedern im Juni 2023 der aktuelle Stand der Vorbereitungen diskutiert worden. In verschiedenen Gesprächen des BMWWSB mit Expertinnen und Experten sind bisher der Handlungsbedarf und mögliche gesetzliche Änderungen zu den Themen Wasser, Klimaschutz/Klimaanpassung, Innenentwicklung/Baulandmobilisierung, BauNVO/TA-Lärm sowie Erneuerbare Energie und einfacher Ausbau unter Einbezug der entsprechenden Bündnis-Maßnahmen beraten worden. Im Herbst 2023 soll ein erster Referentenentwurf durch das BMWWSB vorgelegt und in einem weiteren Bündnis-Fachdialog begleitend zur Länder- und Verbändeanhörung vorgestellt werden.

Ein weiterer Beschleunigungsfaktor ist die Digitalisierung. Die **Einführung des digitalen Bauantrags bis Ende 2023** durch die Länder wird mit finanzieller Unterstützung des Bundes unterstützt.

**Building Information Modeling (BIM)** beschreibt eine Methode, bei der alle Informationen zu einem Bauprojekt in einem einheitlichen Format von der Planung bis zur Realisierung durchgängig digital zur Verfügung stehen. Im Bündnis-Kreis wurde vereinbart, dass BIM-Kompetenzzentrum des Bundes zu

stärken, damit die Digitalisierung von Planungsverfahren und damit deren Beschleunigung vorangetrieben wird.

Mit dem **BIM-Portal des Bundes** steht seit Oktober 2022 eine zentrale Plattform allen am Bau Beteiligten zur Verfügung, um Planungs- und Betriebsdaten rund um ein Bauprojekt abzustimmen und digital zu verarbeiten. Damit können die relevanten Informationen und Anforderungen für die Anwendung von BIM im Wohnungsbau an einer zentralen Stelle den Beteiligten bereitgestellt werden. Die Finanzierung der Initiative BIM Deutschland wurde bis 2025 gesichert. Für eine kontinuierliche Unterstützung der Wertschöpfungskette Bau wird von der Bundesregierung eine Verstärkung von BIM Deutschland und dem Portal angestrebt. Die Initiative BIM Deutschland soll zukünftig koordinierend und integrierend bei Standardisierungsprozessen für die Anwendung von BIM und digitalen Methoden im Bau und speziell im Wohnungsbau unterstützen und vorantreiben. Die Verantwortung für die Einführung und Anwendung von BIM und digitalen Methoden liegt dabei bei allen Beteiligten der Wertschöpfungskette Bau.

**Weitere Maßnahmen, die durch den Bund unter dem Schwerpunkt BESCHLEUNIGEN, bereits weitreichend bearbeitet wurden:**

- **Transformation des Vergaberechts:** Ziel ist, das Vergaberecht zu vereinfachen, zu professionalisieren, zu digitalisieren und zu beschleunigen. Der öffentliche Konsultationsprozess des BMWK brachte eine Vielzahl an Stellungnahmen ein, die in den weiteren Arbeitsprozess zur Erstellung eines Gesetzentwurfs einfließen. Ergänzend wird geprüft, ob eine Erhöhung der Wertgrenzen im Vergaberecht hilfreich und wirtschaftlich sein könnte.
- **TA-Lärm:** Die TA-Lärm gibt als Verwaltungsvorschrift Orientierung in Bezug auf Lärmschutz und heranrückende Wohnbebauung. Um den Bau von bezahlbarem Wohnraum insbesondere im dicht besiedelten Raum zu befördern, soll eine Novellierung der TA-Lärm erfolgen. Ziel ist u. a., dass Wohnen und Arbeiten näher aneinanderrücken können. Die Lärmproblematik bei heranrückender Bebauung ist nach wie vor ein großes Hindernis bei der innerstädtischen Entwicklung von Wohnbebauung.

### TEIL III | Begrenzen von Baukosten im Wohnungsbau

Die Bündnis-Mitglieder stimmen darin überein, dass die Baukosten begrenzt werden müssen – bei gleichzeitiger Gewährleistung von Qualität und Sicherheit. In den zurückliegenden Monaten wurden vom Bund unter anderem folgende Maßnahmen zur Begrenzung der Baukosten umgesetzt:

Bereits eingerichtet wurde die **Geschäftsstelle zum seriellen, modularen und systemischen Bauen bei der Bundesstiftung Bauakademie (BSBA)**. Ziel ist es, die Nachfrage der Wohnungsunternehmen nach seriell, modular und systemisch hergestellten Wohneinheiten deutlich zu steigern und die Kapazitäten für diese Art des Wohnungsbaus zu erweitern. Das serielle Sanieren wird dabei als eine Art des seriellen Bauens mitbetrachtet. Die Federführung für das serielle Sanieren liegt beim BMWK und seiner Geschäftsstelle Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena). Industrielle und automatisierte Fertigungsmethoden sollen so dazu beitragen dem Fachkräftemangel zu begegnen. Ein **Runder Tisch** mit Vertreterinnen und Vertretern der Länder, der Kommunen, der Verbände aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, dem BMWK und der Bundesstiftung Bauakademie unter Leitung des BMWSB stellt die Lenkungsgruppe dar, in der Vereinbarungen auf Grundlage der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen getroffen werden.

Mit der Auflage des GdW-Rahmenvertrags in 2018 (Laufzeit bis 2023) wurde ein erster wichtiger Schritt gegangen, um den Markt für das serielle Bauen im Wohnungsbau zu entwickeln. Bislang sind hier ca.



4.600 Wohneinheiten in der Umsetzung. Aktuell läuft die Ausschreibung für den Rahmenvertrag 2.0, die durch das BMWSB und weitere Bündnis-Mitglieder intensiv begleitet, und deren finale Auswahl im Oktober 2023 erfolgen wird. Die Zahl der aktuell neun Rahmenvertragspartner wird sich dabei voraussichtlich erhöhen.

Um die nachhaltige und klimagerechte Bauweise voranzutreiben, die Abhängigkeiten von Rohstofflieferungen aus dem Ausland zu reduzieren und gleichzeitig durch die Verwendung eines heimischen Baustoffs Kosten zu begrenzen, wird der Einsatz des ökologischen Rohstoffes Holz im Gebäudesektor gestärkt. Im Juni 2023 verabschiedete das Bundeskabinett daher die **Holzbauintiative** des BMWSB und des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL). Die stärkere Nutzung des Holzbaus bietet wirtschaftliche und bautechnische Potenziale. So kann in Leichtbauweise nachverdichtet werden (etwa durch Aufstockung, Anbau, Lückenschluss etc.) und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Daneben hat die Bundesregierung die neue **Leichtbaustrategie** beschlossen, um durch den Einsatz leichterer Baustoffe den Ressourcenverbrauch einzudämmen. Durch innovative Herstellungsverfahren können zugleich die Materialkosten gesenkt werden.

Auch die Unterstützung der weiteren Automatisierung am Bau durch gezielte Investitionsanreize und damit die Begrenzung von Baukosten durch mehr Effizienz am Bau konnte im Rahmen der Forschungsförderung durch einen neuen Schwerpunkt verankert werden. Dies wurde im Förderaufruf des **Förderprogramms „Zukunft Bau“ 2023** als Schwerpunkt berücksichtigt. Danach werden konkrete Projekte gefördert, die Potenziale digitaler Planungs- und Herstellungsprozesse, industrieller Vorfertigungstechnik sowie serieller, modularer und typisierter Bauweise bei gleichzeitig guter Nutzungs- und Gestaltungsqualität heben. Die Auswirkungen der Digitalisierung und Automatisierung auf die Marktstruktur und das Marktverhalten sowie neue Formen des Wissensmanagements und agiler Organisation sind weitere wichtige Untersuchungsfelder, die der Förderaufruf adressiert.

Vor allem in Ballungszentren und deren Umland sind die Baulandpreise in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark gestiegen. Im Rahmen der sogenannten **Verbilligungsrichtlinie** unterstützt der Bund die Kommunen beim Erwerb von bundeseigenen Liegenschaften, indem er ihnen diese im Erstzugriff und für bestimmte Nutzungszwecke, wie den sozialen Wohnungsbau, vergünstigt anbietet. Im Zeitraum von 2021 bis dato wurden 255 Liegenschaften verbilligt an die Kommunen abgegeben und dabei ein Verbilligungsbeitrag von rund 72 Millionen Euro gewährt. In 2023 hat sich die Anzahl der geförderten Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahr auf diesen Grundstücken mehr als verdreifacht. Die Bundesregierung hat Optionen für die Weiterentwicklung dieser Richtlinie erarbeitet und diese dem Deutschen Bundestag in einem Bericht übermittelt. Dazu gehören neben der Verstetigung der bis Ende 2024 befristeten Möglichkeit zur vergünstigten Abgabe auch eine spürbare Anhebung des Verbilligungsbetrages um 40 Prozent sowie die Erhöhung des Verbilligungsvolumens für sonstige öffentliche Zwecke um 10 Millionen Euro pro Jahr. Zudem besteht eine weitere Option darin, dass der Bund Grundstücke für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus vergünstigt im Erbbaurecht vergeben kann.

Auch das **Erbbaurecht** als wohnungspolitisches Instrument kann einen Beitrag leisten, die Kosten für den Erwerb von Grundstücken zu begrenzen. Der Bund setzt den rechtlichen Rahmen, die Umsetzung erfolgt auf kommunaler Ebene. In Großstädten wird die Vergabe von kommunalen Grundstücken im Erbbaurecht von rund 60 Prozent der befragten Kommunen als Option benannt (Difu-Kommunalfragung 2020). In Städten wie der Freien und Hansestadt Hamburg, Dresden und Freiburg sind Grundsatzbeschlüsse zur vorrangigen oder ausschließlichen Vergabe von kommunalen Grundstücken im Erbbaurecht getroffen worden. Seit 2023 hat das Erbbaurecht in der Freien und Hansestadt Hamburg Verfassungsrang (Art. 72 Abs. 6): Öffentliche Wohnbaugrundstücke sollen demnach ausschließlich im Erbbaurecht vergeben werden. Die Bündnis-Mitglieder haben in einem Workshop mögliche Hemmnisse in der Erbbaurechtspraxis sowie Lösungsansätze identifiziert, deren Umsetzung

aktuell in der Bundesregierung geprüft wird. Ziel ist es, das Erbbaurecht als ein Instrument zur Begrenzung von Baukosten weiterzuentwickeln. Dazu soll auch der Bekanntheitsgrad des Erbbaurechts erhöht werden.

**Weitere Maßnahmen, die durch den Bund unter dem Schwerpunkt BEGRENZEN. bereits weitreichend bearbeitet wurden:**

- **Gebäudetyp E:** Im Fokus des Bündnisses stehen die Bemühungen, Bauen wieder einfacher, schneller und günstiger zu machen. Die Einführung eines Gebäudetyps E soll die Akteure aus der Bau- und Planungsbranche ermutigen, kreativ und kostengünstig zu planen und zu bauen, ggf. unter Abweichung von kostenintensiven Standards. Entsprechende Änderungen sollen in die Musterbauordnung übernommen werden. Weitere Aspekte, die der Rechtssicherheit für die Umsetzung des Gebäudetyps E dienen, werden durch den Bund bearbeitet.
- **Normen und Standards:** Die Einführung einer Folgekostenabschätzung im Normungsprozess beim DIN soll nach Konsultation des Bundeskartellamts konzipiert und umgesetzt werden. In Abhängigkeit davon werden die Aufgaben einer **Prüfstelle** festgelegt, die eine zusätzliche Plausibilitätsprüfung sowie eine Kosten-Nutzen-Betrachtung durchführt und diese öffentlich zugänglich macht. Vorzugsweise soll dem Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) diese Aufgabe übertragen werden. Mit einem Folgegutachten wird anhand konkreter Normen die Praktikabilität des Verfahrens getestet. Ergänzend kann hier auch die geplante Kostenfreistellung von technischen Normen, auf die bauordnungsrechtlich Bezug genommen wird, helfen. Sie wird voraussichtlich nach dem im DIN-Länder-Vertrag gesetzten Rahmen umgesetzt und zu Beginn des Jahres 2024 in Kraft treten.
- **Grunderwerbsteuer:** Bei einer **Reform der Grunderwerbsteuer** sollen Möglichkeiten für eine flexiblere Gestaltung durch die Länder verankert werden. Das Bundesministerium für Finanzen hat dazu erste Vorschläge erarbeitet. Die Abstimmungen zwischen Bund und Ländern dazu dauern an. Eine Umsetzung bedarf der Zustimmung der Länder.
- **Kreislaufwirtschaft:** Zurzeit wird die **Nationale Kreislaufwirtschaftsstrategie (NKWS)** unter Federführung des Bundesministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (BMUV) erarbeitet, um die Klimaneutralität und Dekarbonisierung voranzutreiben sowie die Rohstoffversorgung unabhängiger von Importen zu machen. Unter Federführung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klima (BMWK) wird die **Rohstoffstrategie** der Bundesregierung weiterentwickelt. Bei der Erarbeitung der NKWS und der Rohstoffstrategie sollen auch die Belange des Wohnungsneubaus einfließen. Grundlage sind die im Bündnis erarbeiteten Handlungsempfehlungen, die gemeinsam mit den Bündnis-Mitgliedern in die Prozesse der Bundesregierung eingespeist werden.