

**Bericht zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen  
und zur Wohnungsbau-Offensive**



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2. Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen in Deutschland</b>	<b>5</b>
2.1 Die Lage auf den Wohnungsmärkten	5
2.2 Die Akteure in der Wohnungspolitik	6
2.3 Steigende Bedeutung der sozialen Wohnraumförderung	6
<b>3. Ziele und Organisation des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen</b>	<b>7</b>
3.1 Ziele	7
3.2 Partner	8
3.3 Organisation	10
<b>4. Wohnungsbau-Offensive: 10-Punkte-Programm auf Basis der Kernempfehlungen des Bündnisses</b>	<b>11</b>
4.1 Die Wohnungsbau-Offensive – das Aktionsprogramm zur Intensivierung des Wohnungsbaus	11
4.2 Die 10 Punkte der Wohnungsbau-Offensive	12
4.2.1 Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben	12
4.2.2 Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen	12
4.2.3 Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken	13
4.2.4 Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen	15
4.2.5 Bauordnungen harmonisieren – Aufwand reduzieren	16
4.2.6 Normen, Standards und gesetzliche Anforderungen im Bauwesen auf den Prüfstand stellen	17

4.2.7	Serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren	18
4.2.8	Stellplatzverordnungen flexibler ausgestalten	20
4.2.9	Energieeinsparungsgesetz, Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz strukturell neu konzipieren	21
4.2.10	Gemeinsam für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben werben	22
<b>5.</b>	<b>Begleitende Maßnahmen zur Kostensenkung und zur sozialen Dimension</b>	<b>23</b>
5.1	Detaillierte Vorschläge und Empfehlungen	23
5.2	Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens	23
5.3	Initiative zur Schaffung von (Kosten-)Transparenz beim Bauen	23
5.4	Initiative zur Optimierung der Planungs- und Bauprozesse	24
5.5	Altersgerechten und energetischen Umbau im Quartier voranbringen	25
5.6	Verbesserung der Förderung für energieeinsparende Neubauten und Sanierungen	25
5.7	Klimafreundliches Wohnen für einkommensschwache Haushalte	26
5.8	Zukunft der Grundsteuer und der Grunderwerbsteuer	27
<b>6.</b>	<b>Forschungsprojekte zur wissenschaftlichen Begleitung des Bündnis-Prozesses</b>	<b>28</b>

## 1. Einleitung

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind seit einigen Jahren durch eine anhaltende Dynamik gekennzeichnet. Deutliche Mietsteigerungen und vielerorts spürbare Engpässe – besonders in Groß- und Universitätsstädten – sind die Folge. Vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dies erhöht den Nachfragedruck auf viele Umlandgemeinden und stadtnahe Landkreise. Der starke Zuzug von Flüchtlingen und ihre Integration in unsere Gesellschaft fordern die Wohnungswirtschaft und die Wohnungspolitik zusätzlich heraus.

Bereits der Koalitionsvertrag hat den wachsenden Wohnungsbedarf in den Ballungszentren und Hochschulstädten, den notwendigen energetischen und altersgerechten Umbau sowie die damit verbundenen wohnungs- und gesellschaftspolitischen Herausforderungen hingewiesen und Lösungen thematisiert. Die Regierungsfractionen haben sich auf einen wohnungspolitischen Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung verständigt.<sup>1</sup>

Als Sofortmaßnahme hat die Bundesregierung zum 1. Juni 2015 die so genannte Mietpreisbremse eingeführt, um wohnungsuchende Haushalte in angespannten Wohnungsmärkten wirksam vor überproportionalen Steigerungen der Wiedervermietungsmiete zu schützen. Einige Länder haben bereits Gebiete bestimmt, in denen die Miete beim Abschluss des Mietvertrages höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Ein zweites Mietrechtspaket wird derzeit unter der Federführung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) erarbeitet.

Als zentrales Instrument für die Intensivierung des Wohnungsbaus wurde unter Federführung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ mit den Ländern, kommunalen Spitzenverbänden, der Wohnungs- und Bauwirtschaft und anderen gesellschaftlichen Akteuren geschlossen. Ein wesentlicher Bestandteil des Bündnisses ist die Baukostensenkungskommission (BKSK), die gemäß Auftrag aus dem Koalitionsvertrag „preistreibende und überdimensionierte Standards und Kosten von Materialien und Verfahren“ überprüfen soll“.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Deutschlands Zukunft gestalten. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. 18. Legislaturperiode, Seite 114 ff.

<sup>2</sup> Deutschlands Zukunft gestalten, Seite 117

Mit Blick auf die aktuelle Flüchtlingssituation hat sich die Arbeit des Bündnisses bereits jetzt als hilfreich und praxisnah erwiesen. Dies zeigt sich in wichtigen Maßnahmen für die Ankurbelung des bezahlbaren Wohnungsneubaus wie der verbilligten Bereitstellung von Bundesliegenschaften und der Erhöhung der Kompensationsmittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau.<sup>3</sup>

Die BKSK und die weiteren Arbeitsgruppen, die das Bündnis eingerichtet hat, haben im Herbst 2015 ihre Arbeit abgeschlossen und zentrale Handlungsempfehlungen vorgelegt. Die Kernempfehlungen und die konkreten Maßnahmenvorschläge für diese Legislaturperiode wurden in einem Spitzengespräch am 27. November 2015 beschlossen und veröffentlicht. Sie wurden auf einem Nationalen Kongress am 3. und 4. März 2016 in Berlin der breiten Öffentlichkeit vorgestellt.

Trotz durchaus unterschiedlicher Auffassungen bei vielen Fragestellungen ist es den Bündnispartnern in vertrauensvoller Zusammenarbeit gelungen, sich auf konkrete Maßnahmen zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu verständigen.

Die Empfehlungen des Bündnisses bestehen aus drei Teilbänden:

- Kernempfehlungen und Maßnahmen
- Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen
- Bericht der Baukostensenkungskommission.

Die Empfehlungen sind online unter [www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de) und in gedruckter Form beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit erhältlich.

---

<sup>3</sup> § 3 Absatz 2 Entflechtungsgesetz, geändert durch Artikel 12 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015

## **2. Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen in Deutschland**

### **2.1 Die Lage auf den Wohnungsmärkten**

Trotz einer deutlichen Zunahme lag die Neubautätigkeit in Deutschland auch 2015 immer noch unter dem nachhaltig erforderlichen Niveau. In der im Mai 2015 veröffentlichten Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)<sup>4</sup> wird der Bedarf bis 2020 mit rund 270.000 neuen Wohnungen pro Jahr beziffert. Mit rund 270.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2015 wurde diese Zahl zwar erreicht, ist aber aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen bei weitem nicht ausreichend. Durch den zusätzlichen Bedarf aufgrund der erhöhten Zuwanderung ist für die nächsten Jahre von einem Bedarf von mindestens 350.000 neuen Wohnungen pro Jahr auszugehen.

Ursachen für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum sind die positive Konjunktorentwicklung der letzten Jahre mit steigender Beschäftigung, steigenden Einkommen und einer höheren Wohnflächennachfrage, auch infolge einer zunehmenden Zahl von Ein-Personen-Haushalten. Das derzeit niedrige Zinsniveau führt außerdem zu einer stärkeren Nachfrage privater Haushalte nach Immobilien zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage. Auch inländische und ausländische institutionelle Investoren investieren vermehrt in deutsche Immobilien. Dies alles trägt zu einem Anstieg der Immobilienpreise und der Mieten bei, wenn auch regional deutlich differenziert.

Hinzu kommt die nochmals stark angestiegene Zuwanderung, die sich ebenfalls auf Deutschlands wirtschaftsstarke Ballungsräume konzentriert. Nach Angaben des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) wurden im Jahr 2015 über 1 Million Zugänge von Asylsuchenden registriert.<sup>5</sup> Auch wenn nicht alle Flüchtlinge und Asylsuchenden auf Dauer in Deutschland bleiben werden, wird der Bedarf an Wohnraum in den kommenden Jahren nochmals deutlich zunehmen. Aufgrund des starken Zuzugs gibt es in vielen Kommunen bereits große Engpässe bei der Erstunterbringung von Flüchtlingen. Mit erheblichen Anstrengungen schaffen die Kommunen derzeit Erstaufnahme-Einrichtungen, zum Teil in provisorischer Bauweise. Auf allen föderalen Ebenen besteht Konsens darüber, Flüchtlingen möglichst rasch Zugang zum regulären Wohnungsmarkt zu ermöglichen. In vielen Kom-

---

<sup>4</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015

<sup>5</sup> Registrierung im EASY-System, einer IT-Anwendung zur Erstverteilung der Asylbegehrenden auf die Bundesländer. Fehl- und Doppelerfassungen sind wegen der noch fehlenden erkennungsdienstlichen Behandlung und der fehlenden Erfassung der persönlichen Daten nicht ausgeschlossen. Pressemitteilung des BMI vom 6. Januar 2016

munen fehlt es jedoch an bezahlbarem Wohnraum, um eine zügige Integration in die Gesellschaft zu ermöglichen.

## **2.2 Die Akteure in der Wohnungspolitik**

In der Zuständigkeit des Bundes liegen insbesondere das Mietrecht (BMJV), weite Bereiche des Steuerrechts (BMF) und die Subjektförderung über das Wohngeld (BMUB). Daneben beteiligt sich der Bund an den angemessenen Kosten einer Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach Sozialgesetzbuch (SGB) II und in der Sozialhilfe nach SGB XII (BMAS). Die Bereitstellung von Bauland erfolgt vornehmlich durch die Kommunen, aber auch Bund und Länder stehen mit ihren Liegenschaften in der Pflicht. Im Bau- und Bauplanungsrecht setzt der Bund insbesondere mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) den rechtlichen Rahmen (BMUB). Auch das Energieeinsparrecht bei Gebäuden – Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) – liegt in der Kompetenz des Bundes (BMWi, BMUB). Die konkreten Anforderungen an die Gebäude (zum Beispiel Barrierefreiheit, Abstandsflächen, aber auch notwendige Stellplätze) legen die Länder in den Landesbauordnungen fest. Die Zuständigkeit für die Festlegung von Stellplatzanforderungen ist in vielen Ländern auf die Kommunen verlagert worden.

Für die Bauleitplanung (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan) sind die Gemeinden und für die Erteilung von Baugenehmigungen die Gemeinden bzw. Kreise zuständig.

## **2.3 Steigende Bedeutung der sozialen Wohnraumförderung**

Eine besondere Rolle bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums spielt der soziale Wohnungsbau. Er hat eine unentbehrliche Versorgungsfunktion für einkommensschwächere Haushalte und für Menschen, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Der Bedarf an Sozialwohnungen nimmt seit 2012 gerade in Ballungszentren deutlich zu und wird auch durch die hohe Zahl von Zuwanderern und Flüchtlingen weiterhin ansteigen, während der Bestand mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen rückläufig ist. Deshalb sind sowohl Maßnahmen zur Steigerung des Neubaus von Sozialwohnungen als auch die Modernisierung bestehender Sozialwohnungsbestände dringend erforderlich.



In Folge der Föderalismusreform I liegt die soziale Wohnraumförderung seit 2007 in der alleinigen Verantwortung der Länder. Als Ausgleich für den Wegfall früherer Finanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung gewährt der Bund den Ländern bis zum 31. Dezember 2019 Kompensationsmittel aus dem Bundeshaushalt. Die Höhe der Kompensationsmittel belief sich bislang auf 518,2 Millionen Euro jährlich.

Die Bundesregierung hat im Zuge des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes auf den gestiegenen Bedarf reagiert und die Kompensationsmittel für die Jahre 2016 bis 2019 um jeweils 500 Millionen Euro erhöht. Die Länder haben zugestimmt, die Kompensationsmittel zweckgebunden für die soziale Wohnraumförderung zu verwenden. Damit steht jährlich über eine Milliarde Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Nun sind die Länder gefordert, die Bundesmittel und zusätzliche eigene Mittel gezielt für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum einzusetzen.

Die KfW stellt den Landesförderinstituten zudem ab April 2016 für einen Zeitraum von zwei Jahren Mittel aus dem bundesverbilligten KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ (CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm) für den Neubau von energieeffizienten Sozialwohnungen zur Verfügung. Hierdurch wird ein zusätzlicher Beitrag zum bezahlbaren Wohnen und zur Energieeinsparung geleistet.

### **3. Ziele und Organisation des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen**

#### **3.1 Ziele**

Um alle föderalen Ebenen und die wichtigsten Akteure einzubinden und zu gemeinsamen Ergebnissen zu kommen, hat die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Dr. Barbara Hendricks, am 10. Juli 2014 das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ins Leben gerufen. Gemeinsames Ziel der Bündnispartner ist es, die Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität, vorzugsweise im bezahlbaren Mietsegment, zu verbessern und wirkungsvoll zu einem besseren Angebot in den Gebieten mit Wohnraummangel beizutragen. In einem Memorandum, das alle Bündnispartner im Februar 2015 unterzeichnet haben, ist das gemeinsame Ziel festgehalten:

„Die Bündnispartner werden unter Berücksichtigung der Kompetenzordnung im Rahmen ihrer spezifischen Instrumente und Möglichkeiten die Rahmenbedingungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität vorzugsweise im bezahlbaren

Marktsegment verbessern und wirkungsvoll zur Angebotsausweitung in den Ballungsgebieten mit Wohnraumangel beitragen.

Die Bündnispartner streben gemeinsam die Deckung des Wohnungsbedarfs durch Neubau sowie Aus- und Umbau oder Modernisierung bestehender Gebäude an. Der sozialen Wohnraumförderung kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die Bündnispartner verpflichten sich zur intensiven Zusammenarbeit, damit die vereinbarten Ziele erreicht und die notwendigen Maßnahmen umgesetzt werden können.“<sup>6</sup>

Daneben gilt es, die mittel- bis langfristigen Herausforderungen zu meistern, die sich der Wohnungspolitik stellen. Der Wohnungsbestand muss an die Herausforderungen des demografischen Wandels und an die Anforderungen für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz angepasst werden. Die hierzu erforderlichen Lösungen müssen mit den sozialen und wirtschaftlichen Gegebenheiten und den aktuellen Herausforderungen so in Einklang gebracht werden, dass die notwendigen Investitionen vorgenommen werden, ohne das Wohnen unverhältnismäßig zu verteuern.

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ergänzt und unterstützt die zahlreichen regionalen und kommunalen Bündnisse, die eine hervorragende Arbeit leisten.

### **3.2 Partner**

Folgende Partner arbeiten im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen zusammen:

- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
- Bauministerkonferenz
- Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände
- Haus & Grund Deutschland e.V.
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)
- Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)
- Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW)
- Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) mit den Mitgliedern Immobilienverband Deutschland (IVD) und Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV)
- Deutscher Mieterbund e.V. (DMB)

---

<sup>6</sup> Memorandum zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. 23. Februar 2015, Seite 2

- Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.
- Zentralverband des deutschen Baugewerbes e.V.
- Zentralverband des Deutschen Handwerks e.V. (ZDH)
- Bundesverband Baustoffe, Steine und Erden e.V. (BBS)
- Deutscher Gewerkschaftsbund (DGB)
- IG Bauen – Agrar – Umwelt (IG BAU)
- KfW-Bankengruppe
- Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
- Bund Deutscher Architekten (BDA)
- Bundesarchitektenkammer e.V. (BAK)
- Bundesingenieurkammer (BIngK)

Weitere Fachleute und gesellschaftliche Akteure waren in den Bündnisprozess einbezogen. Zahlreiche Fachressorts, insbesondere die Bundesministerien der Finanzen (BMF), für Wirtschaft und Energie (BMWi), des Innern (BMI), für Arbeit und Soziales (BMAS), der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV), für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ), für Bildung und Forschung (BMBF) und für Gesundheit (BMG) waren eng in die Bündnisarbeit eingebunden. Das BMUB steuert den Prozess und wird dabei durch das BBSR unterstützt.

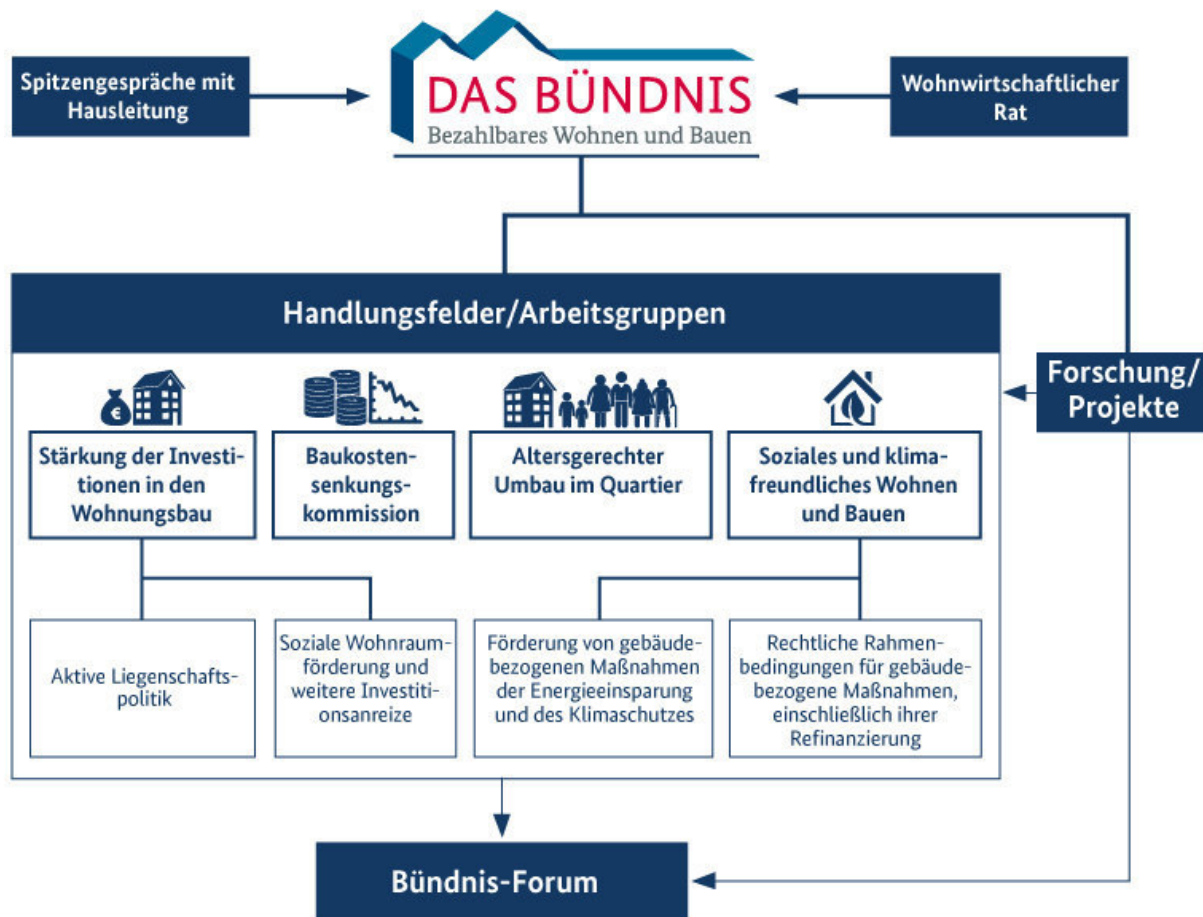


Abbildung: Struktur „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“

### 3.3 Organisation

Die Partner im Bündnis haben gemeinsam vier zentrale Handlungsfelder identifiziert. Für konkrete Maßnahmenvorschläge wurden Arbeitsgruppen sowie die Baukostensenkungskommission (BKSK) unter Federführung des BMUB eingerichtet. Die Arbeitsstruktur des Bündnisses geht aus der Abbildung hervor.

Als oberstes Gremium des Bündnisses fungieren Spitzengespräche der Bündnispartner unter Leitung der Bundesbauministerin.

Der Wohnwirtschaftliche Rat hat die Arbeit im Bündnis von Anfang an begleitet. Ihm gehören die Präsidenten der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände und des Deutschen Mieterbundes sowie das BMUB auf Staatssekretärebene an. Vertreter anderer Ressorts werden je nach Themenschwerpunkt zu den Beratungen eingeladen.

Das Bündnis-Forum als fachöffentliche Dialogplattform dient dem Austausch und der Diskussion der Ergebnisse. Im Berichtszeitraum haben drei Bündnis-Foren stattgefunden.

Zur Umsetzung der konkreten Maßnahmen wird das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in geeigneten Kooperationsformen weiterarbeiten. Ein Expertengremium mit Vertreterinnen und Vertretern aus Ländern, Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft begleitet seit Anfang 2016 die Umsetzung der Empfehlungen auf allen föderalen Ebenen.

#### **4. Wohnungsbau-Offensive: 10-Punkte-Programm auf Basis der Kernempfehlungen des Bündnisses**

##### **4.1 Die Wohnungsbau-Offensive – das Aktionsprogramm zur Intensivierung des Wohnungsbaus**

Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, dass die Arbeit des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in ein Aktionsprogramm zur Belebung des Wohnungsbaus und der energetischen Gebäudesanierung münden soll.<sup>7</sup> Mit der Wohnungsbau-Offensive, die auf den Empfehlungen des Bündnisses beruht, liegt dieses Aktionsprogramm vor. Am 27. November 2015 hat die Bundesbauministerin die Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen sowie die Wohnungsbau-Offensive in Berlin vorgestellt.

Mit der Wohnungsbau-Offensive wird der Bund im Rahmen seiner Kompetenzen und Möglichkeiten gemeinsam mit den Ländern, den Kommunen, der Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie den weiteren Partnern auf eine spürbare Entlastung auf den Wohnungsmärkten hinwirken.

Mit diesem Maßnahmenpaket aus Baulandbereitstellung, steuerlichen Anreizen, Überprüfung von Bauvorschriften auf Vereinfachungspotenzial und Mitteln für soziale Wohnraumförderung und Wohngeld setzt der Bund den Rahmen, um den dringend benötigten Wohnraum zeitnah zu realisieren. Er wird Länder und Kommunen tatkräftig dabei unterstützen, ihre aus der Kompetenzordnung rührenden Aufgaben zu erfüllen und Anreize und Erleichterungen für die Wohnungs- und Bauwirtschaft zu schaffen.

Bei allen Maßnahmen zur Vereinfachung von kostensteigernden Vorschriften und der Überprüfung von Normen, Standards und gesetzlichen Anforderungen ist zu gewährleisten, dass es keine Einbußen bei Gesundheitsschutz (zum Beispiel Lärmschutz), Sicherheit (zum Beispiel Brandschutz) und Umweltintegrität (zum Beispiel Klimaschutz- und Energieeffizienzziele) und in Bezug auf die Barrierefreiheit geben wird.

---

<sup>7</sup> Deutschlands Zukunft gestalten, Seite 114

## **4.2 Die 10 Punkte der Wohnungsbau-Offensive**

### ***4.2.1 Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben***

Zentrale Bausteine für die Bereitstellung von Wohnraum sind die Verfügbarkeit von Bauland und die Schaffung und Mobilisierung von Baurechten. In der Arbeitsgruppe (AG) Aktive Liegenschaftspolitik des Bündnisses erfolgte ein zielgerichteter Erfahrungsaustausch über liegenschaftspolitische Instrumente, Strategien und gute Praxisbeispiele.

Eine wichtige Empfehlung der AG wurde bereits realisiert: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) stellt den Kommunen und kommunalen Gesellschaften seit 2015 Grundstücke und Liegenschaften mit deutlichen Preisabschlägen (bis zu 80 Prozent) unter anderem für öffentliche Aufgaben, die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern und für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Der Bund fordert die Länder und Kommunen auf, ihrerseits zügig Bauland verbilligt bereitzustellen und bei der Vergabe die Konzeptqualität zu berücksichtigen.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>Länder, Kommunen</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Verbilligungsrichtlinien der Länder und kommunales Haus-haltsrecht, soweit erforderlich, anpassen</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>ab sofort</i>

### ***4.2.2 Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen***

Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) bilden den gesetzlichen Rahmen für die Baulandentwicklung und wirken sich zumindest mittelbar auf die Kosten aus. Der Bund hat in den vergangenen Jahren bereits umfangreiche Erleichterungen für die Innenentwicklung vorgenommen. Weitere Maßnahmen wurden von der AG Aktive Liegenschaftspolitik vorgeschlagen.

Der Vorrang der Innenentwicklung erfordert eine konsequente Nutzung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale. Hier sind die Baulückenschließung, die Aktivierung von Brachflächen und die Nachverdichtung sowie die Umwidmung von nicht mehr benötigten Gewerbeimmobilien durch ein gezieltes Innenentwicklungsmanagement voranzutreiben.

Der Bund wird dies im Rahmen einer Bauplanungsrechtsnovelle erleichtern. Mit einer neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ in der BauNVO soll insbesondere in innerstädtischen Lagen eine stärkere Verdichtung und Nutzungsmischung ermöglicht werden.

Die Bündnispartner erkennen die Bedeutung von Flächenschutzzielen, Lärmschutz sowie von Frei- und Grünflächen in der Stadt an. Den Kommunen sollen erweiterte planerische Gestaltungsspielräume eingeräumt werden, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig die Lebensqualität in unseren Städten zu sichern.

Der Bund fordert die Länder auf, in Raumordnungsplänen und in Förderprogrammen Maßnahmen zur Nachverdichtung, des Anbaus und der Aufstockung besonders zu berücksichtigen. Analog sollten die Städte mit den Bebauungsplänen verfahren.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMUB (BauNVO und BauGB), Länder (Raumordnungspläne, Förderprogramme), Kommunen (Bebauungspläne)</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Entwurf für Baurechtsnovelle</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>Januar bis Ende 2016</i>

#### **4.2.3 Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken**

Die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus – wie im Koalitionsvertrag vereinbart – ist ein zentrales Ziel im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ und wurde umfassend in der Arbeitsgruppe Soziale Wohnraumförderung und weitere Investitionsanreize erörtert. Im Ergebnis hat sich die Arbeitsgruppe dafür ausgesprochen, die den Ländern zugewiesenen Kompensationsmittel des Bundes zur Intensivierung des sozialen Wohnungsbaus zu erhöhen, die Förderpraxis in den Ländern effizienter und zielgerichteter auszugestalten sowie das genossenschaftliche Wohnen zu stärken. Die Bundesregierung hat in Umsetzung dieser Forderungen die Kompensationsmittel bereits deutlich aufgestockt (vgl. 2.3). Damit dokumentiert sie den hohen Stellenwert der sozialen Wohnraumförderung bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Bereitschaft, einen erheblichen Beitrag zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus zu leisten.

Seit dem 1. Januar 2014 ist die Bindung dieser Mittel für Zwecke der Wohnraumförderung, die Artikel 143c Grundgesetz bis 2007 vorsah, abgelaufen. Die Länder haben ihrerseits zugesagt, die Kompensationsmittel zweckgebunden zu Gunsten der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen und dem Bund auch über das Jahr 2013 hinaus regelmäßig über die Wohnraumförderung und den Einsatz der Kompensationsmittel zu berichten. Dies wurde von

der Bauministerkonferenz in ihren Sitzungen am 13./14. November 2014 und am 29./30. Oktober 2015 so beschlossen.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>Länder (soziale Wohnraumförderung), BMUB (zweckgebundener Einsatz der Mittel)</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Zweckgebundener Einsatz: Monitoring seitens BMUB</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>2016, fortlaufend</i>

Der Bund unterstützt ausdrücklich die Empfehlung des Bündnisses, die Förderung in den Ländern effizienter und zielgerichteter auszugestalten. Hierzu gehört auch ein flexibler Umgang mit Belegungsbindungen. So bietet etwa das Instrument der mittelbaren Belegung die Möglichkeit, Bindungen nicht an der geförderten neuen Wohnung, sondern an einer preisgünstigen Bestandswohnung zu begründen.

Daneben bieten sich zur Unterstützung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung, zur Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen Kooperationsverträge von Kommunen mit Wohnungsunternehmen und -genossenschaften an.

Wohnungsgenossenschaften leisten seit jeher einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Bildung stabiler Nachbarschaften. Im Rahmen eines Gutachtens des BMWi wurden „Potenziale und Hemmnisse von unternehmerischen Aktivitäten in der Rechtsform der Genossenschaft“<sup>8</sup> untersucht. Auf dieser Grundlage prüft das BMJV mögliche Erleichterungen für Genossenschaften, die insbesondere die Neugründung von kleineren Genossenschaften betreffen. Diese können ggf. auch verbesserte Möglichkeiten für Wohnungsgenossenschaften bieten, die durch Neubau oder Bestandserwerb mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen möchten.

Als Instrument für die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens wird von der Bundesregierung zudem die Verbesserung der Bedingungen für den Erwerb von Geschäftsanteilen für Mitglieder im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geprüft.

---

<sup>8</sup> Endbericht, 25. März 2015, online verfügbar unter [www.bmwi.de](http://www.bmwi.de)



<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMUB, BMJV</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Gespräche mit der KfW über Verbesserung der Bedingungen des Wohneigentumsprogramms. Gesetzentwurf des BMJV zum Genossenschaftsrecht</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>ab 2016</i>

#### ***4.2.4 Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen***

Das Bundeskabinett hat den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Einführung einer steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus beschlossen. Mit der Einführung einer zeitlich befristeten, degressiv ausgestalteten Sonderabschreibung soll die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment in ausgewiesenen Fördergebieten (Gebiete mit Mietenstufen IV bis VI nach Anlage zu § 1 Absatz 3 Wohngeldverordnung, mit Mietpreisbremse nach § 556 d BGB und mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB) steuerlich gefördert werden.

Der Fokus der Förderung liegt auf der Errichtung neuer Mietwohnungen, die auch für mittlere und untere Einkommensgruppen bezahlbar sind. Wohnungen mit hohem Standard bedürfen keiner steuerlichen Förderung und werden vollständig von der Maßnahme ausgeschlossen. Um dies sicherzustellen, wird die Einhaltung einer Baukostenobergrenze von 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche vorausgesetzt, von der dann maximal 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gefördert werden. Damit insbesondere private Investoren angeregt werden, möglichst zeitnah in entsprechenden Wohnraum zu investieren, wird die Förderung zeitlich auf Baumaßnahmen begrenzt, mit denen in den Jahren 2016 bis 2018 begonnen wird (maßgebend ist der Bauantrag oder die Bauanzeige). Zudem wird die Sonderabschreibung letztmalig im Jahr 2022 möglich sein. Auch diese Begrenzung soll für zügige Investitionen und eine schnelle Entlastung des Wohnungsmarkts sorgen. Um nachhaltig Mietwohnungen zu schaffen, müssen die begünstigten Flächen mindestens zehn Jahre für die Vermietung zu Wohnzwecken dienen.

Die Maßnahme entspricht auch einer der zentralen Forderungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. In der AG Soziale Wohnraumförderung und weitere Investitionsanreize bestand breiter Konsens, dass die Einführung steuerlicher Anreize für den

Mietwohnungsbau notwendig sei, um die Investitionsbedingungen für Vermieter zu verbessern.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMF</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Änderung des Einkommensteuergesetzes</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens voraussichtlich Mitte Mai 2016</i>

#### **4.2.5 Bauordnungen harmonisieren – Aufwand reduzieren**

Der Bund empfiehlt den Ländern, die Landesbauordnungen noch konsequenter als bisher an der Musterbauordnung der Länder zu orientieren und sich dort, wo die Musterbauordnung Wahlmöglichkeiten vorsieht, auf einheitliche Regelungen zu verständigen. Auch die Baukostensenkungskommission als Teil des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen hat sich für eine stärkere Verbindlichkeit der Musterbauordnung ausgesprochen. Ziel sollte eine einheitliche Übernahme der Musterbauordnung in allen Ländern sein. Eine Rechtsangleichung sorgt für Transparenz und spart Umplanungskosten für die landesspezifischen Notwendigkeiten, könnte also zur Senkung der Baukosten beitragen und kostengünstigeren Wohnungsbau erleichtern.

Das BMUB wird Empfehlungen für eine Überarbeitung der Musterbauordnung ausarbeiten und sich bei deren Erarbeitung mit den zuständigen Ländergremien abstimmen. Der Bund hat allerdings für das Bauordnungsrecht keine Gesetzgebungskompetenz. Diese liegt ausschließlich bei den Ländern. Dementsprechend ist die Musterbauordnung ein gemeinsames Werk der Länder (beschlossen von der Bauministerkonferenz der Länder), deren einheitliche Übernahme der Bund den Ländern nicht verbindlich vorgeben kann. Die Länder haben eine Überprüfung des Bauordnungsrechts auf ein etwaiges Vereinfachungs- und Beschleunigungspotenzial vereinbart. Die Bundesregierung begrüßt diesen Beschluss der Bauministerkonferenz vom 29./30. Oktober 2015.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>Länder (BMUB gibt Empfehlungen)</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Gutachterliche Untersuchung (Vorbereitung der Empfehlungen des Bundes an die Länder zur Überarbeitung der Musterbauordnung). Erörterung von Änderungsvorschlägen zur Überarbeitung der Musterbauordnung mit den zuständigen Ländergremien</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>Bis Mitte 2016: Vergabe und Durchführung des Gutachtens. Danach Abstimmung mit den zuständigen Ländergremien. Anschließend: Entscheidung der Länder über die Umsetzung der Empfehlungen</i>

#### **4.2.6 Normen, Standards und gesetzliche Anforderungen im Bauwesen auf den Prüfstand stellen**

Das Bündnis hat die bautechnische Regelsetzung als einen Kostentreiber für das Bauen identifiziert. Im Bereich des Normungswesens – das in nicht-staatlicher Trägerschaft organisiert ist – wurde deshalb auf Vorschlag des BMUB ein Sonder-Präsidialausschuss beim Deutschen Institut für Normung e.V. (DIN) eingerichtet. Das BMUB setzt sich dafür ein, Kosten- und Praxis-Aspekte stärker als bisher in die Struktur der Normungserarbeitung einzubeziehen sowie die Beteiligungsverfahren zu reformieren. Auch die Bauwirtschaft ist hier gefordert.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>DIN</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Sonder-Präsidialausschuss „Bauen und Gebäude“ beim DIN</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>erste Sitzung: 17. Februar 2016</i>

Weiterhin wird eine Arbeitsgruppe Standards im Bauwesen im BMUB aufgebaut. Diese soll unter Beteiligung von Ländern und Verbänden wirksame Mechanismen zur Kostenreduzierung vorschlagen. Sie soll das gesamte Gebiet der bautechnischen Regelsetzung in den Blick nehmen, also die Erarbeitung von technischen Spezifikationen wie Normen, Standards und Zulassungen sowie ihre Übernahme in das öffentliche bautechnische Regelwerk unter Einbeziehung einer Kosten-Nutzen-Betrachtung.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMUB, BMWi</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Einrichtung der Arbeitsgruppe Standards im Bauwesen im BMUB unter Beteiligung des BMWi</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>Januar 2016, erste Sitzung: März 2016</i>

Der Bund schlägt den Ländern die Einrichtung eines ständigen Bund-Länder-Kontrollausschusses für den gesamten Bereich der bautechnischen Regelsetzung vor.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMUB, Länder</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Vergabe eines Begleitgutachtens für die Erarbeitung einer Standardmethode und Handlungsanweisung für eine Folgenabschätzung der Kosten im Wohnungsbau bei gesetzlichen Regelungen und Normen. Anschließend: Einrichtung eines Bund-Länder-Kontrollausschusses</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>ab Juni 2016</i>

#### **4.2.7 Serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren**

Die BKSK hat in ihrem Bericht festgestellt, dass Modularisierung, Standardisierung und industrielle, serielle Vorfertigung Kosteneinsparpotenziale insbesondere mit Blick auf die Optimierung von Bauprozessen bergen. Technisch ist dies grundsätzlich kein Problem, wie viele Beispiele auch aus den letzten Jahren zeigen. Serielle Bauweisen kommen bislang noch zu wenig zum Zuge, weil häufig die Voraussetzung einer wirtschaftlichen Losgröße nicht erfüllt ist. Darüber hinaus gibt es durchaus Akzeptanzhemmnisse aus baukultureller Sicht oder aufgrund von Fehlinformationen. Aus Sicht des Bundes liegen im seriellen Bauen Potenziale, um kurz- und mittelfristig günstigen und hochwertigen Wohnraum zu schaffen.

Die Bundesländer haben schon jetzt Möglichkeiten, technologieneutrale Anreize für das serielle Bauen zu schaffen. Möglich wäre es zum Beispiel, in den Förderbedingungen Kostenobergrenzen für bestimmte Kostengruppen einzufordern. Das würde den Anreiz für besonders kostenoptimierte Bauweisen erhöhen. Darüber hinaus könnten die Länder zur Beschleunigung der Baumaßnahmen Obergrenzen für die Bau- und Montagezeiten der Gebäude einführen.

Für serielle Bauten (Typenbauten) können Typengenehmigungen oder -prüfungen nach Landesbauordnungsrecht erteilt werden, die einen gewissen Vereinfachungs- und Beschleunigungseffekt bewirken können. Der verfahrensrechtliche Beschleunigungseffekt beschränkt sich auf die Aspekte, die einer Typengenehmigung für den Prototyp überhaupt zugänglich und unabhängig vom endgültigen Standort sind.

Ein Großteil der bauordnungsrechtlichen Anforderungen kann so allerdings nicht geklärt werden: Typengenehmigungen gehören zum Bauordnungsrecht der Länder und fallen damit in deren Zuständigkeit. Die Bauministerkonferenz der Länder hat am 29./30. Oktober 2015 beschlossen, das Bauordnungsrecht der Länder im Hinblick auf die Beschleunigung der Verfahren und die Reduzierung von Standards kritisch zu prüfen. Der Bund begrüßt diesen Beschluss. Fragen der Überwindung von Hemmnissen sollen in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe des Bundes, der Länder und der Bau- und Wohnungswirtschaft geklärt werden.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMUB, Länder</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Einrichtung einer Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Serielles Bauen</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>erste Sitzung: 18. Januar 2016</i>

Das BMUB hat im Rahmen der Bauforschung mit dem Förderprogramm für Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen (nachhaltige Wohnungen für Studierende und Auszubildende) das serielle Bauen als Fördertatbestand einbezogen.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMUB</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Umsetzung der Anforderungen an serielles Bauen im Modellprogramm „Variowohnungen“</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>seit November 2015</i>

Modernes serielles Bauen kann hochwertige baukulturelle Qualitäten schaffen. Um auch Skeptiker davon zu überzeugen, wird das BMUB im ersten Halbjahr 2016 einen Architekturwettbewerb starten. Darüber hinaus muss mit der Bau- und Wohnungswirtschaft verhandelt werden, wie das Problem der Losgrößen aufgelöst werden kann. Eventuell ist es möglich, regionale Pools von Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften zu bilden, die ein Typengebäude bei einem Bauunternehmen bestellen, das dann seriell vorgefertigt wird.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMUB, Wohnungs- und Bauwirtschaft</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Architekturwettbewerb „Serielles Bauen“</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>erstes Halbjahr 2016</i>

#### **4.2.8 Stellplatzverordnungen flexibler ausgestalten**

Ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor im Wohnungsbau sind Pkw-Stellplätze. Die jeweiligen Baukosten pro Stellplatz werden maßgeblich von den jeweiligen Rahmenbedingungen beeinflusst. In Innenstadtlagen, vor allem von Großstädten, ist oft die Errichtung von Tiefgaragen erforderlich, während in Vororten oder mittelgroßen Gemeinden Stellplätze am Straßenrand oder auf ebenerdigen Parkplätzen errichtet werden können.

Die Entwicklung des Mobilitätsverhaltens der Bevölkerung sowie die Entwicklung innovativer Mobilitätsformen sind wesentliche Aspekte bei der zukünftigen Beurteilung der Notwendigkeit zur Errichtung von Stellplätzen. Langfristig wird eine Stagnation des Pkw-Verkehrsaufkommens oder sogar eine Schrumpfung prognostiziert. In Ballungsgebieten bewegen sich die Menschen zunehmend multimodal. Vor allem dort, wo der Pkw-Bestand zurückgeht und eine verminderte Stellplatzzahl den Verzicht auf die Errichtung einer Tiefgarage erlaubt, sind Möglichkeiten zur deutlichen Einsparung von Baukosten vorhanden.

Stellplatzverordnungen sind Sache der Länder und Kommunen. Um die Verteuerung des Wohnungsneubaus zu vermeiden, können Stellplatzauflagen und -satzungen flexibler gehandhabt werden. Im Zuge einer umsichtigen Stadtentwicklungsplanung sollten Stellplatzanforderungen durch neue Mobilitätskonzepte ergänzt werden, die alle Verkehrsmittel angemessen berücksichtigen.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>Länder, Kommunen</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Fachveranstaltung BMUB und Deutscher Städtetag</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>2016</i>

#### ***4.2.9 Energieeinsparungsgesetz, Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren***

Die Standards der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) sind wesentlich zum Erreichen der Energieeffizienz- und Klimaziele der Bundesregierung. Um die Energieeinspar- und Klimaschutzziele und insbesondere das langfristige Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050 wirtschaftlicher und konsequenter zu erreichen und Belastungen für Mieter und Hauseigentümer zu begrenzen, werden die Regelwerke von EnEG/EnEV und EEWärmeG in einem neuen Gesetz zusammengeführt und ein aufeinander abgestimmtes Regelungssystem für die energetischen Anforderungen an Neubauten sowie Bestandsgebäude *und* den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärmeversorgung geschaffen.

Zentrales Element des Vorhabens ist die Einführung des europarechtlich geforderten Niedrigstenergiegebäude-Standards für Neubauten, der ab 2019 (für Neubauten der öffentlichen Hand) bzw. ab 2021 (für alle übrigen Neubauten) zur Anwendung kommen wird. Wesentliche Grundlagen für das Gesetzgebungsvorhaben sind die in Kürze abgeschlossenen Untersuchungen zu den technisch und wirtschaftlich machbaren Mindestanforderungen an das Niedrigstenergiegebäude und die abgeschlossene gutachterliche Untersuchung zum Abgleich von EEWärmeG und EnEV, die vom BMWi in Auftrag gegeben und von BMWi und BMUB gemeinsam begleitet wurde. Diese zeigt die Optionen für eine strukturelle Neukonzeption von EnEV und EEWärmeG. Untersucht wurden Überschneidungen an Schnittstellen und Vereinfachungsmöglichkeiten und insbesondere die Möglichkeit einer Zusammenführung, vor allem mit dem Ziel einer verbesserten Integration erneuerbarer Energien in die Wärmeversorgung von Gebäuden sowie eines besseren Vollzugs.

Auch die Bauministerkonferenz und die Umweltministerkonferenz der Länder haben im Herbst 2015 die Auffassung vertreten, dass eine strukturelle Neukonzeption von EnEV und EEWärmeG erforderlich sei. Diese Optimierung müsse eine hohe Klimaschutzwirkung mit niedrigen Bau- und Bewirtschaftungskosten vereinbaren.

Zur weiteren Flankierung des Gesetzgebungsvorhabens der strukturellen Neukonzeption von EnEV und EEWärmeG werden durch ergänzende wissenschaftliche Expertisen einzelne, zusätzliche Aspekte untersucht werden.

BMWi und BMUB werden bei der Erarbeitung des Vorhabens gemeinsam vorgehen. Die Länder werden an der Erarbeitung der Neukonzeption kontinuierlich beteiligt.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMWi (federführend für EEWärmeG), BMWi und BMUB (gemeinsame Federführung für EnEV, Initiativrecht bei BMWi), Länder (kontinuierliche fachliche Beteiligung)</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Erarbeitung eines Gesetzentwurfs für die Zusammenführung von EnEG/EnEV und EEWärmeG auf der Basis der Gutachten durch Bund (BMWi, BMUB) und kontinuierliche Beteiligung der Länder in einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>Gesetzgebungsvorhaben bis Ende 2016 abgeschlossen; Bericht an die Sonder-Bauministerkonferenz vor der Sommerpause 2016</i>

#### ***4.2.10 Gemeinsam für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben werben***

Gemeinsam mit den Bündnispartnern wird das BMUB für ein besseres Neubauklima und für eine größere Akzeptanz des Wohnungsbaus in der Bevölkerung werben. Ziele sind ein verstärktes Bewusstsein für die Notwendigkeit des Neubaus und die positive Wahrnehmung der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Neben einer Image-Kampagne geht es um eine frühzeitige Einbindung der Nachbarn sowie der städtischen Öffentlichkeit bei konkreten Planungen. Projektbezogene Bürgerbeteiligung sowie der offene und ehrliche Dialog mit Anwohnern auch über Zielkonflikte (zum Beispiel Grün- und Freiflächen, höheres Verkehrsaufkommen, Luxusimmobilien, Gentrifizierung) können dazu beitragen, eine höhere Akzeptanz in der Bevölkerung für den Wohnungsneubau zu erreichen. Das BMUB wird mit Fachveranstaltungen die Grundlage für eine Neubaukampagne legen.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>alle Bündnispartner</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Fachforen, Werkstattgespräche und Studien. Entwicklung einer gemeinsamen Kampagne für mehr Neubauakzeptanz bis Mitte 2016</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>2016-2017</i>



## **5. Begleitende Maßnahmen zur Kostensenkung und zur sozialen Dimension**

### **5.1 Detaillierte Vorschläge und Empfehlungen**

Neben dem 10-Punkte-Programm der Wohnungsbau-Offensive gibt es eine Reihe von weiteren Maßnahmen, die auf Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen beruhen und die der Bund im Rahmen seiner Kompetenzen und Möglichkeiten weiterverfolgen wird. Diese Maßnahmen können, auch wenn sie jeweils kleinteilig sein mögen, in der Summe dazu beitragen, die Kosten für den Wohnungsneubau dauerhaft zu senken. Hinzu kommen Empfehlungen, die nicht explizit den Wohnungsneubau im Blick haben, wohl aber zum bezahlbaren Wohnen und zu lebenswerten Innenstädten für alle Generationen beitragen. Damit wird eine zentrale Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag für mehr Lebensqualität in der Stadt und auf dem Land umgesetzt.<sup>9</sup>

### **5.2 Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens**

Im Rahmen der Gesetz- und Verordnungsgebung soll eine verpflichtende Folgenabschätzung speziell in Bezug auf die Kosten des Wohnens eingeführt werden. Die Darstellung der sonstigen Kostenfolgen eines Regelungsvorhabens (im Sinne § 44 Absatz 5 Gemeinsame Geschäftsordnung der Bundesministerien) soll um die Komponente „Wohnkosten“ für Bürgerinnen und Bürger, für die Wirtschaft und für die Verwaltung ergänzt werden. Dafür soll eine eigene Methodik entwickelt werden.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMUB, Bauministerien der Länder, kommunale Spitzenverbände</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Entwicklung einer Methodik für die Folgenabschätzung</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>2016, fortlaufend</i>

### **5.3 Initiative zur Schaffung von (Kosten-)Transparenz beim Bauen**

Der Bund wird gemeinsam mit den Ländern und den Kommunen eine Transparenzinitiative starten, um auf die Zunahme kostenverursachender Anforderungen aus den verschiedensten Rechtsbereichen zu reagieren und den Umfang von Kostensteigerungen aufzuzeigen. Generell soll bei neuen Anforderungen verpflichtend geprüft werden, in welchem Umfang das Bauen und Wohnen dadurch verteuert wird.

---

<sup>9</sup> Deutschlands Zukunft gestalten, Seite 114

<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMUB, Bauminister der Länder, kommunale Spitzenverbände</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Initiierung eines kontinuierlichen Dialogs</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>2016-2017</i>

#### **5.4 Initiative zur Optimierung der Planungs- und Bauprozesse**

Beim Bauen bieten die Planungs- und auch die Bauprozesse noch weiteres Optimierungspotenzial. In Zusammenarbeit mit Architekten, Fachplanern sowie der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sollen dafür Verfahren und Leitlinien konzipiert und in der Praxis erprobt werden.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMUB, Länder</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>BMUB: Umsetzung mit der nächsten Ausschreibung der Forschungsinitiative Zukunft Bau</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>2016</i>

Auch die Bauforschung muss sich aus Sicht des Bundes stärker mit dem kostengünstigen Bauen beschäftigen. Dazu bedarf es im Bereich des Wohnungsbaus der aktiven Mitwirkung der Unternehmen und Verbände.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMUB (federführend), BAK, BIK sowie Verbände der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Initiierung eines Dialogs zur Bauforschung, Verabredung über Arbeitsprogramm</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>2016</i>

## **5.5 Altersgerechten und energetischen Umbau im Quartier voranbringen**

Der altersgerechte Umbau von Wohngebäuden und -quartieren sorgt dafür, dass ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen möglichst lange selbstbestimmt in ihrer vertrauten Umgebung leben können. Daher hat die Bundesregierung Ende November 2015 die Förderbedingungen für das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ verbessert und die Programmmittel für das Jahr 2016 auf rund 50 Mio. Euro aufgestockt. Die Bündnispartner haben sich für eine Aufstockung der Mittel und Weiterentwicklung des KfW-Programms zur Förderung von barrierearmen oder barrierefreien Umbauten ausgesprochen.

Der altersgerechte Umbau sowie die energetische Sanierung müssen auch am Quartiersansatz ausgerichtet werden. Die stetige Weiterentwicklung des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ leistet hierzu einen wichtigen Beitrag. Mit diesem Programm werden im Quartier umfassende konzeptionelle Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden und der kommunalen Infrastruktur angestoßen. Damit weitet sich der Fokus vom Einzelgebäude auf das Quartier. Im Herbst 2015 wurden noch attraktivere Förderkonditionen geschaffen durch die Erhöhung der Förderung eines Sanierungsmanagers von drei auf fünf Jahre. Die Grundlagen für eine stärkere Einbettung des altersgerechten Umbaus in die Quartiersentwicklung wurden gelegt.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMUB</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>stetige Weiterentwicklung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>2017 ff.</i>

## **5.6 Verbesserung der Förderung für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen**

Zudem hat die Bundesregierung bereits die Mittel für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm des BMWi auf 2 Milliarden Euro aufgestockt. Die hieraus finanzierten KfW-Programme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren wurden auch vor dem Hintergrund der gestiegenen investiven (energiebedingten) Kosten sowie zur Beibehaltung der Förderimpulse bei niedrigen Marktzinsen weiterentwickelt und dabei Anregungen der Bündnispartner aufgegriffen. Dies betrifft zum Beispiel die Erhöhung der Tilgungs- und der investiven Zuschüsse sowie der Förderhöchstbeträge für den Neubau. Ferner wurde für Wohnungseigentümergeinschaften der Zugang zur Förderung erleichtert (vereinfachte beihilferechtliche Bescheinigungen). Für gewerblich genutzte Gebäude sowie für Gebäude der Kommunen und von gemeinnützigen

und sozialen Trägern wurden darüber hinaus neue Programme für Neubau- und Sanierungsmaßnahmen aufgelegt.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMWi</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Weiterentwicklung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>ab 2015/2016</i>

### **5.7 Klimafreundliches Wohnen für einkommensschwache Haushalte**

Die flächendeckende energetische Sanierung insbesondere der Wohngebäude stellt neben der energiepolitischen auch eine große soziale Herausforderung dar. Längst führen jedoch die Nebenkosten – gerade bei schlecht gedämmten Gebäuden mit veralteter Heiztechnik – vielfach zu einer „zweiten Miete“. Dies trifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders hart. Daher prüft die Bundesregierung gemeinsam mit den Ländern eine Ergänzung des Wohngelds um eine Klimakomponente. So könnte beispielsweise die energetische Gebäudequalität im Wohngeld über eine Differenzierung der Höchstbeträge berücksichtigt werden. Das BMUB führt dazu ein Forschungsvorhaben durch. Die Ergebnisse des Forschungsvorhabens werden voraussichtlich Ende 2016 vorliegen.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMUB</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Forschungsprojekt „Machbarkeits- und Umsetzungsstudie für eine Klima-Komponente im Wohngeld“</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>Abschluss bis Ende 2016. Berichterstattung im Rahmen des Wohngeld- und Mietenberichts 2016 bis Mitte 2017</i>

Weiter prüft die Bundesregierung derzeit eine Ergänzung im Sozialgesetzbuch (SGB) Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) und Zwölftes Buch (XII). Es soll ermöglicht werden, den existenzsichernden Bedarf für die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II und in der Sozialhilfe nach SGB XII auf Basis eines Gesamtkonzepts (also der Bruttowarmmiete) zu ermitteln. Das BMAS führt dazu ein Forschungsvorhaben durch, an dem das BMUB als Mitglied der Steuerungsgruppe beteiligt ist. Die Ergebnisse des Forschungsvorhabens werden voraussichtlich Ende 2016 vorliegen.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>BMAS</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Forschungsprojekt</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>2016</i>

## **5.8 Zukunft der Grundsteuer und der Grunderwerbsteuer**

Die große Mehrheit der Bündnispartner plädiert für eine Absenkung der Grunderwerbsteuersätze auf ein investitionsfreundliches Niveau. Hohe Grunderwerbsteuersätze verteuern Immobilientransaktionen und den Wohnungsneubau. Dies ist angesichts der Bestrebungen, insbesondere den Bau bezahlbarer Wohnungen anzukurbeln, kontraproduktiv.

Artikel 105 Absatz 2a Satz 2 Grundgesetz räumt den Ländern die Befugnis zur Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer ein. Dem Bund ist eine verbindliche Festsetzung des Steuersatzes verfassungsrechtlich verwehrt. Einige Bündnisteilnehmer sind der Meinung, dass die Regelungen zum Länderfinanzausgleich den Ländern einen Anreiz zur Erhöhung der Grunderwerbsteuersätze bieten. Die Bundesregierung wird dies prüfen.

Die Bündnispartner empfehlen zudem eine zügige Reform der Grundsteuer. Hierbei ist die anstehende Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) zur Grundsteuer zu berücksichtigen. Die Bundesregierung unterstützt das Ziel der Reformbemühungen, eine zweckmäßige, transparente und vereinfachte Bemessungsgrundlage zu entwickeln. Die Reform der Grundsteuer sollte allerdings nicht auf eine Erhöhung des Steueraufkommens abzielen, sondern aufkommensneutral ausgestaltet sein. Hauptanliegen der Reform der Grundsteuer ist die Schaffung einer zeitgemäßen Bemessungsgrundlage. Der Bund unterstützt die Reformbemühungen der Länder. Da das Aufkommen aus der Grundsteuer laut Grundgesetz ausschließlich den Kommunen zusteht und sie das Recht auf Festsetzung der Hebesätze innehaben, ist der Einfluss des Bundes auf die Höhe der Grundsteuer begrenzt.

<i>Zuständigkeit</i>	<i>Länder</i>
<i>Weitere Schritte</i>	<i>Die Länder werden ihre Bemühungen fortsetzen, die Grundsteuer unter Beibehaltung des Hebesatzrechtes für Kommunen zeitnah zu reformieren. Über die Gesetzesinitiative wird zu gegebener Zeit entschieden</i>
<i>Zeitplan</i>	<i>ab 2016</i>

## 6. Forschungsprojekte zur wissenschaftlichen Begleitung des Bündnis-Prozesses

Eingebettet in den Bündnis-Prozess unterstützt das BMUB mit Ressortforschungsprojekten und Modellvorhaben zahlreiche innovative Ansätze aus Kommunen, Unternehmen und Verbänden und macht diese einer breiten Öffentlichkeit zugänglich. Die vom BBSR betreuten Forschungsaktivitäten dienen einer wissenschaftlichen Untermauerung spezieller Fragestellungen im weiteren Bündnis-Prozess während dieser Legislatur, das heißt bis 2017 (Tabelle).

*Tabelle: Forschungsprojekte im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen*

<b>Projekt</b>	<b>Inhaltliche Schwerpunkte</b>
<i><b>Für die Arbeitsgruppen des Bündnisses</b></i>	
Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten	Fallstudien zu derzeitiger Praxis und aktuellen Rahmenbedingungen dieser Form der Erweiterung des Wohnungsangebots. Ziel: Handlungsempfehlungen für Maßnahmen, die eine hohe Marktakzeptanz und eine zielgerichtete und erfolgversprechende Umsetzung begünstigen.
Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien	Schaffung preiswerten Wohnraums durch Umwandlungen unter Einbeziehung von Altersgerechtigkeit und Energieeffizienz. Modellvorhaben zu kommunalen Initiativen und Strategien bzw. Projektkonzeptionen, Strategien und Umsetzungsprozesse von Umwandlungsvorhaben der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.
Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten	Erfassung, Kategorisierung und Bewertung hemmender und fördernder Faktoren der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen anhand von Fallbeispielen. Rolle der öffentlichen Berichterstattung und Bürgerbeteiligung.
Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen in ausgewählten Handlungsfeldern	Überblick über bestehende bzw. im Aufbau befindliche Bündnisse für Wohnen auf kommunaler Ebene. Untersuchung von Aktionsfeldern in lokalen Bündnis-Prozessen anhand von Fallstudien.

<p>Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen</p>	<p>Untersuchung der Bedeutung von Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen für bezahlbares Wohnen und Bauen. Dazu werden zehn Fallbeispiele in den primären Handlungsfeldern Neubau/Quartierszusammenhänge, Zielgruppen von Wohnungsgenossenschaften sowie soziale Fragen des Wohnens analysiert.</p>
<p><b><i>Für die Baukostensenkungskommission</i></b></p>	
<p>Analyse der Verursacher von steigenden Investitions- und Betriebskosten im Wohnungsbau – Kurzgutachten</p>	<p>Analyse der Kosten der Kostengruppen 300 und 400 für Neubau und Modernisierung im Wohnungsbau, Einordnung der Kostenentwicklung in die allgemeine Teuerungsrate, Identifizierung Ursachen von Kostensteigerungen, Erstellung eines Zukunftsraders für mögliche Kostensteigerungen.</p>
<p>Einfluss von Qualitätsstufen beim Bauen</p>	<p>Analyse von Einflussfaktoren auf die Höhe von Baukosten. Untersucht wurde wie sich Qualitätsstufen, zum Beispiel der Energieeffizienz nach den Kriterien der KfW-Effizienzhäuser, beim Schallschutz durch unterschiedliche Normvorgaben und dem Grad der Barrierefreiheit, auf die Baukosten im Wohnungsneubau auswirken.</p>
<p>Weiterentwicklung der Lebenszykluskosten-Methodik</p>	<p>Vorschlag für eine Methodik für die Lebenszykluskostenberechnung (LCC) sowie Empfehlungen für die Auswahl bzw. Festlegung der dazu erforderlichen variablen Parameter unter den besonderen Bedingungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungsverfahren der Wohnungswirtschaft.</p>

<p>Zyklizität von Baukosten</p>	<p>Analyse, welche Kostengruppen in besonderem Maße von Preisveränderungen betroffen sind, inwieweit zyklische Schwankungen vorliegen und worin diese begründet sind. Prüfung, ob eine Abschwächung der Zyklen mit Blick auf die Baukosten möglich ist und wenn ja, welche Maßnahmen hierzu zu empfehlen sind.</p>
<p>Neukonzeption von EEWärmeG und EnEV</p>	<p>Wissenschaftliches Rechtsgutachten zur strukturellen Neukonzeption von Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und Energieeinsparverordnung im Interesse des bezahlbaren Wohnungsbaus und Klimaschutzes. Quartiersansätze im Ordnungsrecht.</p>