

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Bericht 2014 bis 2017



Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Bericht 2014 bis 2017

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn
Referat II 12 – Wohnen und Gesellschaft
Mathias Metzmacher, Iris Ammann, Verena Lihs, Franziska Bensch

Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
Referat SW II 1 – Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Wohneigentum
Nicola Müller

Auftragnehmer, Autoren und Redaktion

empirica ag
Büro Berlin
Julia Kemper, Katrin Kleinhans, Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier

Stand

Februar 2018

Gestaltung

Indivisual Berlin, Mia Sedding

Bildnachweis

Titelbild: Bernhard Fischer © moderne stadt
Christopher Adolph: S. 29; Aufschlager: S. 22; BMUB: S. 11, 23, 25, 26, 27, 30;
Benjamin Pritzkeleit: S. 15; Steffen Risse: S. 29; Schnepf-Renou: S. 28;
Harry Schnitger: S. 24

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.



Liebe Leserinnen und Leser,

die Wohnungsfrage ist die soziale Frage unserer Zeit. In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl der Groß- und Universitätsstädte sowie vieler Kommunen in deren Umland stark gewachsen. Das ist dort mit stark steigenden Miet- und Kaufpreisen verbunden. Auf den angespannten Wohnungsmärkten haben auch Haushalte mit mittlerem Einkommen zunehmend Probleme, eine bezahlbare Bleibe zu finden – zur Miete oder im Eigentum.

Vor diesem Hintergrund rief das Bundesbauministerium im Juli 2014 das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ins Leben. Das Bündnis führt Bund, Länder, Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft, den Deutschen Mieterbund und andere gesellschaftliche Akteure zusammen, um die Herausforderungen auf den angespannten Wohnungsmärkten zu bewältigen. Auf Basis der Empfehlungen aus den Arbeitsgruppen und der Baukostensenkungskommission hat die Bundesregierung im März 2016 die Wohnungsbau-Offensive mit konkreten Maßnahmen für die wichtigsten Handlungsfelder beschlossen.

Ergebnisse der Wohnungsbau-Offensive zeigen sich an den vielen Orten, wo derzeit die Baukräne stehen. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat mit seinen Empfehlungen zu dieser positiven Entwicklung beigetragen.

Die vorliegende Dokumentation bietet eine Übersicht der Aktivitäten des Bündnisses in den Jahren 2014 bis 2017. Im Fokus stehen nicht allein die Ergebnisse und Empfehlungen. Die Veröffentlichung stellt Struktur- und Arbeitsweise des Bündnisses dar und wirft ein Schlaglicht auf begleitende Forschungsprojekte und die zahlreichen Veranstaltungen, die eine große Bedeutung für den Wissenstransfer in die Fachwelt hatten – von Fachgesprächen über Bündnisforen bis zu einem nationalen Kongress.

Die Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten bleiben trotz der erfreulichen Entwicklung der Neubautätigkeit auch in den nächsten Jahren bestehen. Zudem können viele Maßnahmen und Empfehlungen erst mittelfristig ihre volle Wirkung entfalten. Das erfordert auch zukünftig eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und gemeinsame Anstrengungen der Bündnispartner.

Die Koalitionspartner haben gemeinsam mit den Bündnispartnern die Fortsetzung des Bündnisses vereinbart, um die Umsetzung der Vereinbarungen zu begleiten und weitere Initiativen zur Zielerreichung beim Wohnungsneubau anzustoßen. Der Koalitionsvertrag greift zahlreiche Empfehlungen aus dem Bündnis auf und setzt neue Akzente für mehr bezahlbaren Wohnungsbau, die es gemeinsam umzusetzen gilt.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

Gunther Adler
Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, Bau und Heimat

Inhalt

1	Aktuelle Situation auf den Wohnungsmärkten	9
2	Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen	9
3	Ziele und Organisation des Bündnisses	10
4	Partner im Bündnis	11
5	Struktur und Arbeitsweise des Bündnisses	12
5.1	Arbeitsgruppen und Baukostensenkungskommission	13
5.2	Expertengremium	15
6	Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen	16
6.1	Wohnungsbau-Offensive mit 10-Punkte-Programm	16
6.2	Umsetzungsstand der Wohnungsbau-Offensive	16
6.2.1	Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben	16
6.2.2	Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen	17
6.2.3	Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken	17
6.2.4	Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen	17
6.2.5	Bauordnungen harmonisieren – Aufwand reduzieren	18
6.2.6	Standards im Bauwesen auf den Prüfstand stellen	18
6.2.7	Serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren	18
6.2.8	Stellplatzverordnungen flexibler ausgestalten	19
6.2.9	Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren	19
6.2.10	Gemeinsam für mehr Akzeptanz für Neubauvorhaben werben	20
6.3	Zusammenfassung der Bewertung des Expertengremiums	20
7	Veranstaltungen, Forschungsprojekte und weitere Aktivitäten im Bündnisprozess	22
7.1	Veranstaltungen	22
7.1.1	Bündnis-Foren	22
7.1.2	Nationaler Kongress	25
7.1.3	Fachgespräche „Neue Bündnisse braucht das Land“, EXPO REAL	26
7.1.4	Ergänzende Veranstaltungen	27
7.2	Forschungsprojekte	31
7.3	Terminübersicht	36
7.4	Veröffentlichungen des Bündnisses	40
7.5	Literatur- und Quellenverzeichnis	40

1 Aktuelle Situation auf den Wohnungsmärkten

Der Wohnungsmarkt ist in immer mehr Städten und Gemeinden – besonders in Groß- und Universitätsstädten – von Wohnungsknappheiten und stark steigenden Angebots- und Neuvertragsmieten geprägt. 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.

Die Wohnungsknappheit in Deutschland ist jedoch nicht flächendeckend. In einigen Landkreisen, vor allem in strukturschwachen Regionen mit Abwanderung und Wohnungsleerständen sind die Wohnungsmärkte weiter entspannt.

Hauptursache für die Wohnungsknappheit in den dynamischen Regionen ist, dass über Jahre hinweg zu wenig gebaut wurde und die Bautätigkeit hinter der Nachfrage zurückblieb.

Der Dritte Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland (2017) erläutert aktuelle Entwicklungen. Seit einigen Jahren zieht die Bautätigkeit in Deutschland wieder an: 2016 sind deutlich mehr Wohnungen errichtet worden als noch 2009. Ihre Zahl erhöhte sich in diesem Zeitraum um 75 Prozent von rund 159.000 auf knapp 278.000 Wohnungen. Auch die Anzahl der Baugenehmigungen hat sich von 178.000 Genehmigungen 2009 auf 375.000 Genehmigungen 2016 erhöht.

Vor allem dort, wo ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum besteht, muss gehandelt werden. Dies erfordert mehr Neubau, die Intensivierung der sozialen Wohnraumförderung und eine bessere Unterstützung einkommensschwächerer Haushalte bei den Wohnkosten. Gleichzeitig ist es erforderlich, mehr altersgerechten Wohnraum zu schaffen und Investitionen in den klimafreundlichen Neu- und Umbau von Wohnraum zu fördern. Dabei sind auch gestalterische und baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.

2 Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Als zentrales Instrument für die Intensivierung des Wohnungsbaus hat Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ mit den Ländern, kommunalen Spitzenverbänden, der Wohnungs- und Bauwirtschaft und anderen gesellschaftlich relevanten Akteuren am 10. Juli 2014 ins Leben gerufen. Alle föderalen Ebenen und verantwortliche Akteure sind eingebunden worden, um zu gemeinsamen Ergebnissen zu kommen.



3 Ziele und Organisation des Bündnisses

In einem Memorandum, das alle Bündnispartner im Februar 2015 unterzeichnet haben, wurde 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 Wohnraummangel 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.“¹

Daneben gilt es, die mittel- bis langfristigen Herausforderungen der Wohnungspolitik zu meistern. 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 und Bezieherinnen und Bezieher niedriger Einkommen zu überlasten. Auch Tendenzen der sozialräumlichen Segregation, insbesondere Verdrängung von weniger zahlungskräftigen Bewohnern soll vermieden werden.

(1)
Bundesministerium für Umwelt,
Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2015):
Memorandum zum Bündnis
für bezahlbares Wohnen und
Bauen. Berlin.

4 Partner im Bündnis

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen führt Bund, Länder, Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft, Gewerkschaften sowie Vertreter der Nachfrageseite und weitere gesellschaftlich relevante Akteure zusammen. Ziel ist es, die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu bewältigen. Folgende Partner arbeiten im Bündnis:

- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
- Bundesländer vertreten durch die 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)
- 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)

Expertinnen und Experten und weitere gesellschaftliche Akteure sind in den Dialogprozess 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) sind eng in die Bündnisarbeit eingebunden. Das BMUB steuert die Bündnisarbeit und wird dabei durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) unterstützt.



Teilnehmer des Spitzengesprächs am 23. Februar 2015, Foto: BMUB

5 Struktur und Arbeitsweise des Bündnisses

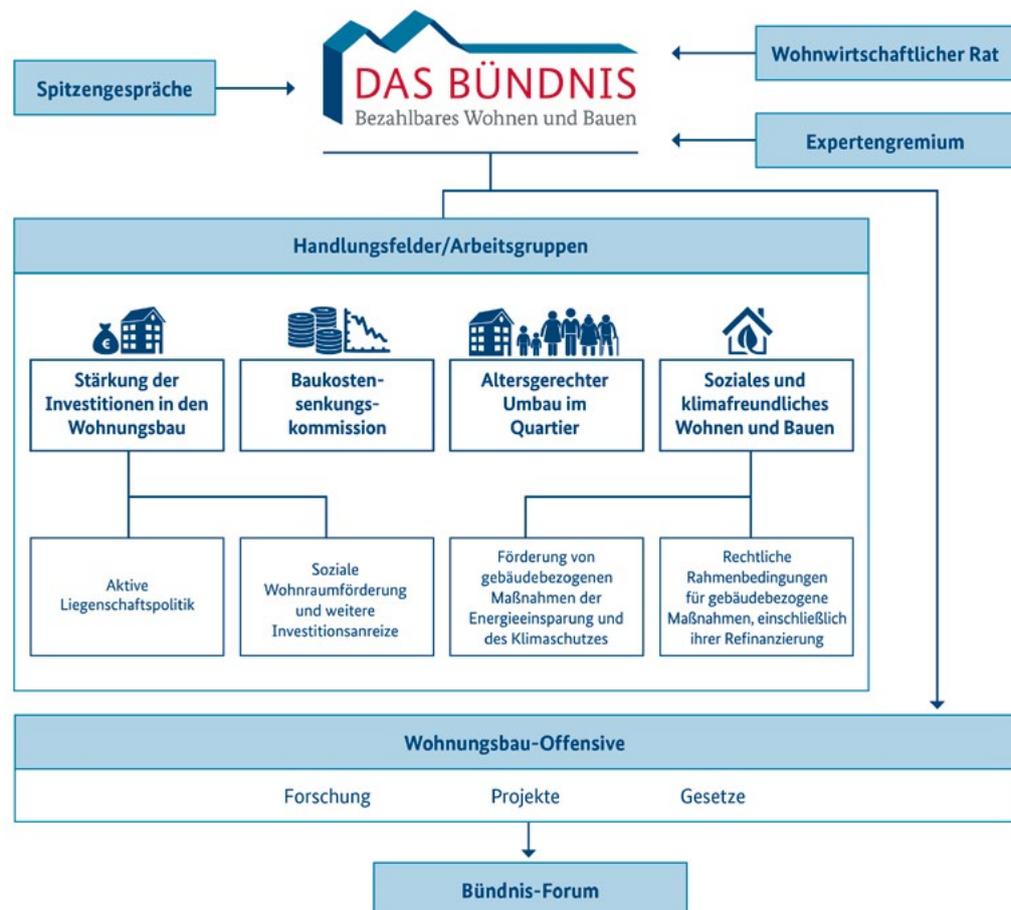
Die Partner im Bündnis haben gemeinsam vier Handlungsfelder identifiziert. Für konkrete Maßnahmvorschläge wurden 2014 die Baukostensenkungskommission (BKSK) sowie 2015 thematische Arbeitsgruppen unter Federführung des BMUB eingerichtet. Die Arbeitsstruktur des Bündnisses geht aus nachfolgender Abbildung hervor.

Als höchstes Gremium des Bündnisses fungieren Spitzengespräche der Bündnispartner unter Leitung der Bundesbauministerin. Der Wohnungswirtschaftliche Rat hat die Arbeit im Bündnis begleitet. Ihm gehören die Präsidenten der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände und des Deutschen Mieterbundes sowie das BMUB auf Staatssekretärebene an. Vertreterinnen und Vertreter anderer Ressorts wurden je nach Themenschwerpunkt zu den Beratungen eingeladen.

Das Bündnis-Forum als fachöffentliche Dialogplattform dient dem Austausch und der Diskussion der Ergebnisse.

Ein Expertengremium zur Umsetzung der Wohnungsbauoffensive mit Vertreterinnen und Vertretern aus Ländern, Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft begleitete von Februar 2016 bis Juni 2017 die Umsetzung der Empfehlungen auf allen föderalen Ebenen.

Seit Januar 2015 begleitet empirica den Bündnisprozess als Fachagentur und als Geschäftsstelle. Zu den Aufgaben zählt die fachliche Begleitung der Arbeit im Bündnis und des Expertengremiums, die Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen unterschiedlicher Formate und der Informations- und Wissenstransfer.



5.1 Arbeitsgruppen und Baukostensenkungskommission

In den ausgewählten Handlungsfeldern *Stärkung der Investitionen in den Wohnungsbau, Senkung der Baukosten, Altersgerechter Umbau im Quartier* und *Soziales und klimafreundliches Wohnen und Bauen* wurden vier Arbeitsgruppen sowie die Baukostensenkungskommission eingerichtet. In zahlreichen Sitzungen wurden von Herbst 2014 bis Herbst 2015 in einem intensiven Prozess Empfehlungen für die Wohnungspolitik erarbeitet. Im Herbst 2015 haben die Arbeitsgruppen und die Baukostensenkungskommission zentrale Handlungsempfehlungen vorgelegt. Teilnehmer der Arbeitsgruppen waren Vertreterinnen und Vertreter der Bündnispartner sowie Expertinnen und Experten aus Wissenschaft und Praxis. Die Arbeitsgruppen sind im Folgenden aufgeführt:

- AG Aktive Liegenschaftspolitik
- AG Soziale Wohnraumförderung und weitere Investitionsanreize
- Baukostensenkungskommission
- AG Altersgerechter Umbau im Quartier
- AG Soziales und klimafreundliches Wohnen und Bauen mit zwei Unterarbeitsgruppen:
 - Förderung von gebäudebezogenen Maßnahmen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes
 - Rechtliche Rahmenbedingungen für gebäudebezogene Maßnahmen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes einschließlich ihrer Refinanzierung

Die **AG Aktive Liegenschaftspolitik** hat der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. begleitet. Die Federführung für die wissenschaftliche und technische Begleitung der Baukostensenkungskommission lag bei der InWIS Forschung & Beratung GmbH. Die übrigen Arbeitsgruppen hat empirica fachlich und organisatorisch begleitet.

In der **AG Aktive Liegenschaftspolitik** erfolgte ein zielgerichteter Erfahrungsaustausch über liegenschaftspolitische Instrumente, Strategien und gute Praxisbeispiele. Das bestehende städtebaurechtliche und bodenrechtliche sowie liegenschaftspolitische Instrumentarium wurde aufbereitet und bewertet. Anhand konkreter Praxiserfahrungen und Erkenntnissen aus der Forschung, identifizierten die Expertinnen und Experten Hemmnisse und Erfolgsfaktoren. Die Diskussion konzentrierte sich insbesondere auf kooperative Baulandmodelle und

Konzeptvergaben, denn von diesen Modellen wird eine Ausweitung des geförderten und preisgedämpften Wohnungsneubaus erwartet. Potenziale, Marktrelevanz sowie der kurz- und mittelfristige Beitrag der Instrumente für die Ausweitung des Baulandangebotes wurden ebenso herausgearbeitet wie Handlungsempfehlungen für verschiedene föderale Ebenen und rechtliche Rahmenbedingungen der Baulandpolitik. Die Empfehlungen der AG sind in die Wohnungsbau-Offensive eingeflossen. Sie betreffen insbesondere die Maßnahmen zur vergünstigten Baulandbereitstellung, Nachverdichtung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Flexibilisierung der Stellplatzanforderungen und zur Stärkung der Neubauakzeptanz in der Bevölkerung.

Ziel der **AG Soziale Wohnraumförderung und weitere Investitionsanreize** war die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für die Verbesserung der Investitionsbedingungen auf dem Wohnungsmarkt. Im Vordergrund standen dabei die Überprüfung, Verbesserung und Ergänzung der bestehenden Förderinstrumente. Die Arbeitsgruppe hat Vorschläge entwickelt, wie die vorhandenen Förderinstrumente zielgenauer ausgerichtet, besser verzahnt und mit neuen investitionsfördernden Maßnahmen wirkungsvoll ergänzt werden können. Besonders intensiv beschäftigte sich die Arbeitsgruppe mit der Intensivierung des sozialen Wohnungsbaus und der Einführung steuerlicher Anreize. Zudem wurden Ansätze zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens erarbeitet, da Wohnungsgenossenschaften einen wichtigen Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnens leisten können. Diese Ergebnisse fanden Eingang in das 10-Punkte-Programm der Wohnungsbau-Offensive.

Aufgabe der **Baukostensenkungskommission** war die Überprüfung preistreibender und überdimensionierter Standards und Kosten von Materialien und Verfahren im Neubau und der energetischen Sanierung. Die Mitglieder der Kommission haben sich auf folgende Themenfelder verständigt:

- Baukostenentwicklung – Ausgangssituation und Status Quo,
- Qualitätsstandards und Ausstattungsumfang,
- Technisierungsgrad,
- Industrialisierung des Bauens,
- Integrierte Planung/Bauphase,
- Lebenszyklus – vom Neubau bis zum Abriss.

In die Wohnungsbau-Offensive wurden aufgrund der Ergebnisse der Baukostensenkungskommission die Maßnahmen zur Harmonisierung von

Bauordnungen, zur Überprüfung von Standards im Bauwesen und zum seriellen Bauen aufgenommen.

Ziel der **AG Altersgerechter Umbau im Quartier** war die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für die Verbesserung des altersgerechten Wohnens für alle Generationen. Es wurden nicht nur Maßnahmen an einzelnen Wohngebäuden erörtert, sondern auch Ansätze auf Quartiersebene diskutiert. Dabei ging es u. a. um Anpassungen im Wohnumfeld, eine altersgerechte Ausstattung der Infrastrukturangebote, Anlaufstellen für ältere Menschen sowie Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten.

Die Bundesregierung hat sich ehrgeizige Klimaschutzziele gesetzt. Diese können nur erreicht werden, wenn der Gebäudebereich seinen Beitrag leistet und die Quartiersentwicklung mit in den Blick genommen wird. Die Bundesregierung hat es sich aber auch zur Aufgabe gemacht, bezahlbares und angemessenes Wohnen in einem guten und nachbarschaftlichen Umfeld zu ermöglichen. Mit diesem Spannungsfeld befasste sich die **AG Soziales und Klimafreundliches Wohnen und Bauen**. Sie knüpft an die gebäudebezogenen Maßnahmen an, die die Bundesregierung mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 und dem Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz beschlossen hat. Dabei hat die AG insbesondere den Fragen der Wirtschaftlichkeit, Sozialverträglichkeit und Wohnkosten eine besondere Bedeutung beigemessen. Die AG hat sich für eine Neuordnung des Energieeinsparungsgesetzes, der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare Energien-Wärme-gesetz ausgesprochen. Diese Empfehlung wurde in die Wohnungsbau-Offensive aufgenommen.

Im Rahmen des Nationalen Kongresses am 3. und 4. März 2016 wurden die Empfehlungen einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt. Aus den Empfehlungen des Bündnisses hat das Bundesbauministerium die Wohnungsbau-Offensive mit einem 10-Punkte-Programm abgeleitet (siehe Kapitel 6.1). Damit trat das Bündnis in die Phase der Umsetzung notwendiger Maßnahmen ein.

Die Empfehlungen des Bündnisses bestehen aus² (vgl. auch Übersicht über Veröffentlichungen des Bündnisses in Kapitel 7.4):

Kernempfehlungen und Maßnahmen:



Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen:



Bericht der Baukostensenkungskommission:



(2)
Die Empfehlungen stehen zum Download auf den Seiten des BMUB zur Verfügung <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/details-wohnungswirtschaft/artikel/abschlussberichte-des-buendnisses-fuer-bezahlbares-wohnen-und-bauen/>

5.2 Expertengremium

Die Umsetzungsphase der Wohnungsbau-Offensive wurde durch ein Expertengremium begleitet. Auftrag des Gremiums war es, die Umsetzung des 10-Punkte-Programms auf allen föderalen Ebenen in den Blick zu nehmen, die Bundesbauministerin über die Fortschritte zu informieren und Empfehlungen zu geben. Es übernahm eine Monitoring-Funktion für die Umsetzung der Wohnungsbau-Offensive. Die Bewertung der Wohnungsbau-Offensive durch das Expertengremium ist in Kapitel 6.3 dargestellt.

Unter dem Vorsitz von Michael Sachs, Staatsrat a. D., nahm das Expertengremium am 23. Februar 2016 seine Arbeit auf. Mitglieder des Expertengremiums waren:

- Ralf Giesen, Mitglied der Geschäftsführung von Vivawest Wohnen GmbH,
- Michael Halstenberg, Ministerialdirektor a. D., HFK Rechtsanwälte LLP,
- Holger Kowalski, ehem. Vorstandsvorsitzender Altonaer Spar- und Bauverein eG,
- Dr. Ulrich Maly, Vizepräsident Deutscher Städtetag und Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg; in Vertretung: Sebastian Klöppel, Dr.-Ing. Timo Munzinger, Eva Maria Niemeyer, Hilmar von Lojewski, Deutscher Städtetag,
- Kathrin Möller, Vorstandsmitglied der GAG Immobilien AG,
- Michael Sachs, Staatsrat a. D. der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg und Aufsichtsratsvorsitzender Gewobag,
- Roland Schäfer, Präsident Deutscher Städte- und Gemeindebund; in Vertretung: Bernd Düsterdick, Alexander Handschuh, Norbert Portz, Deutscher Städte- und Gemeindebund,
- Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbands Hamburg,
- Monika Thomas, (ehem.) Stadtbaurätin Stadt Wolfsburg (Mitglied bis 08/2016),
- Michael von der Mühlen, Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen; in Vertretung: Sigrid Koeppinghoff, Abteilungsleiterin, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW.



Mitglieder des Expertengremium am 4. Mai 2016, Foto: Benjamin Pritzkeleit

6 Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen

6.1 Wohnungsbau-Offensive mit 10-Punkte-Programm

Die Empfehlungen des Bündnisses wurden in einem Spitzengespräch am 27. November 2015 von den Bündnispartnerinnen und Bündnispartnern übergeben. Diese bilden die Grundlage für das 10-Punkte-Programm der Wohnungsbau-Offensive. Das 10-Punkte-Programm hat das Bundeskabinett am 9. März 2016 beschlossen. Hinter den folgenden 10 Punkten steht ein Bündel von Maßnahmen:

1. Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben.
2. Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen.
3. Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken.
4. Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen.
5. Bauordnungen harmonisieren – Aufwand reduzieren.
6. Standards im Bauwesen auf den Prüfstand stellen.
7. Serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren.
8. Stellplatzverordnungen flexibler ausgestalten.
9. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren.
10. Gemeinsam für mehr Akzeptanz für Neubauvorhaben werben.

Die unterschiedlichen föderalen Ebenen bzw. die Bündnispartner waren und sind gefordert, ihren Teil zur Umsetzung beizutragen.

6.2 Umsetzungsstand der Wohnungsbau-Offensive

6.2.1 Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben

Die Verfügbarkeit von Bauland und die Bodenpreise sind zentrale Faktoren für den Wohnungsneubau. Außerdem fehlen in den Wachstumsregionen häufig verfügbare Grundstücke und entsprechende Baurechte für den Wohnungsneubau. Alle föderalen Ebenen sind daher gefordert, Bauland zur Verfügung zu stellen.

Mit der vom Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags erteilten haushälterischen Ermächtigung sowie mit der von ihm gebilligten „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR)“ sind auf Bundesebene wichtige Grundlagen dafür geschaffen worden, dass die BImA den Gebietskörperschaften sowie deren privatrechtlichen Gesellschaften, Anstalten und Stiftungen entbehrliche Grundstücke mit deutlichen Preisabschlägen u. a. für öffentliche Aufgaben, die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus überlassen kann. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass die Abstimmungsprozesse komplex sind und teilweise eine lange Vorlaufzeit benötigen. Diese Hemmnisse sind zukünftig in der Praxis zu beseitigen.

Auch steuerrechtliche Instrumente können zur Mobilisierung von Bauland eingesetzt werden. Die AG Liegenschaftspolitik hat Vorschläge diskutiert, wie durch eine zielgenauere Ausrichtung der Grundsteuer die Mobilisierung von Bauland unterstützt werden kann. Vorrangig sind die Kommunen mit Unterstützung der Länder in der Pflicht, Bauland bereitzustellen. Die Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität hat sich in den Kommunen und Ländern als Instrument zunehmend etabliert.

Darüber hinaus ist vor allem eine aktive Bodenpolitik der Kommunen notwendig. Dies umfasst insbesondere Ankauf, Entwicklung und Veräußerung von Bauland in eigener Regie und zielgruppenspezifische und konzeptbezogene Grundstücksvergabe. Voraussetzungen sind ein entsprechender Personalaufbau in den Kommunen und Verbilligungsrichtlinien der Länder.

6.2.2 Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen

Die Baulandmobilisierung im innerstädtischen Bereich, im Sinne einer Nutzbarmachung von Brachen und sonstigen vorhandenen Bauflächen, ist sehr komplex. Angesichts des Vorrangs der Innenentwicklung gilt es, diese Innenentwicklungspotenziale vorzugsweise zu entwickeln. Durch ein Innenentwicklungsmanagement können schwierige Flächen (Baulückenschließungen, Umwidmung von nicht mehr benötigten Gewerbeflächen) konsequenter vorangebracht werden. Der Bund erleichtert Grundstücksvorbereitung und Verdichtung mit verschiedenen Maßnahmen:

Im Zuge der am 9. März 2017 vom Deutschen Bundestag und am 31. März 2017 vom Bundesrat verabschiedeten Bauplanungsrechtsnovelle wurde in der Baunutzungsverordnung die neue Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ eingeführt, die eine zeitgemäße Nutzungsmischung und höhere bauliche Dichten in den Städten ermöglicht und damit die Schaffung von Wohnraum erleichtert. Die Bauplanungsrechtsnovelle ist am 13. Mai 2017 in Kraft getreten.

Die AG Aktive Liegenschaftspolitik hat als neues bauplanungsrechtliches Instrument die „Innenentwicklungsmaßnahme“ vorgeschlagen, mit der auch kleinteilige, dispers verteilte Potenzialflächen für den Wohnungsbau aktiviert werden können. Dazu wird ein Regelungsentwurf entwickelt, der von einem verfassungsrechtlichen Gutachten und einem Planspiel begleitet wird. Auch die Mittel der Städtebauförderung leisten über die Förderung von Grundstücksvorbereitungen und -entwicklungen, zum Beispiel in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten, einen wichtigen Beitrag.

Tatsächlich wird in den letzten Jahren ein erheblicher Anteil des städtischen Wohnungsneubaus im Rahmen der Innenentwicklung verwirklicht. Die kommunale Praxis verdeutlicht die Schwierigkeiten bei der Aktivierung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau. Vielerorts fehlen Informationen und Ressourcen für ein aktives Flächenmanagement, das Grundstückseigentümer und Investoren systematisch einbezieht. Mit Projekten und einem Planspiel zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen werden aktiv Maßnahmen zur Innenentwicklung unterstützt, um aufzuzeigen, wie vorhandene Potenziale aktiviert werden können.

6.2.3 Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken

Es besteht bei allen Akteuren des Bündnisses Einigkeit darüber, dass insbesondere im bezahlbaren Segment die Investitionstätigkeit in den Wohnungsbau erhöht werden muss. Länder und Kommunen werden daher beim Neubau und bei der Ausweitung des Bestandes an Sozialwohnungen unterstützt.

Die Kompensationsmittel des Bundes für den Wegfall der Finanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung wurden sowohl im Jahr 2015 als auch im Jahr 2016 aufgestockt, auf jetzt über 1,5 Mrd. Euro jeweils in den Jahren 2017 und 2018. Dies entspricht einer Verdreifachung gegenüber 2015. Diese Mittel müssen nun über die Länder zweckgebunden in den sozialen Wohnungsbau fließen. Die Länder haben dies zugesagt.

Wohnungsgenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Bildung stabiler Nachbarschaften. Sie profitieren u. a. von den Mittelaustockungen in der sozialen Wohnraumförderung wie auch bei der Grundstücksvergabe nach Konzeptvergaben. Außerdem soll das am 22. Juli 2017 in Kraft getretene Gesetz zum Bürokratieabbau und zur Förderung der Transparenz bei Genossenschaften dazu beitragen, Genossenschaften stärker in das öffentliche Bewusstsein zu rücken. Die Gesetzesanpassungen beziehen sich u. a. auf Erleichterungen bei der Pflichtprüfung für kleine Genossenschaften und die Möglichkeit von Mieterdarlehen.

6.2.4 Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

Eine Kernempfehlung des Bündnisses ist die Einführung von steuerlichen Anreizen. Die Bundesregierung hat zügig gehandelt und bereits am 3. Februar 2016 einen Gesetzentwurf zur Einführung einer steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vorgelegt. Mit der Einführung einer zeitlich befristeten, degressiv ausgestalteten Sonderabschreibung sollte die Schaffung neuer Mietwohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt steuerlich gefördert werden. Das Gesetzgebungsverfahren wurde im parlamentarischen Verfahren jedoch nicht weiterverfolgt.

6.2.5 Bauordnungen harmonisieren – Aufwand reduzieren

Eine stärkere Vereinheitlichung des Bauordnungsrechts der Länder ist gemäß den Empfehlungen der Baukostensenkungskommission eine wichtige Voraussetzung für mehr bezahlbaren Wohnraum. Die stärkere Berücksichtigung der Musterbauordnung der Länder und die Vereinheitlichung des Bauordnungsrechts würden für Transparenz sorgen und Planungskosten für eine länderspezifische Anpassung baulicher Lösungen einsparen. Die Gesetzgebungskompetenz für das Bauordnungsrecht liegt ausschließlich bei den Ländern.

Ein Gutachter erarbeitete im Auftrag des BMUB Empfehlungen für die Überarbeitung der Musterbauordnung. Im Rahmen der Sitzung der Bauministerkonferenz am 20. und 21. Oktober 2016 wurden die Empfehlungen in Form eines Eckpunktepapiers vorgelegt.

Zusätzlich regte das BMUB im März 2017 in der Bauministerkonferenz an, die Bauordnung in einen für alle Länder einheitlichen Teil sowie in einen länderspezifischen Teil zu gliedern. Die Fachkommission Bau wurde von dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen der Bauministerkonferenz im Juni 2017 beauftragt, die Musterbauordnung auf Potenziale zur auch anwenderfreundlichen Weiterentwicklung gemeinsam mit Vertretern des Bundes zu überprüfen.

6.2.6 Standards im Bauwesen auf den Prüfstand stellen

Das Bündnis hat das Normungswesen – das in nicht-staatlicher Trägerschaft organisiert ist – als einen Kostentreiber für das Bauen identifiziert. Im BMUB wurde die Arbeitsgruppe *Standards im Bauwesen* eingerichtet mit dem Auftrag, unter Beteiligung von Ländern und Verbänden wirksame Mechanismen zur Kostenbegrenzung im Wohnungsbau vorzuschlagen.

Beim Deutschen Institut für Normung e. V. (DIN) wurde auf Anregung des BMUB ein Sonder-Präsidialausschuss (PBG) eingerichtet und vom DIN-Präsidium die „Deutsche Normungsroadmap Bauwerke“ beschlossen. Damit sollen die Normungsprozesse reformiert und die Entsendung von Experten in die Gremien erleichtert werden sowie Kostensenkungspotenziale ermittelt werden. Der Ausschuss strebt mittelfristig die Implementierung eines geregelten Verfahrens zur Folgekostenabschätzung im Normungsprozess an. BMUB hat die Einrichtung eines Bund-Länder-Ausschusses vorgeschlagen, der bei der Übernahme von technischen Spezifikationen wie Normen, Standards und Zulassungen in das öffentliche bautechnische Regelwerk eine Folgekostenabschätzung vornehmen soll. Dafür wurde eine Handlungsempfehlung entwickelt. Es besteht weiterer Forschungsbedarf. Darüber hinaus bringt das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) im Auftrag der Bauministerkonferenz die deutschen Interessen beim Europäischen Komitee für Normung (CEN) verstärkt ein.

6.2.7 Serielles Bauen für anspruchenden und günstigen Wohnraum forcieren

Die Baukostensenkungskommission kam zu dem Ergebnis, dass Einsparpotenziale in den Bau- und Planungsprozessen durch Modularisierung, Standardisierung und industrielle, serielle Vorfertigung erzielt werden können. Zur Förderung dieser Optionen unterstützt das BMUB den Auslobungsprozess der Wohnungs- und Bauwirtschaft zur Förderung serieller und modularer Bauweisen. Ziel ist es, innovative und zukunftsfähige Konzepte für den Neubau von mehrgeschossigen Wohnbauten mit hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität zu reduzierten Baukosten zu identifizieren. Gefordert werden realisierbare Konzepte.

Das Interesse der Wohnungswirtschaft an bezahlbaren Lösungen zum seriellen und modularen Bauen in Deutschland ist groß. Viele Wohnungsunternehmen haben ihre Bereitschaft signalisiert, die guten Ergebnisse des Wettbewerbs vor Ort bauen zu lassen. So wurde zum Beispiel im Rahmen der IBA Thüringen 2019/2023 bereits großes Interesse an einer Realisierung erster Wettbewerbsergebnisse angekündigt.

Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen

Das BMUB fördert bis Ende 2019 Modellvorhaben im Bestand und als Neubauvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen. Im Rahmen der Forschungsinitiative Zukunft Bau werden deutschlandweit zukunftsweisende Wohnkonzepte für Studierende und Auszubildende erprobt und erforscht. Klein, flexibel und auch bei geringem Einkommen bezahlbar: die Variowohnungen sollen schnell und mit möglichst geringen Kosten realisiert werden. Die Warmmiete für einen unmöblierten Wohnplatz darf zum Zeitpunkt der Bewilligung der Modellvorhaben 280 EUR und nur in ausgewählten Städten 300 EUR nicht überschreiten.

Konkret fördert das BMUB knapp 2.600 Wohneinheiten in 10 Bundesländern. Die innovativen Schwerpunkte der Projekte liegen in der Erprobung von besonderen Lösungen zur Bauzeitverkürzung, Senkung der Betriebskosten, Bereitstellung und Qualität gemeinschaftlich nutzbarer Flächen, Vorbereitung für das barrierefreie Wohnen sowie für flexible Nachnutzungskonzepte.

Zur Umsetzung der Modellvorhaben werden voraussichtlich 37 Mio. Euro aus Mitteln des Zukunftsinvestitionsprogramms der Bundesregierung abgerufen. Es werden so zusätzliche Investitionen in Höhe von rund 175 Mio. Euro ausgelöst. Nach Abschluss der Projekte wird ein Handlungsleitfaden erstellt und Interessenten kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Weiterführende Informationen unter:

www.forschungsinitiative.de/variowohnungen/

Wettbewerb Serielles Bauen

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., der HDB Hauptverband der deutschen Bauindustrie und die BAK Bundesarchitektenkammer haben moderiert und maßgeblich finanziert durch das BMUB gemeinsam ein Ausschreibungsverfahren für seriellen Wohnungsbau entwickelt. Ausgeschrieben ist die Planung und Realisierung von kostengünstigem und gleichzeitig qualitativem seriellen Wohnungsbau. Beabsichtigt ist der Abschluss eines Rahmenvertrags mit 5 bis 10 Wettbewerbsteilnehmern. Der GdW hat das Vergabeverfahren im Sommer 2017 gestartet. Mit dem Ergebnis ist im II. Quartal 2018 zu rechnen.

6.2.8 Stellplatzverordnungen flexibler ausgestalten

Stellplatzanforderungen sind ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor im Wohnungsneubau. Daher müssen Stellplatzaufgaben und -sätzen flexibler gehandhabt werden, um Verteuerungen beim Wohnungsneubau zu vermeiden. Im Zuge einer umsichtigen Stadtentwicklungsplanung gilt es, Stellplatzanforderungen durch neue Mobilitätskonzepte zu ergänzen oder zu ersetzen. Am 6. Dezember 2016 hat das BMUB eine Stellplatz-Konferenz durchgeführt und gute Beispiele verschiedener Länder und Kommunen vorgestellt. Das Thema Stellplatzpflicht liegt im Aufgabenbereich der Länder. Die weitere Umsetzung erfolgt kontinuierlich in Ländern und Kommunen. Die Länder gewähren den Kommunen Entscheidungsspielräume. Die Kommunen nehmen sich, befördert auch durch intensive Kommunikation und die Stellplatzkonferenz, zunehmend der Aufgabe an. Vor Ort bestehen jedoch Konflikte zwischen Kosteneinsparungen durch Verzicht auf Stellplätze und Sorgen vor Verlust an Parkmöglichkeiten. Die Betroffenheit

ist ortsspezifisch sehr unterschiedlich, vor allem zwischen städtischen und ländlich geprägten Regionen. Insgesamt stellt der Bund fest, dass die Länder, Kommunen und Städte in diesem Bereich weiter gefordert sind, im Rahmen von ortsspezifischen Möglichkeiten einen flexiblen Umgang bei diesem Thema zu erzielen.

6.2.9 Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren

Um die Energie- und Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, wurden unterschiedliche Regelwerke aufgestellt: das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz. Diese sollen zusammengeführt und weiterentwickelt werden. Dabei soll den Ansprüchen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes als auch dem Anliegen gerecht werden, dass das Wohnen in Deutschland bezahlbar bleibt und der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachtet wird.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit haben im Januar 2017 mit dem Referentenentwurf des Gebäudeenergiegesetzes eine Neukonzeption des Energieeinsparrechts für Gebäude mit den beschriebenen Inhalten vorgelegt. Die Arbeiten an dem Gesetzesvorhaben werden fortgeführt.

6.2.10 Gemeinsam für mehr Akzeptanz für Neubauvorhaben werben

Für den erforderlichen Wohnungsneubau ist auch die Akzeptanz von konkreten Baumaßnahmen in der Bevölkerung notwendig. Die Bündnispartner werben deshalb gemeinsam für ein besseres Neubauklima. Eine positive Wahrnehmung und ein verstärktes Bewusstsein für die Notwendigkeit von Neubauvorhaben sind Ziel dieser Bestrebungen. Ein Fachgespräch, Regionalveranstaltungen, Forschungsprojekte und Handreichungen für Bürgergespräche sind erfolgt bzw. beauftragt.

Ein zentrales Element bildet die vom BMUB gemeinsam mit dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) durchgeführte Reihe von Regionalveranstaltungen „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau“. Sie zeigt erfolgreiche Praxisbeispiele und Erkenntnisse aus Aktivitäten und Forschungsvorhaben und wirbt für mehr Akzeptanz für Wohnungsneubau in städtischen Wachstumsräumen. Vorgestellt und diskutiert wurden Herausforderungen und erfolgversprechende Ansätze, geeignete wohnungs- und baulandpolitische Gesamtstrategien sowie gute Informations- und Beteiligungsangebote in den Kommunen.

6.3 Zusammenfassung der Bewertung des Expertengremiums

Das Expertengremium hat die Umsetzung des 10-Punkte-Programms auf allen föderalen Ebenen in den Blick genommen und eine Monitoring-Funktion für die Umsetzung der Wohnungsbau-Offensive übernommen. In einem Bericht haben die Experten ihre qualitativen Bewertungen zum Umsetzungsstand zusammengefasst.³ Eine Evaluation der Maßnahmen, das heißt eine Bewertung der Maßnahmen im Hinblick auf die Zielerreichung – die Schaffung von mehr und bezahlbarem Wohnraum – konnte zum damaligen Zeitpunkt nicht geleistet werden.

Das Expertengremium hebt zunächst die besondere Bedeutung des Bündnisses und der geleisteten Arbeit hervor. Die verantwortlichen Akteure des Wohnungsmarktes haben sich trotz zum Teil gegenläufiger Interessen auf gemeinsame Ziele und Maßnahmen zur Intensivierung des Wohnungsbaus verständigt. Diese gemeinsame Bündnisarbeit hat zu einem vertrauensvollen Miteinander geführt und leistet somit einen Beitrag zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau in Deutschland. Das Expertengremium spricht sich dafür aus, dass für eine dauerhaft vorausschauende Wohnungspolitik das Bündnis auf Bundesebene verstetigt werden soll.

Insgesamt ist der Zeitraum der Bündnisarbeit im Vergleich zu den zeitlichen Fristen im Wohnungsbau relativ kurz. Trotzdem wurde aus Sicht des Expertengremiums durch das Bündnis vieles auf den Weg gebracht:

- Die Kompensationsmittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau wurden mehrfach aufgestockt. Die Länder haben zugesichert, diese Mittel für den sozialen Wohnungsbau einzusetzen.
- Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gibt Grundstücke des Bundes für den sozialen Wohnungsbau verbilligt ab. Bei der praktischen Umsetzung besteht noch Nachbesserungsbedarf.
- Die Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität hat sich in zahlreichen Kommunen und Ländern als Instrument bewährt.
- Im Zuge der Bauplanungsrechtsnovelle wurde die neue Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ eingeführt, die eine zeitgemäße Nutzungsmischung und höhere Dichten in den Städten ermöglicht.

(3)
Der Bericht des Expertengremiums steht zum Download auf den Seiten des BMUB zur Verfügung:
<http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/details-wohnungswirtschaft/artikel/umsetzungsstand-der-wohnungsbau-offensive/>

- Für die Vereinfachung der Standards und Normen im Bauwesen wurden die notwendigen Gremien eingerichtet.
- Die Akzeptanz von Neubauvorhaben in der Bevölkerung hat sich durch die intensive Berichterstattung über den notwendigen Wohnungsneubau erhöht.

Nachbesserungsbedarfe bestehen nach Einschätzung des Expertengremiums noch in folgenden Punkten:

- Steuerliche Anreize für den Mietwohnungsneubau sollten in Ergänzung zum sozialen Wohnungsbau geschaffen werden.
- Die Ansätze zur Vereinheitlichung der Landesbauordnungen sind trotz der Bemühungen des Bundes in den Ländern noch zaghaft.
- Die Grundstücksverfügbarkeit ist nach wie vor ein limitierender Faktor für den Wohnungsneubau. Eine aktive Grundstücks- und Bodenpolitik in den Kommunen sollte intensiviert werden.
- Die Grunderwerbsteuer wird vielfach als Kostentreiber im Wohnungsbau bezeichnet. Hier sollten Konzepte wie Freibetragsregelungen geprüft werden, um zur Kostenentlastung beizutragen.
- Eine Verschlinkung des Normungswesens ist anzustreben.

Zusammenfassend hielt der Vorsitzende des Expertengremiums Michael Sachs fest:

„Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ist ein wichtiges Signal der Bundesregierung für eine kooperative, ergebnisorientierte Wohnungspolitik. Die Bundesbauministerin hat eine Plattform für eine organisierte und strukturierte Kommunikation aller Akteure der Wohnungswirtschaft – Investoren, Mieter und Gewerkschaften – mit der Politik geschaffen, die es zu erhalten gilt. Das Bündnis löst nicht alle Probleme, aber es schafft Problembewusstsein, und ohne das Bündnis gäbe es weit mehr Hemmnisse bei der Umsetzung der Wohnungsbauoffensive. Das Bündnis sollte verstetigt werden, um dauerhaft eine vorausschauende Wohnungspolitik zu gewährleisten.“

Die Bündnispartner wie auch die Mitglieder des Expertengremiums haben sich im Spitzengespräch am 17. Juli 2017 einvernehmlich dafür ausgesprochen, das Bündnis fortzusetzen.

7 Veranstaltungen, Forschungsprojekte und weitere Aktivitäten im Bündnisprozess

7.1 Veranstaltungen

Die Arbeit im Bündnis wird von verschiedenen Veranstaltungen begleitet. Dazu zählten bislang Fachgespräche und Bündnis-Foren mit 50 bis 300 Teilnehmerinnen und Teilnehmern sowie ein zweitägiger Kongress, der von rund 600 Personen besucht wurde.

7.1.1 Bündnis-Foren

Es fanden vier Bündnis-Foren mit jeweils 200 bis 300 Teilnehmern statt, die sich an eine breite Fachöffentlichkeit richteten. Ziel war es, einen Austausch zwischen der Bundes- und Landesebene und kommunalen Vertretern sowie Akteuren der Wohnungs-, Immobilien- und Bauwirtschaft und anderer gesellschaftlicher Bereiche zu ermöglichen. Zum Teilnehmerkreis zählten auch Sozial- und Umweltverbände, Kirchen, Verbände von Finanzierungsinstituten, Wissenschaftler, Stiftungen, Vertreter aller Fraktionen im Deutschen Bundestag sowie Vertreter weiterer Bundesresorts. Die Ergebnisse der Bündnisarbeit, aktuelle Forschungsergebnisse sowie gute Beispiele und Lösungsansätze zur Schaffung bezahlbaren Wohnens und Bauens standen im Mittelpunkt der Veranstaltungen.



Gruppenfoto der Bündnispartner, Foto: Aufschlager



Dr. Barbara Hendricks bei der Eröffnungsrede, Foto: Aufschlager

Jedes Bündnis-Forum widmete sich einem Themenschwerpunkt und diente dem fachlichen Meinungsaustausch und der Verbreitung guter Ansätze. Folgende Bündnis-Foren fanden statt:

1. Bündnis-Forum „Stärkung des Wohnungsbaus – Wer baut was wo warum?“

am 2. Dezember 2014, Berlin

Im Dialog mit hochrangigen Vertretern aus Politik, Verbänden und wohnungswirtschaftlichen Akteuren wurden die aktuellen Trends des Wohnungsbaus nach regionalen Schwerpunkten, Marktsegmenten und Investorengruppen auf den Prüfstand gestellt. Anhand von Praxisbeispielen wurden Investitionsmotive und Marktwirkungen aufgezeigt. Im Mittelpunkt der Veranstaltung stand der Beitrag der aktuellen Marktentwicklung für die Wohnversorgung breiter Bevölkerungsschichten und das Potenzial an bezahlbarem Wohnungsbau.

2. Bündnis-Forum „Vorstellung der ersten Ergebnisse der Arbeitsgruppen und der Baukostensenkungskommission“

am 5. Mai 2015, Berlin

Im Mittelpunkt des zweiten Bündnis-Forums standen die Fortschrittsberichte der Arbeitsgruppen „Aktive Liegenschaftspolitik“ und „Baukostensenkungskommission“ sowie die Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR. Es zeigte sich, dass vor allem in den wirtschaftsstarken Regionen Neubau in allen Preissegmenten nötig ist, mit dem Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnungsbau. Für die Umsetzung ist ein neubaufreundliches Investitionsklima und Akzeptanz in der Bevölkerung erforderlich. Gleichzeitig wurde betont, dass bei allen Bemühungen für mehr bezahlbaren Wohnraum, die Qualität beachtet werden müsse.

3. Bündnis-Forum „Strategien für kostensenkendes Bauen“, Ergebnisse aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen
EXPO REAL 5. bis 7. Oktober 2015, München

Im dritten Bündnis-Forum standen die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission im Fokus. In ihrer Rede hat sich Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks für Änderungen bei Regelwerken und Baunormen ausgesprochen, damit Bauen bezahlbar bleibt. „Die von mir ins Leben gerufene Baukostensenkungskommission hat dazu zahlreiche Vorschläge entwickelt. Die Umsetzung dieses Maßnahmenkatalogs kann einen großen Beitrag zum kostengünstigen Wohnen und Bauen in Deutschland leisten“, sagte Hendricks. „Die Gespräche der Bündnispartner in der Baukostensenkungskommission haben gezeigt, dass ansteigende Wohnflächen, aufwendige Ausstattungsmerkmale und technische Ausrüstungen die eigentlichen Kostentreiber beim Wohnungsbau sind. Diese werden oft durch Regelungen der Länder, Kommunen und zum Teil des Bundes beeinflusst. Sie müssen begrenzt werden. Die Leistungen des Bauhandwerks dagegen zählen nicht zu den wesentlichen Kostentreibern“, sagte Hendricks.

Im anschließenden Interview diskutierte Dr. Barbara Hendricks mit Barbara Ettinger-Brinckmann (Präsidentin der Bundesarchitektenkammer) und Axel Gedaschko (Präsident GdW) über Standards, Baukosten und Möglichkeiten zur Kostensenkung. Anschließend stellten Praktiker ihre Ansätze dar. Im Rahmen des Bündnis-Forums fanden auch Veranstaltungen zu den Themen Altersgerechter Umbau im Quartier und Baulandbereitstellung statt.



Dr. Barbara Hendricks auf dem Bündnis-Forum, EXPO REAL 2015, Foto: BMUB/Loske



Diskussionsrunde zum Thema Altersgerechter Umbau im Quartier, Foto: BMUB/Loske



Im Gespräch mit Florian Pronold zur Baulandbereitstellung, Foto: BMUB/Loske

4. Bündnis-Forum „Bauland – zentrale Voraussetzung für mehr Wohnungsbau“

25. April 2017 in Berlin

Zentrale Themen des vierten Bündnis-Forums waren Baulandbereitstellung und Flächenaktivierung. Vorgestellt und diskutiert wurden langfristige erprobte und neue Instrumente der Bauleitplanung sowie verschiedene Forschungsprojekte zur Innenentwicklung. Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks, Staatssekretär Gunther Adler und die Bündnispartner zogen eine Zwischenbilanz.



Bundesbauministerin Dr. Hendricks eröffnet die Veranstaltung, Foto: Harry Schnitger



Diskussion „Alte und neue Instrumente zur Baulandmobilisierung“, Foto: Harry Schnitger

Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks betonte in ihrer Eröffnungsrede, dass die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Städten eine zentrale Herausforderung sei. Die Wohnungsbau-Offensive setzt an diesem Punkt an. Vieles wurde bereits erfolgreich umgesetzt. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gibt Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau verbilligt an Kommunen ab. Allerdings bestehe Nachbesserungsbedarf bei der Ausgestaltung der Verbilligungsrichtlinie. Regionale Bündnisse leisten einen wertvollen Beitrag zur Stärkung der Wohnungsbautätigkeit vor Ort und sollten vermehrt als strategisches Instrument genutzt werden. Sie betonte, die Mobilisierung von Bauland müsse von den Kommunen als Daueraufgabe aufgefasst werden. Bund und Länder unterstützen die Städte und Gemeinden dabei, die baurechtlichen Instrumente stehen zur Verfügung. Hendricks hob hervor, dass in der Städtebauförderung Mittel für die Grundstücksvorbereitung zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Diskussionsrunde zum Thema „Alte und neue Instrumente zur Baulandmobilisierung“ beleuchteten die Teilnehmenden die vorhandenen Instrumente zur Baulandmobilisierung und gaben Anregungen zu deren Weiterentwicklung.

In der abschließenden Podiumsdiskussion zog Staatssekretär Gunther Adler mit Bündnispartnern eine Zwischenbilanz der Wohnungsbau-Offensive. Er berichtete über die bisherigen Erfolge des Bündnisses. Er hob die Aufstockung der Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung hervor und die Schaffung der neuen Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ im Baugesetzbuch. Auch die verbilligte Abgabe von Grundstücken der BImA sei ein Erfolg, auch wenn bei der Ausgestaltung der Verbilligungsrichtlinie Nachbesserungsbedarf bestehe. Hinsichtlich der Umsetzung der Klimaschutzziele verwies Gunther Adler auf die Innovationspartnerschaft, in der Maßnahmen entwickelt werden, die sowohl dem Klimaschutz als auch dem bezahlbaren Wohnen und Bauen gerecht werden.

Die Bündnispartner zeigten sich einig, die verantwortungsvolle Kooperation auch in der nächsten Legislaturperiode weiterzuführen. Denn auch in Zukunft sind weitere gemeinsame Schritte und neue Wege für mehr bezahlbaren Wohnraum erforderlich.

7.1.2 Nationaler Kongress

Nationaler Kongress „Mehr bezahlbarer Wohnraum – wir packen es gemeinsam an!“ am 3./4. März 2016, Berlin

Unter dem Motto „Mehr bezahlbarer Wohnraum – wir packen es gemeinsam an!“ fand am 3. und 4. März 2016 der Nationale Kongress zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Berlin statt. Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks hielt die Eröffnungsrede vor mehr als 600 Gästen.

Vertreten waren hochrangige Gäste aus Bund, Ländern und Kommunen sowie Vertreter der wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbände, Architekten und Ingenieure, Gewerkschaften, Sozialverbände, Bauträger, Projektentwickler und Vertreter der Nachfrage. Die Gesamtmoderation übernahm Andreas Jacob, FIRU GmbH, Kaiserslautern.

Der Kongress, an dem alle Bündnispartner aktiv mitgewirkt haben, diente dem fachlichen Austausch in hochrangig besetzten Podiumsdiskussionen und Fachforen sowie dem Ausblick auf die nächsten Schritte im Bündnis. Darüber hinaus berichteten Gäste aus Schweden und den Niederlanden von ihren Erfahrungen beim Bau kostengünstiger Wohnungen. Ein weiteres Highlight waren Ideen und Denkanstöße, die von Jugendlichen zum Thema Wohnen in der Zukunft vorgetragen wurden. Thematische Fachexkursionen in verschiedene Berliner Stadtquartiere rundeten das Programm ab.



Begrüßung durch Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks, Foto: BMUB/Michael Gottschalk



7.1.3 Fachgespräche

Auf der Arbeitsebene fanden zusätzliche Fachgespräche mit den Bündnispartnern, BMUB, weiteren Ressorts sowie externen Experten statt. Sie dienen der vertiefenden Diskussion von Einzelthemen.

„Energetische Quartierssanierung/EnEV“

am 8. September 2015 in Berlin

Auf Einladung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) fand ein Fachgespräch zur energetischen Quartierssanierung unter besonderer Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung (EnEV) statt. Im Mittelpunkt der Diskussion stand die Frage, ob die grundsätzlich gebäudebezogene EnEV einschließlich der gebäudebezogenen Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie über die bereits gegebenen Möglichkeiten hinaus dazu beitragen kann, die Sanierungsrate in den Quartieren zu steigern. Es wurden weiterführende Vorschläge für quartiersbezogene Ansätze diskutiert sowie ordnungs- und förderrechtliche Hemmnisse und Lösungsansätze erörtert.



Standimpressionen EXPO REAL 2016, Foto: BMUB/Gottschalk

„Gemeinsam für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben werben“

am 6. Juli 2016 in Berlin

In diesem Fachgespräch erarbeiteten die Bündnispartner eine gemeinsame Strategie zur Schaffung von mehr Akzeptanz für Neubauvorhaben in der Bevölkerung. Ziel war es insbesondere, Maßnahmen zu verabreden, um die erforderliche Breite in der Akzeptanz zu erreichen. Im Rahmen der Veranstaltung wurden aktuelle Forschungsprojekte unter dem Aspekt der „Neubauakzeptanz“ vorgestellt und gute Beispiele aus der Praxis aus unterschiedlichen Blickwinkeln skizziert und in der Diskussion erörtert. Abschließend diskutierten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer Wege zur Schaffung von mehr Akzeptanz des Wohnungsneubaus und verabredeten konkrete Maßnahmen einer kommunikativen Begleitung.

„Neue Bündnisse braucht das Land“, EXPO REAL

am 4. Oktober 2016, München

Am ersten Tag der Immobilienmesse EXPO REAL 2016 stellte Staatssekretär Gunther Adler im Gespräch mit Vertreterinnen und Vertretern von Städten und Ländern erfolgreiche neue Bündnisse für bezahlbares Wohnen vor. Die Länder sowie die Städte und Gemeinden arbeiten mit dem Bund intensiv daran, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen. In vielen Bundesländern und Städten sind in den vergangenen Jahren Bündnisse für bezahlbares Wohnen gegründet worden. Es zeigt sich, dass der gemeinsame Austausch und die Verständigung auf gemeinsame Ziele dazu beitragen, den Wohnungsbau zu intensivieren. Gunther Adler rief angesichts dieser Erfolge im „Münchener Aufruf für neue Bündnisse“ dazu auf, weitere Bündnisse zu etablieren.

Münchener Aufruf für neue Bündnisse

Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland. Das können wir nur schaffen, wenn alle an einem Strang ziehen.

Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen von Bundesbauministerin Hendricks arbeiten die relevanten Akteure aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft erfolgreich zusammen. Ähnliche Bündnisse in Ländern und Kommunen leisten hervorragende Arbeit. Jeden Tag zeigt sich: Mit lokalen und regionalen Bündnissen lassen sich Hindernisse aus dem Weg räumen und Entscheidungen beschleunigen.

Wir setzen uns ein für die Bildung neuer lokaler Bündnisse in unseren Städten, Gemeinden und auf Landesebene. Sie können dem Wohnungsneubau noch mehr Schwung geben.



Münchener Aufruf für mehr Lokale Bündnisse mit Staatssekretär Gunther Adler, Foto: BMUB/Gottschalk

„Bauland bereitstellen und Neubauakzeptanz – aber wie?“

EXPO REAL 5. Oktober 2016, München

Der Parlamentarische Staatssekretär Florian Pronold und Michael Sachs, Vorsitzender des Expertengremiums, diskutierten mit Vertretern der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, von Kommunen und der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft über die Baulandbereitstellung. Die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland und Baurechten ist nach Ansicht der Experten ein zentraler Engpass bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Große Potenziale sehen die Experten u.a. in der Nachverdichtung. Pronold warb für die Aktivierung unbebauter Grundstücke als Wohnbaufläche und forderte die Kommunen auf, die vorhandenen Instrumente des Baugesetzbuches in Gänze auszuschöpfen.



PSt Florian Pronold und Michael Sachs, Vorsitzender des Expertengremiums, Foto: BMUB/Gottschalk

7.1.4 Ergänzende Veranstaltungen

Symposium und Workshops „Architekturqualität im kostengünstigen Wohnungsneubau“ in Berlin

Am 16. April 2015 fand im AXICA Kongress- und Tagungszentrum ein Symposium zur Architekturqualität im kostengünstigen Wohnungsneubau statt. Im Mittelpunkt stand die Frage „Wie kann Wohnungsbau architektonisch hochwertig, effizient und trotzdem günstig sein?“. Im Symposium und den angegliederten Workshops ging es konkret um die Neugestaltung der Planungs- und Bauprozesse, um kostengünstig zu bauen.



Diskussionsrunde mit PSt Florian Pronold, Foto: BMUB/Gottschalk

7. Jugendforum Stadtentwicklung in Berlin

Vom 19. bis 22. Juni 2015 fand zum Thema Wohnen das 7. Jugendforum Stadtentwicklung statt. Ziel war es, neue Ideen für bezahlbares Bauen und Wohnen zu entwickeln. Die Jugendlichen diskutierten ihre Ansätze mit Vertretern des BMUB und des Bündnisses. Die Jugendlichen entwickelten u. a. eine Wohnutopie, und neue Ansätze für Eigentums- und Genossenschaftsmodelle. Dies stellten die Jugendlichen im Rahmen des Nationalen Kongresses im März 2016 vor.

bautec – internationale Fachmesse für Bauen und Gebäudetechnik und Kongress „Kostenbewusst Planen und Bauen – Wohnungsbau voranbringen“ in Berlin

Vom 16. bis 19. Februar 2016 fand in Berlin die Bau-fachmesse bautec in Berlin statt. Die Messe und der Kongress „Kostenbewusst Planen und Bauen – Wohnungsbau voranbringen“ wurde von Bundesbauministerin Barbara Hendricks eröffnet.

BBSR-Direktor Harald Herrmann stellte die Auswirkungen der Zuwanderung auf die regionalen Wohnungsmärkte dar, Fachexperten der Wohnungspolitik sowie des optimierten und seriellen Wohnungsbaus berichteten aus der Praxis. Auch das neue Förderprogramm „Variowohnungen – Bauen für Studierende“ wurde vorgestellt.

Fachgespräch „Wirtschaft macht Wohnen“ in Berlin

Am 12. Dezember 2016 fand im Deutschen Architekturzentrum (DAZ) in Berlin ein Fachgespräch zum Thema Mitarbeiterwohnen statt. Staatssekretär Gunther Adler diskutierte gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft und Unternehmen verschiedene Modelle zur Schaffung von Wohnraum für Beschäftigte. Veranstalter waren das Bundesministerium für Umwelt,

Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Im Rahmen der Veranstaltung wurde die Studie „Wirtschaft macht Wohnen“ vorgestellt, die der GdW, der Deutsche Mieterbund, Baugewerbe und Gewerkschaften in Auftrag gegeben haben.⁵ Hintergrund ist, dass es aufgrund des anhaltenden Anstiegs der Wohnkosten in den Ballungsräumen insbesondere für Beschäftigte mit kleinen und mittleren Einkommen schwierig ist, eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden. Für

Unternehmen ist es auf der anderen Seite zunehmend problematisch, qualifizierte Arbeitskräfte zu gewinnen. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Idee, dass Arbeitgeber Wohnraum zur Verfügung stellen, wieder an Bedeutung. In Kooperation mit Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften kann mit dem Bau von Mitarbeiterwohnungen ein Beitrag zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum geleistet werden. Die Veranstaltung zeigte aktuelle Herangehensweisen und modellhafte Lösungen auf.

„Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen“, Wanderausstellung

„Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen“ ist eine Ausstellung des Deutschen Architektur Zentrums DAZ und des Bundes Deutscher Architekten BDA und wurde gefördert im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit BMUB. Die Ausstellung setzt sich mit der Frage auseinander, in welcher Form das Wohnen vor dem Hintergrund großer Neubedarfe und im Kontext einer sich verändernden Gesellschaft neu gedacht werden kann. Verschiedene Architektinnen und Architekten regen mit ihren Beiträgen zu neuen Standards einen Diskurs über die Qualitäten des Wohnens und die Anforderungen der Menschen an Wohnen an. Es werden u. a. Überlegungen und konkrete Beispiele zu neuen Wohnformen gezeigt, wie zum Beispiel gemeinschaftlich orientierte Clusterwohnungen. Die begleitende Publikation „Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen“ ist im Jovis Verlag erschienen.⁶



Ausstellung „Neue Standards“ im DAZ © schnepf • renou

(5)
RegioKontext GmbH (2016):
Handreichung „Wirtschaft
macht Wohnen“, Mitarbeiter-
wohnen: Aktuelle Herangehens-
weisen und modellhafte Lö-
sungen, Berlin. Abrufbar unter:
[http://www.regiokontext.de/
upload/Wirtschaft_macht_
Wohnen.pdf](http://www.regiokontext.de/upload/Wirtschaft_macht_Wohnen.pdf)

(6)
Bahner, Olaf; Böttger, Matthias
für den Bund Deutscher Archi-
tekten (Hrsg.), 2016: Neue
Standards. Zehn Thesen zum
Wohnen, Berlin.

Die Ausstellung wurde vom 28. Oktober 2016 bis 12. Februar 2017 im DAZ Berlin gezeigt. Anschließend ging sie auf Wanderschaft und war bislang zu Gast in Kassel, Nürnberg, Köln, Dresden und München. Es folgen Wolfsburg, Erfurt, Bremen, Stuttgart und Mainz. Begleitend finden jeweils Veranstaltungen mit der regionalen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft statt.

„Regionalkonferenzen zur Neubauakzeptanz“ in Köln und Nürnberg

Anknüpfend an das Fachgespräch zur Umsetzung der Bündnis-Empfehlung „Gemeinsam für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben werben“ (vgl. Kapitel 7.1) fanden zwei Regionalkonferenzen zum Thema „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau“ statt. Die Konferenzen wurden vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gemeinsam mit dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. und dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung durchgeführt. Die erste der beiden Veranstaltungen fand am 4. April 2017 in Köln statt, die zweite Konferenz folgte am 10. Juli 2017 in Nürnberg.

Im Mittelpunkt der Konferenzen stand die Frage, wie eine höhere Zustimmung zum Wohnungsneubau in Städten und Gemeinden sowohl auf Seiten der Verwaltung und der Politik als auch bei Bürgerinnen und Bürgern generiert werden kann. Anhand erfolgreicher Praxisbeispiele, die von Projektentwicklern, Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, Vertreterinnen und Vertretern von Kommunen und Initiativen vorgestellt wurden, diskutierten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer mögliche Lösungen. Ziel war es, gute Ansätze wohnungs- und baupolitischer Gesamtstrategien und erfolgreiche Informations- und Beteiligungsformate zu verbreiten und für mehr Akzeptanz für Wohnungsneubau in städtischen Wachstumsräumen zu werben.



Regionalkonferenz in Köln mit M.Groschek, G.Adler, Dr. J.Heyer, Foto: Christopher Adolph



Gut besuchte Konferenz in Köln, April 2017, Foto: Christopher Adolph



Regionalkonferenz in Nürnberg, Foto: Steffen Riese



Podiumsdiskussion mit Klaus-Dieter Mohrs (Wolfsburg), Michael Ebling (Mainz), Dr. Joachim Lohse (Bremen), Andreas Jacob (Moderation), Cornelia Zuschke (Düsseldorf), Michael Sachs (Hamburg), Foto: BMUB/Thomas Trutschel

„Bilanz- und Netzwerkveranstaltung der lokalen und regionalen Bündnisse“ in Berlin

Am 17. Juli 2017 fand in Berlin ein Netzwerktreffen von lokalen und regionalen Bündnissen aus ganz Deutschland statt. Dr. Barbara Hendricks hob in ihrer Begrüßungsrede hervor, dass die vielen lokalen und regionalen Bündnisse einen wichtigen Beitrag in der Wohnungspolitik leisten. Durch die freiwilligen Vereinbarungen von Kommunen, Wohnungswirtschaft, Eigentümern und weiteren Partnern wird der Wohnungsbau in Deutschland gestärkt.

In Vorträgen und einer Diskussionsrunde mit hochrangigen Vertreterinnen und Vertretern aus Landes- und Kommunalpolitik wurde aus der Praxis berichtet und der Mehrwert der Bündnisse sowie deren Erfolgsfaktoren erörtert. In einer vom BMUB beauftragten Studie „Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen“, deren Ergebnisse auf der Veranstaltung vorgestellt wurden, ist die Bandbreite lokaler und regionaler Bündnisse untersucht worden. Gemäß dieser Studie gab es zum Zeitpunkt der Untersuchung etwa 90 lokale und regionale Bündnisse. Deren Erfahrungen konnten im Rahmen der Veranstaltung an das interessierte Fachpublikum herangetragen werden.



Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks
Foto: BMUB/Thomas Trutschel



Michael Sachs, Vorsitzender Expertengremium
Foto: BMUB/Thomas Trutschel

7.2 Forschungsprojekte

Eingebettet in den Bündnis-Prozess unterstützt das Bundesbauministerium mit Ressortforschungsprojekten und Modellvorhaben zahlreiche innovative Ansätze aus Kommunen, Unternehmen und Verbänden und macht diese einer breiten Öffentlichkeit zugänglich. Die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung betreuten Forschungsaktivitäten sind Ergebnis bzw. Ergänzung der Bündnisarbeit und dienen einer wissenschaftlichen Untermauerung spezieller Fragestellungen.

Die Publikationen stehen auf den Seiten des BBSR zum Download bereit bzw. können dort bestellt werden.

„Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen?“ (Dezember 2014 – Oktober 2016)



Das Forschungsprojekt ging der Frage nach, ob die lokalen Wohnungsmärkte in den wachstumsstarken, dynamischen Regionen in der Lage sind, ausreichend flexibel und nachfragegerecht mit einer Ausweitung des Wohnungsangebots zu reagieren. Hierzu wurde neben der Analyse der Strukturmerkmale des Wohnungsneubaus auf Basis der amtlichen Statistiken der Wohnungsneubau in sechs wachsenden Großstädten anhand von Statistiken, Dokumentenanalysen und Expertengesprächen vertiefend analysiert.

Als zentrale Restriktion wird von den befragten Investoren der Mangel an geeigneten Wohnbaugrundstücken genannt. Den hohen Nachfrage- und Preisdruck in den wachsenden Städten Deutschlands zu bewältigen, gestaltet sich für die betroffenen Städte immer schwieriger. Die Bereitschaft und die Fähigkeit, dieses Wachstum in eine innere oder eine auf Außenentwicklung orientierte

Stadterweiterung umzusetzen, sind unzureichend. Das Projekt untersucht die vielfältigen Einflüsse, zu denen insbesondere komplexe Planungs- und Genehmigungsprozesse, aber auch planungsrechtliche und förderrechtliche Instrumentendefizite gehören.

Die Ergebnisse wurden während eines Expertenworkshops in Berlin am 19. Januar 2016 zur Diskussion gestellt. Die Studie ist veröffentlicht und steht zum Download bereit.⁷

Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten (Oktober 2015 – Mai 2016)

Im Rahmen der Expertise wurde untersucht, ob Dachaufstockungen und Dachausbauten einen Beitrag zur Ausweitung des bezahlbaren Wohnraums in angespannten Wohnungsmärkten leisten können. Vor allem die Wohnungsbestände der 1950er bis 1970er Jahre mit knapp 40 Prozent des Wohngebäudebestandes bieten gute Voraussetzungen, da Dachaufstockungen und Dachausbauten häufig im Rahmen von Modernisierungen erfolgen. Diese Bauten weisen einen großen Sanierungsbedarf auf und vielfach stehen Modernisierungen an. Dachaufstockungen und -ausbauten können in diesem Zusammenhang realisiert werden. Anhand von Fallstudien wurden Potenziale und Hemmnisse von Dachausbauten und Dachaufstockungen ermittelt.

Das mögliche Potenzial ist hoch, wird aber wegen hoher Herstellungskosten eher einen Beitrag zur Ausweitung des Wohnungsangebots im mittleren Preissegment leisten können. Ein besonderer Vorteil liegt darin, dass kein Bauland in Anspruch genommen werden muss und daher auch keine weiteren Flächen versiegelt werden. In Quartieren mit nur schwierig umsetzbarer Nachverdichtung stellen Dachaufstockungen und Dachausbauten oftmals die einzige Möglichkeit dar, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Kurzexpertise empfiehlt zudem, dass die Kommunen ihre planerischen Ermessensspielräume nutzen und kostentreibende Auflagen in einem angemessenen Maß reduzieren sollten. Angesichts der teilweise erheblichen Belastungen für Bewohner und Nachbarn gilt es zudem, stärker für die Akzeptanz der Baumaßnahmen zu werben.

Der zweite Expertenworkshop zur Ergebnisevaluation fand am 19. April 2016 in Berlin statt. Die Studie ist veröffentlicht und steht zum Download bereit.⁸

(7) Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn (2017): Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen? BBSR Sonderveröffentlichung; Bonn: Online verfügbar: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/wohnungsbautaetigkeit-deutschland-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

(8) Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten. BBSR-Online-Publikation 08/2016, Bonn, Juli 2016. Online verfügbar: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2016/bbsr-online-08-2016-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien (Januar 2013 – September 2015)



„Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen in ausgewählten Handlungsfeldern“ (Januar 2015 – Juli 2017)



(9)
 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.):
 Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien.
 BBSR-Online-Publikation 22/2017, Bonn, Oktober 2017.
 Online unter:
http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-22-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Umwandlungen können einen nennenswerten Beitrag zur Entlastung von angespannten Wohnungsmärkten leisten. In zunehmendem Maße werden in städtischen Lagen leerstehende Nichtwohngebäude, wie Büro- und Verwaltungsgebäude, Warenhäuser, Industriebauten, Krankenhäuser, Hotels, Kirchen und Bunker, in Wohngebäude umgewandelt. Meist werden dadurch allerdings Wohnungen im gehobenen Preissegment geschaffen. In dem Forschungsfeld wurden sieben Modellvorhaben vertiefend untersucht.

Dabei wurden Erkenntnisse gewonnen, wie Umwandlungsprozesse stimuliert und mit Umwandlungsvorhaben bezahlbarer oder barrierearmer Wohnraum geschaffen bzw. innovative energetische Konzepte realisiert werden können. Die Modellvorhaben berücksichtigten einerseits Kommunen, die Umwandlungsprojekte anstoßen oder unterstützen wollten, andererseits Projektentwickler und Investoren, die insbesondere preisgünstigen Wohnraum bzw. anspruchsvolle energetische oder altengerechte Konzepte realisieren wollten. In einem Sondergutachten wurde die Nutzung von Nichtwohnimmobilien für die Unterbringung und Wohnraumversorgung von Flüchtlingen untersucht.

Die Abschlussveranstaltung fand am 10. Mai 2017 in Berlin statt. Die Studie ist veröffentlicht und online verfügbar.⁹

In den vergangenen Jahren wurden auf lokaler und regionaler Ebene verstärkt Bündnisse für bezahlbares Wohnen mit verschiedenen Akteuren der Wohnungsmärkte initiiert. Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden die Bündnisse anhand von Fallstudien in verschiedenen Regionen untersucht. Parallel fanden Expertenhearings statt, um die Themenfelder der Bündnisse zu diskutieren und ihre konzeptionellen Ausrichtungen zu analysieren.

Die kommunalen Handlungsansätze umfassen liegenschaftspolitische Strategien, die Einführung von Quoten für den geförderten Wohnungsbau, die Umsetzung von Belegungsvereinbarungen für geförderte Bestände, Neubauprojekte und Modellvorhaben sowie Impulse für eine höhere Neubauproduktion.

Es zeigte sich, dass lokale Bündnisse einen wichtigen Beitrag für eine öffentliche Diskussion über die Wohnungspolitik leisten und so eine hohe Akzeptanz von Neubauprojekten ermöglichen.

Erste Ergebnisse wurden auf dem Nationalen Kongress für bezahlbares Wohnen und Bauen am 3. März 2016 in Berlin vorgestellt. Im Rahmen der Bilanz- und Netzwerkveranstaltung der lokalen und regionalen Bündnisse wurde die Studie am 17. Juli 2017 präsentiert. Die Studie ist veröffentlicht und steht zum Download bereit.¹⁰

(10)
 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn (2016): Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen in ausgewählten Handlungsfeldern, BBSR Sonderveröffentlichung, Bonn. Online verfügbar:
http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/lokale-buendnisse-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen – Innenentwicklungsmanager (Januar 2017 – laufend)

Die kommunale Praxis zeigt, wie schwierig es ist, Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu aktivieren. Vielerorts fehlen Informationen und Ressourcen für ein aktives Flächenmanagement, das Grundstückseigentümer und Investoren systematisch einbezieht.

Mit dem ExWoSt-Forschungsfeld werden Modellvorhaben mit aktiven Maßnahmen zur Innenentwicklung unterstützt, um zu zeigen, wie vorhandene Wohnbauflächenpotenziale aktiviert werden können. Dieses Projekt fördert Innenentwicklungsmanager in den Kommunen, die mit neuen Ansätzen mehr ungenutzte Flächen für den Wohnungsbau aktivieren wollen.

Die Innenentwicklungsmanagerinnen und -manager sollen die Potenziale der Innenentwicklung analysieren, Eigentümer und Investoren ansprechen und als zentrale Ansprechpartner der Stadtverwaltung fungieren. Zugleich sollen sie moderieren, wenn über die Nutzung der Flächen für den Wohnungsbau verhandelt wird. Zum Forschungsfeld gehören acht Modellvorhaben in Aalen, Berlin, Hamburg- Altona, Ludwigsfelde, Offenburg, Regensburg, Solingen und Trier, die finanziell unterstützt und fachlich beraten werden.

Im Ergebnis werden Lösungen erarbeitet, von denen auch andere Kommunen profitieren können. Am Beispiel der Modellvorhaben werden verschiedene Handlungsmöglichkeiten zur schnelleren Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale wie Brachflächen, Baulücken oder Nachverdichtungsflächen mit unterschiedlichen baurechtlichen Voraussetzungen aufgezeigt und beispielhafte, alltagstaugliche Lösungen erarbeitet.

Die Auftaktveranstaltung des Forschungsfeldes fand am 27. Juni 2017 in Hamburg statt.

Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten (Dezember 2015 – laufend)

Stärkung der Innenstädte und der Vorrang der Innenentwicklung sind wie auch der Flächenschutz wichtige politische Zielsetzungen. Tatsächlich wird ein erheblicher Anteil des städtischen Wohnungsneubaus in der Innenentwicklung verwirklicht, jedoch treten zunehmend Widerstände auf, die die Nutzung der Potenziale zum Teil scheitern lassen. Im Rahmen des Forschungsprojekts werden Hemmnisse und Erfolgsfaktoren der

wohnbaulichen Innenentwicklung aufgezeigt. Darüber hinaus werden kommunale Strategien und Instrumente zur Stärkung der Innenentwicklung genauer untersucht und bewertet, um abschließend Empfehlungen für eine gelingende Innenentwicklung zu geben.

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen (November 2014 – Oktober 2016)



Wohnungsgenossenschaften leisten mit ihrer Neubaütätigkeit und ihren Bestandinvestitionen einen wesentlichen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen und bieten Sicherheit für ein lebenslanges Wohnen. Sie sichern durch ihren Satzungszweck häufig die sozialen Aspekte in der Wohnraumversorgung und stellen nicht nur für Kommunen, sondern auch für weitere Akteure wichtige Kooperationspartner dar. Im Rahmen des Forschungsprojekts wurden anhand von 10 Fallbeispielen Kooperationen in den Bereichen Neubau/Quartier, Zielgruppen sowie soziale Fragen wie zum Beispiel Wohnen im Alter untersucht.

Einige der Bündnis-Empfehlungen haben sich in den untersuchten Fallstudien schon bewährt. Dazu gehören Konzeptvergaben, mittelbare Belegungen von Sozialwohnungen und das Modell der Dachgenossenschaften.

Die abschließende Fachveranstaltung fand am 23. Juni 2016 in Berlin statt. Die Studie steht zum Download bereit.¹¹

Machbarkeits- und Umsetzungsstudie für eine Klimakomponente im Wohngeld (November 2015 – Februar 2017)

Deutschland hat sich das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen bis 2050 um 80 bis 95 Prozent zu reduzieren, um den Klimaschutz weiter zu

(11) Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2016): Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen, BBSR Sonderveröffentlichung, Bonn. Online verfügbar: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2016/wohnungsgenossenschaften-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

forcieren. Eine wichtige Maßnahme zur Minderung der Emissionen von Haushalten ist die energetische Sanierung von Gebäuden. Die Wohnungen in diesen Gebäuden weisen in der Regel eine höhere Kaltmiete und geringere Heizkosten auf, als Wohnungen in Gebäuden mit einem schlechteren energetischen Standard. Die Folge ist, dass die Bruttokaltmieten vieler energetisch sanierter Wohnungen über den Miethöchstbeträgen des Wohngelds liegen. Für Empfängerhaushalte sind diese Wohnungen häufig nicht bezahlbar. Deshalb hat die Bundesregierung im Aktionsprogramm „Klimaschutz 2020“ beschlossen, die Erweiterung des Wohngelds um eine Klimakomponente zu prüfen.

Anlässlich dieses Beschlusses dokumentiert das Forschungsvorhaben, wie eine Klimakomponente in das Wohngeld integriert werden kann und welche Effekte sich durch die Einführung einer Klimakomponente ergeben. Als treffsichere und praktikable Möglichkeit für die formale Integration der Klimakomponente in das Wohngeld wird eine Anhebung der Höchstbeträge für die zu berücksichtigende Miete empfohlen, die erst ab einem bestimmten Energieeffizienzstandard greift. Möglichkeiten zum Nachweis und zur Ermittlung des Energiestandards der relevanten Mietwohnungen bzw. für selbstgenutztes Wohneigentum konnten in der Studie lediglich skizziert werden. Es wurde daher ein Forschungsprojekt über das BBSR vergeben, um ein rechtlich tragfähiges, praktikables und verwaltungseinfaches Verfahren zum Nachweis des Energiestandards zu entwickeln, das weder die Wohngeldbehörden noch die Mieter/Eigentümer überfordert. Mit ersten Ergebnissen ist Mitte 2018 zu rechnen.

Die Machbarkeits- und Umsetzungsstudie zur Klimakomponente ist als Online-Publikation verfügbar.¹²

Wissenschaftliche und technische Begleitung der Baukostensenkungskommission (Dezember 2014 – November 2015)

In den letzten Jahren sind nicht nur die Mietpreise, sondern auch die Baukosten erheblich gestiegen. Die 2014 im Rahmen des „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ins Leben gerufene Baukostensenkungskommission zielte darauf ab, Grundlagen zu schaffen, um auf den steigenden Wohnraumbedarf vor allem in Ballungsräumen mit angemessenen Kosten reagieren zu können. Die wissenschaftliche und technische Begleitung der Baukostensenkungskommission hatte zum Ziel, die Kommission operativ-administrativ zu betreuen und fachlich-konzeptionell zu begleiten. Hierzu

gehörten u. a. die Übernahme sämtlicher organisatorischer Aufgaben sowie die Entwicklung einer grundsätzlichen Konzeption für die Arbeit der Baukostensenkungskommission.

Kostengünstige Projekte im sozialen Wohnungsbau

Begleitend zur Arbeit der Baukostensenkungskommission wurden Daten zu kostengünstigen Projekten des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen einer Bauherrenbefragung erhoben. Datengrundlagen von 45 Vorhaben unterschiedlicher Größe und Struktur konnten zusammengetragen werden. Es wurden die Baukosten detailliert nach den Kostengruppen 300 und 400 erhoben. Nach den Ergebnissen der Befragung erreicht man kostengünstigen Wohnungsbau durch kompakte und verdichtete Bauweise, durch optimierte Erschließungssysteme (Mehrspanner), einfache Bauweisen (zum Beispiel einfache Dachformen), optimierte und nutzungsneutrale Grundrisse sowie eine höhere Standardisierung von Planungslösungen.

Untersuchung von Stellplatzsätzen und Empfehlungen für Kostensenkungen unter Beachtung moderner Mobilitätskonzepte (Dezember 2014 – Juli 2015)

Die Baukostensenkungskommission hat Ländern und Kommunen empfohlen, Stellplatzanforderungen auf den Prüfstand zu stellen. Die Reduzierung der Zahl nachzuweisender Stellplätze könne ein möglicher Baustein zur Kostensenkung sein. Im Rahmen einer Studie wurden die Potenziale einer solchen Reduzierung für eine Baukostensenkung im Wohnungsbau untersucht. Dabei wurden auch innovative Mobilitätsformen berücksichtigt.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die größten Effekte zur Baukostensenkung in einem Verzicht auf die Stellplatzbaupflicht gesehen werden. Die Kommunen befürchten jedoch, dass die Kosten des ruhenden Verkehrs dann vollständig auf sie verlagert würden. Darüber hinaus stellt die Stellplatzsatzung aus Sicht vieler Städte und Gemeinden ein wichtiges stadt- und verkehrsplanerisches Instrument dar. Aktuell kann daher ein genereller Verzicht auf die Stellplatzbaupflicht nicht empfohlen werden.¹³

Zusätzlich führte das BMUB am 6. Dezember 2016 eine Stellplatz-Konferenz durch. Gute Beispiele verschiedener Länder und Kommunen wurden vorgestellt.

(12) Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Machbarkeits- und Umsetzungsstudie für eine Klimakomponente im Wohngeld. BBSR-Online-Publikation 05/2017, Bonn, April 2017. Online unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-05-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

(13) Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2015): Untersuchung von Stellplatzsätzen und Empfehlungen für Kostensenkungen unter Beachtung moderner Mobilitätskonzepte, Forschungsinitiative Zukunft Bau; LK Argus GmbH (Berlin). Online verfügbar: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ZB/Auftragsforschung/2NachhaltigesBauenBauqualitaet/2015/stellplatzsätzen/Endbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Analyse der Verursacher von Investitions- und Betriebskosten im Wohnungsbau – Kurzgutachten (Dezember 2014 – August 2015)

Als Unterstützung der Arbeit der Baukostensenkungskommission im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ist ein Kurzgutachten zur Analyse der Baukosten im Wohnungsbau erstellt worden. Eine wesentliche Determinante sowohl der Mieten als auch der Kaufpreise von Wohnimmobilien sind die Kosten des Bauens. Im Rahmen des Kurzgutachtens¹⁴ wurde die Entwicklung von Baukosten differenziert nach Neubau und Bestandsmodernisierung analysiert. Der Fokus lag hierbei insbesondere auf den Bauwerkskosten. Zudem wurden Planungsaufwendungen berücksichtigt. Ein weiterer Schwerpunkt der Studie lag auf der Analyse der Betriebskosten. Darüber hinaus wurde eine Ursachenanalyse für Kostensteigerungen durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass technische Anlagen (Kostengruppe 400) hauptverantwortlich für den Anstieg der Baukosten sind. Die Baukosten der Kostengruppe 400 (und 300) im mittleren Standard sind von 2003 bis 2012 (+45 %) gemessen an der Entwicklung des Baupreisindex (+22 %) überproportional gestiegen. Die Ergebnisse decken sich mit den Erfahrungen der Marktteilnehmer und spiegeln einen Trend für das gesamte Bundesgebiet wider.

Die Entwicklung lässt sich auf eine Veränderung der Qualität des Produkts Wohnung zurückführen, so die Forscher. Die Baukosten erhöhen sich durch höhere Anforderungen an Wohnkomfort und den Einbau entsprechender Ausstattungsmerkmale sowie höhere Ausführungsqualitäten bei energetischen Eigenschaften, höherem Technisierungsgrad, höheren Dämmstärken.

(14)

Die Ergebnisse des Kurzgutachtens „Analyse der Verursacher von Investitions- und Betriebskosten im Wohnungsbau“ (InWIS Forschung und Beratung GmbH und EBZ Business School/iwb Entwicklungsgesellschaft mbH (2015)) sind in den Bericht der Baukostensenkungskommission (BMUB (Hrsg.) 2015) eingeflossen. Eine Kurzdarstellung ist abrufbar unter: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ZB/Auftragsforschung/3Rahmenbedingungen/2014/investitionsbetriebskosten/01-start.html?nn=436654¬First=true&docId=1436486>

7.3 Terminübersicht

Termin	Veranstaltung	
2014		
10.07.2014	Auftaktveranstaltung	
05.08.2014	Baukostensenkungskommission (1. Sitzung)	
10.11.2014	Baukostensenkungskommission (2. Sitzung)	
02.12.2014	1. Bündnis-Forum	
11.12.2014	Baukostensenkungskommission (3. Sitzung)	
2015		
27.01.2015	AG Aktive Liegenschaftspolitik (1. Sitzung)	
20.02.2015	AG Altersgerechter Umbau im Quartier (1. Sitzung)	
23.02.2015	Baukostensenkungskommission (4. Sitzung)	
23.02.2015	Wohnwirtschaftlicher Rat	
23.02.2015	Spitzengespräch	
16.03.2015	AG Soziale Wohnraumförderung und weitere Investitionsanreize (1. Sitzung)	
16.03.2015	Wohnwirtschaftlicher Rat	
23.03.2015	AG Soziales und klimafreundliches Wohnen und Bauen (gemeinsame Sitzung der Unterarbeitsgruppen) (1. Sitzung)	
24.03.2015	Baukostensenkungskommission (5. Sitzung)	
25.03.2015	AG Aktive Liegenschaftspolitik (2. Sitzung)	
16.04.2015	„Architekturqualität im kostengünstigem Wohnungsbau“, Veranstaltung B15 und Bundesarchitektenkammer im Rahmen des Bündnisses	
16.04.2015	AG Soziales und klimafreundliches Wohnen und Bauen – Unterarbeitsgruppe 1 (2. Sitzung)	AG Soziales und klimafreundliches Wohnen und Bauen – Unterarbeitsgruppe 2 (2. Sitzung)
21.04.2015	Baukostensenkungskommission (6. Sitzung)	
04.05.2015	AG Soziale Wohnraumförderung und weitere Investitionsanreize (2. Sitzung)	
05.05.2015	Pressekonferenz Wohnungsbauprognose des BBSR	
05.05.2015	Wohnwirtschaftlicher Rat	
05.05.2015	2. Bündnis-Forum	
11.05.2015	Forschungsprojekt „Genossenschaften als Partner der Kommunen“, erste öffentliche Veranstaltung	
12.05.2015	Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen in ausgewähltem Handlungsfeldern (1. Sitzung)	
13.05.2015	AG Altersgerechter Umbau im Quartier (2. Sitzung)	
19.05.2015	Baukostensenkungskommission (7. Sitzung)	
20./21.05.2015	AG Aktive Liegenschaftspolitik (3. Sitzung)	
08.06.2015	AG Soziales und klimafreundliches Wohnen und Bauen – Unterarbeitsgruppe 1 (3. Sitzung)	AG Soziales und klimafreundliches Wohnen und Bauen – Unterarbeitsgruppe 2 (3. Sitzung)

Termin	Veranstaltung	
15./16.06.2015	AG Soziale Wohnraumförderung und weitere Investitionsanreize (inkl. Genossenschaften) (3. und 4. Sitzung)	
19. – 21.06.2015	Jugendforum Wohnen	
22.06.2015	Vorstellung Ergebnisse Jugendforum Wohnen	
23.06.2015	Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen in ausgewählten Handlungsfeldern (2. Sitzung)	
24.06.2015	AG Altersgerechter Umbau im Quartier (3. Sitzung)	
30.06.2015	AG Soziales und klimafreundliches Wohnen und Bauen – Unterarbeitsgruppe 1 (4. Sitzung)	AG Soziales und klimafreundliches Wohnen und Bauen – Unterarbeitsgruppe 2 (4. Sitzung)
02.07.2015	Baukostensenkungskommission (8. Sitzung)	
06.07.2015	Wohnwirtschaftlicher Rat	
07.07.2015	AG Aktive Liegenschaftspolitik (4. Sitzung)	
11.08.2015	Baukostensenkungskommission (9. Sitzung)	
01.09.2015	AG Aktive Liegenschaftspolitik (5. Sitzung)	
04.09.2015	AG Soziales und klimafreundliches Wohnen und Bauen (gemeinsame Sitzung der Unterarbeitsgruppen) (5. Sitzung)	
07.09.2015	ExWoSt-Forschungsprojekt „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ (Auftaktveranstaltung)	
08.09.2015	Fachgespräch „Energetische Quartierssanierung/EnEV“	
05. bis 07.10.2015	Immobilienmesse EXPO REAL München mit Bündnis-Forum „Strategien für kostensenkendes Bauen“ und Wohnwirtschaftlichem Rat	
08.10.2015	Baukostensenkungskommission (10. Sitzung/Endredaktion)	
28.10.2015	AG Aktive Liegenschaftspolitik (6. Sitzung)	
12.11.2015	Wohnwirtschaftlicher Rat	
27.11.2015	Spitzengespräch, Übergabe der Berichte aus den Arbeitsgruppen und der Baukostensenkungskommission	
2016		
14.01.2016	Wohnwirtschaftlicher Rat (bei GdW)	
18.01.2016	AG Serielles Bauen (1. Sitzung)	
19.01.2016	Workshop Wohnungsbautätigkeit – Wer baut was?	
26.01.2016	Workshop Serieller Wohnungsbau (GdW, HDB)	
12.02.2016	Workshop Zukunft Wohnen	
16. bis 19.02.2016	bautec – Fachmesse für Bauen und Gebäudetechnik 16.02.: Kongress „Kostenbewusst Planen und Bauen – Wohnungsbau voranbringen“ auf der bautec 16.02.: VIP-Abend, Podiumsdiskussion mit PSt Pronold „Kostengünstiges Wohnen und Bauen“ 16.02.: VIP-Abend, Podiumsdiskussion mit PSt Pronold „Kostengünstiges Wohnen und Bauen“ 17.02.: Bauherrenpreisverleihung GdW mit Leitungsbeteiligung	

Termin	Veranstaltung
17.02.2016	DIN-Präsidialausschuss zur Reform der Normungsarbeit (1. Sitzung)
23.02.2016	1. Fachgespräch mit Einsetzung des Expertengremiums zur Umsetzung der Wohnungsbau-Offensive
02.03.2016	AG Standards (1. Sitzung)
03./04.03.2016	Nationaler Kongress zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen
03.03.2016	Spitzengespräch (während des Nationalen Kongresses)
03.03.2016	Wohnwirtschaftlicher Rat (vor dem Nationalen Kongress)
09.03.2016	Kabinettbefassung Bündnis
12.04.2016	Wohnwirtschaftlicher Rat (EnEV, EEWärmeG)
19.04.2016	2. Fachgespräch zum Ressortforschungsprojekt „Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten“
28.04.2016	Architekturwettbewerb „Seriell Bauen“, Erste Sitzung
28./29.04.2016	2. Projektwerkstatt ExWoSt-Forschungsfeld „Umwandlungen“
04.05.2016	Expertengremium zur Umsetzung der Wohnungsbau-Offensive (2. Sitzung)
24.05.2016	Treffen mit den Geschäftsführern des Wohnwirtschaftlichen Rats zur Neubaukampagne
30.05.2016	AG Serielles Bauen (2. Sitzung)
31.05.2016	Bericht an Dt. Bundestag über Verwendung der Kompensationsmittel
21./22.06.2016	Kongress „Fünf Jahre KfW-Programm Energetische Stadtsanierung“
23.06.2016	Abschlussveranstaltung zum Ressortforschungsprojekt „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen“
28.06.2016	Sonderbauministerkonferenz, Entscheidung über Änderung der Musterbauordnung
06.07.2016	Fachgespräch Bündnis „Gemeinsam für mehr Akzeptanz in der Bevölkerung für Neubauvorhaben werben“
07.07.2016	Expertengremium zur Umsetzung der Wohnungsbau-Offensive (3. Sitzung)
04. bis 06.10.2016	Immobilienmesse EXPO REAL München mit Treffen des Wohnwirtschaftlichen Rates, Bürgermeisterempfang und den Veranstaltungen zur Baulandbereitstellung und zur Neubauakzeptanz (Zielgruppe Investoren)
18.10.2016	Expertengremium zur Umsetzung der Wohnungsbau-Offensive (4. Sitzung)
27.10.2016	Eröffnung der BDA Ausstellung im DAZ: Zukunft Wohnen, anschließend Rahmenprogramm
Herbst 2016	3. Projektwerkstatt ExWoSt-Forschungsfeld „Umwandlungen“
06.12.2016	Fachgespräch „Stellplatzverordnungen flexibler gestalten“ (InWIS)
12.12.2016	Fachgespräch Werkwohnungsbaus des GdW
2017	
16. bis 21.01.2017	Internationale Baufachmesse BAU in München
04.04.2017	Expertengremium zur Umsetzung der Wohnungsbau-Offensive (5. Sitzung)
04.04.2017	Regionalkonferenz zum Thema „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau“ in Köln

Termin	Veranstaltung
25.04.2017	Spitzengespräch
25.04.2017	Bündnis-Forum „Bauland – zentrale Voraussetzung für mehr Wohnungsbau“ in Berlin
10.05.2017	Abschlussveranstaltung zum ExWoSt-Forschungsfeld „Umwandlungen“
14.06.2017	Expertengremium zur Umsetzung der Wohnungsbau-Offensive (6. Sitzung)
19.06.2017	Bilanzveranstaltung „Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens – Strategien und übertragbare Ansätze“
26.06.2017	Start des Ausschreibungsverfahrens „Seriellles Bauen“
27.06.2017	Fachveranstaltung „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen“ zum Auftakt des ExWoSt-Forschungsfeldes in Hamburg
10.07.2017	Regionalkonferenz zum Thema „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau“ in Nürnberg
17.07.2017	Spitzengespräch
17.07.2017	„Netzwerktreffen der lokalen und regionalen Bündnisse“ in Berlin
04. bis 06.10.2017	Immobilienmesse EXPO REAL München, u. a. mit den Themen „Wirtschaft macht Wohnen“, „BIM – Wie digital wird die Zukunft?“, Akzeptanz für die Innenentwicklung, Serielles und modulares Bauen, „Die Rolle der Bau- und Immobilienwirtschaft beim Klimaschutz“

7.4 Veröffentlichungen des Bündnisses

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2017): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – Bericht des Expertengremiums zum Umsetzungsstand der Wohnungsbau-Offensive. Berlin. Online verfügbar unter: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnungswirtschaft/umsetzungsstand_wohnungsbau-offensive_bf.pdf

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2016): Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau – Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik. Berlin. Online verfügbar unter: <https://www.bmub.bund.de/pressemitteilung/buendnis-wirbt-fuer-mehr-akzeptanz-von-neubauten/>

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2015): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – Kernempfehlungen und Maßnahmen. Berlin. Online verfügbar unter: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/details-wohnungswirtschaft/artikel/abschlussberichte-des-buendnisses-fuer-bezahlbares-wohnen-und-bauen/>

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2015): Memorandum zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Berlin. Online verfügbar unter: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/details-wohnungswirtschaft/artikel/memorandum-zum-buendnis-fuer-bezahlbares-wohnen-und-bauen/>

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2015): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen. Berlin.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2015): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – Bericht der Baukostensenkungskommission. Berlin. Online verfügbar unter: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/details-wohnungswirtschaft/artikel/abschlussberichte-des-buendnisses-fuer-bezahlbares-wohnen-und-bauen/> (zuletzt geprüft am 27.10.2017)

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2014): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Auftakterklärung vom 10. Juli. Berlin. Online verfügbar unter: <https://www.bmub.bund.de/pressemitteilung/breites-buendnis-fuer-bezahlbares-wohnen-und-bauen/>

7.5 Literatur- und Quellenverzeichnis

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2017): Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016. Online verfügbar unter: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/wohnungs-und-immobilienmarkt/dritter-bericht-der-bundesregierung-ueber-die-wohnungs-und-immobilienwirtschaft-in-deutschland-und-wohngeld-und-mietenbericht-2016/>

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2017): Machbarkeits- und Umsetzungsstudie für eine Klimakomponente im Wohngeld. BBSR-Online-Publikation 05/2017, Bonn, April 2017. Online verfügbar: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-05-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. BBSR-Online-Publikation 22/2017, Bonn, Oktober 2017. Online verfügbar: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-22-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn (2017): Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen? BBSR Sonderveröffentlichung; Bonn. Online verfügbar: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/wohnungsbautaetigkeit-deutschland-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn (2016): Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen in ausgewählten Handlungsfeldern, BBSR Sonderveröffentlichung, Bonn. Online verfügbar: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/lokale-buendnisse-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2016): Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen, BBSR Sonderveröffentlichung, Bonn. Online verfügbar: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2016/wohnungsgenossenschaften-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2016): Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten. BBSR-Online-Publikation 08/2016, Bonn, Juli 2016. Online verfügbar: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2016/bbsr-online-08-2016-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3

RegioKontext GmbH (2016): Handreichung „Wirtschaft macht Wohnen“, Mitarbeiterwohnen: Aktuelle Herangehensweisen und modellhafte Lösungen, Berlin. Online verfügbar: http://www.regio-kontext.de/upload/Wirtschaft_macht_Wohnen.pdf

InWIS Forschung und Beratung GmbH und EBZ Business School/iwb Entwicklungsgesellschaft mbH (2015): Kurzgutachten „Analyse der Verursacher von Investitions- und Betriebskosten im Wohnungsbau“ (unveröffentlicht).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2015): Untersuchung von Stellplatzsätzen und Empfehlungen für Kostensenkungen unter Beachtung moderner Mobilitätskonzepte, Forschungsinitiative Zukunft Bau; LK Argus GmbH (Berlin). Online verfügbar: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ZB/Auftragsforschung/2NachhaltigesBauenBauqualitaet/2015/stellplatzsuetzen/Endbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=3

