



Bündnis bezahlbarer Wohnraum 400.000 neue Wohnungen pro Jahr – bezahlbar, klimagerecht, barrierefrei

Auszug aus der Präambel:

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

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

Ziel ist es, 400.000 Wohnungen, davon 100.000 öffentlich gefördert, pro Jahr zu errichten und damit bezahlbaren, bedarfsgerechten und klimafreundlichen Wohnraum zu schaffen.

Es wurde ein umfassendes Maßnahmenpaket mit rund 190 Einzelempfehlungen, untergliedert in fünf Themenfelder mit jeweils bis zu acht weiteren Unterthemen, erarbeitet. Ein Teil dieser Maßnahmen ist umzusetzen, der andere Teil ist weiter im Bündnis zu bearbeiten.

Die Arbeit des Bündnisses ist im Moment bis zum 31. Dezember 2025 geplant.

Folgende fünf Themenfelder werden vom Bündnis vorgestellt:

Themenfeld 1: Klimagerechter und ressourcenschonender Wohnungsbau

Es müssen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau mit einer stärkeren Ausrichtung auf das ressourcenschonende, ökologische, schadstoffarme und kreislauffähige Bauen weiterentwickelt werden.

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

Das Vergaberecht soll konsequent auf Nachhaltigkeit ausgerichtet werden.

Ziel: Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045

Themenfeld 2: Begrenzung von Baukosten

Normen und Standards müssen regelmäßig auf ihre Kostenfolgen überprüft werden. Es bedarf einer Diskussion, welches bauliche Anforderungsniveau in privatrechtlichen Vereinbarungen als angemessen anzusehen ist und wie dieses Anforderungsniveau wie auch der gesetzliche Mindeststandard, rechtssicher vereinbart werden können.

Die Musterbauordnung soll weiterentwickelt und die Harmonisierung des Bauordnungsrechts weiter vorangetrieben werden.

Die Entwicklung des Marktes für serielle und modulare Bauweisen wird sowohl im Neubau als auch bei der Aufstockung von bestehenden Gebäuden weiter unterstützt und gefördert.



Typengenehmigungen sollen in alle Landesbauordnungen aufgenommen werden.

Es bedarf einer Regelung zum Abfallende, also ab wann etwas nicht mehr als Abfall gilt, und zum Produktstatus von Recyclingmaterial. Bei der Lebenszyklusbetrachtung muss die den Baustoffen innewohnende sog. „graue Energie“ (Treibhausgasemission) eine Rolle spielen.

Ziel: Modularisierungs-, Harmonisierungs- und Standardisierungspotentiale zur Kostensenkung nutzen

Themenfeld 3: Nachhaltige Bodenpolitik und Baulandmobilisierung

Kriterien für die Bereitstellung von kommunalen Grundstücken sollten – unabhängig vom jeweiligen aktuellen Marktgeschehen – weiterentwickelt werden. Dabei wird im Rahmen der Konzeptvergabe z.B. eine stärkere Gewichtung der vorhabenbezogenen Gemeinwohlorientierung diskutiert.

Neues Flächenmanagement mit Berücksichtigung von Bestand, Leerstand, Grün- und Wasserflächen, Frischluftschneisen mit Blick auf Klimaresilienz und Nutzeranforderungen generieren.

Im Bereich des Umwelt- und Bauplanungsrechts sollten auch die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Immissionsschutzrechts flexibilisiert und fortentwickelt werden, um diese an die geänderten Lebensverhältnisse in Städten und Gemeinden anzupassen.

Ziel: Optimierte Nutzung vorhandener Flächen

Themenfeld 4: Beschleunigung von Planung, Genehmigung und Realisierung

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

Verfahren müssen modernisiert, entbürokratisiert und digitalisiert werden. Neben der Digitalisierung des Bauwesens insgesamt, muss auch die Digitalisierung von Planungs-, Genehmigungs- und Beteiligungsverfahren deutlich vorangetrieben werden.

Geplant ist die Einführung von Innovationsklauseln in das Bauordnungsrecht und die Begrenzung der im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Nachweise auf das notwendige Maß.

Länder prüfen die Genehmigungsfreistellung in Bezug auf die Umwidmung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken und die Frage, inwieweit das vereinfachte Genehmigungsverfahren das Regelverfahren werden kann.

Als erforderlich wird eine konsequente, durchgängige Anwendung digitaler Methoden, z.B. von BIM, angesehen. Dazu soll der digitale Bauantrag bundesweit eingeführt werden. Eine besondere Bedeutung kommt hier vor allem der Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) zu.



Für eine beschleunigte Realisierung von Wohngebäuden soll das Vergaberecht angepasst und hin zu mehr Vereinfachung und Praxisorientierung weiterentwickelt werden. Schwellenwerte/ Bagatellgrenzen sollen angehoben und die Vergabestellen personell und materiell besser ausgestattet werden.

Ziel: Weniger Komplexität in den Verfahren für weniger Prüfaufwand, Beschleunigungen der vorgelagerten Verfahren

Themenfeld 5: Öffentliche Förderung und investive Impulse

Zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele wird die Unterstützung durch eine angemessene öffentliche Förderung und zusätzliche Anreize durch weitere investive Impulse benötigt. Der Bund stockt daher seine Mittel für den sozialen Wohnungsbau auf 14,5 Mrd. Euro auf.

Bei allen geförderten Investitionen gelten mindestens die gesetzlichen Energieeffizienzstandards.

Ferner ist eine bedarfsgerechte Förderung vorgesehen, um den altersgerechten Umbau von Wohnungen, die Barrierefreiheit und den Abbau von Barrieren in Wohngebäuden sowie die Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende und Auszubildende besonders zu unterstützen.

Ziel: Dauerhafte Sicherung der Städtebauförderung

Die Ingenieure wurden im Bündnis durch die Bundesingenieurkammer vertreten und haben in Abstimmung mit den anderen beteiligten Organisationen zu den Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive ihre fachlichen und berufspolitischen Vorschläge und Forderungen in den einzelnen behandelten Themenfeldern eingebracht.

Der Maßnahmenkatalog wurde am 12. Oktober 2022 Bundeskanzler Olaf Scholz vorgestellt.

Fazit:

Es steht fest, dies ist ein ambitioniertes Vorhaben und erste kritische Stimmen stellen den möglichen Erfolg bereits jetzt in Frage. Aber: Allein ein Marktvolumen in Höhe von 14,5 Mrd. Euro des Bundes zzgl. weiterer Investitionen und dem ausgearbeiteten Maßnahmenkatalog des Bündnisses stellen eine große Chance für alle Beteiligten dar. Die Stichpunkte u.a. Kreislaufwirtschaft, Klimaresilienz, Innovation bei Materialien, Methoden und Prozessen waren bisher schon in vieler Munde, nun treffen sie auf ein konkretes Projekt. Let's go!



Quellen:

- Pressemitteilung und Exzerpt der Bundesingenieurkammer (<https://bingk.de/buendnistreffen-fuer-bezahlbaren-wohnraum-mit-bundeskanzler-olaf-scholz-unter-beteiligung-der-bingk/> vom 12.10.2022)
- Broschüre „Bündnis bezahlbarer Wohnraum – Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive“
(<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/buendnis-wohnraum/20221012-buendnis-massnahmen.html> vom 12.10.2022 / PDF – 67 Seiten nicht barrierefrei)
- Spiegel online (<https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/buendnis-bezahlbares-wohnen-olaf-scholz-haelt-ziel-von-400-000-neuen-wohnungen-im-jahr-fuer-machbar-a-ebf53865-84ce-42bf-9438-d2006fd8ae32> vom 12.10.2022, 17.41 Uhr)
- Homepage der Bundesregierung (<https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/bezahlbares-wohnen-2133706>, Stand 20.10.2022)
- Homepage Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Artikel.html>, Stand 20.10.2022)