



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



BBSR

# Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen

Ergebnisse des Wohngipfels  
am 21. September 2018  
im Bundeskanzleramt



## Präambel

Die Wohnungsfrage ist eine zentrale soziale Frage unserer Zeit. Wohlstand für alle setzt eine angemessene Wohnungsversorgung für alle voraus.

Im Alltag stehen derzeit viele Menschen, gerade mit geringem und mittlerem Einkommen, vor dem Problem, für sich und ihre Familien ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Menschen in vielen Regionen Deutschlands sorgen sich um die Lage am Wohnungsmarkt, sei es wegen steigender Mieten, sei es bei der Bildung von Wohneigentum.

Wir brauchen deshalb in vielen Städten, Landkreisen und Gemeinden mehr Wohnraum. Wohnen muss für Geringverdiener und die breite Mittelschicht bezahlbar sein. Wir wollen die Sicherheit beim Wohnen stärken. Deshalb werden wir Mieter vor zu starken Mieterhöhungen schützen und Geringverdiener bei den Wohnkosten stärker entlasten. Unsere Dörfer und Gemeinden auf dem Land müssen durch vitale Ortskerne ein attraktives Lebensumfeld bleiben, in dem junge Familien sich niederlassen wollen und gut und bezahlbar wohnen können. Dazu schöpfen wir die Potentiale der Städtebauförderung zur Stärkung eines lebenswerten und attraktiven Wohnumfeldes aus.

Die Herausforderungen einer angemessenen Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten werden wir deshalb im vertrauensvollen, konstruktiven und entschlossenen Zusammenwirken von Bund, Ländern und Kommunen über Ressortgrenzen hinweg sowie mit Unterstützung aller relevanten Akteure auf den Wohnungsmärkten von den planenden Berufen über die ausführende Bauwirtschaft, die Immobilienwirtschaft, den Deutschen Mieterbund und die Gewerkschaften entschlossen angehen. Die Länder und Kommunen mit ihrem Regionalbezug reagieren auf die spezifischen Herausforderungen der jeweiligen Wohnungsmärkte mit den erforderlichen Maßnahmen. Dabei spielt die soziale Durchmischung der Bewohnerstrukturen zur Vermeidung und Linderung von Segregationstendenzen eine eminent wichtige Rolle.

Wir werden gemeinsam für gute Rahmenbedingungen für den Bau und Erwerb von Wohnraum sorgen. Neben Förderprogrammen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden wir mehr Bauland mobilisieren und die Baukosten senken, z.B. durch die Förderung serieller und modularer Bauweisen, die Nutzung digitaler Methoden und die Entwicklung kostengünstiger und zuverlässiger Gebäudetechnik. Dabei werden wir den Zielen des nachhaltigen Bauens Rechnung tragen. Bei der Erreichung der Energie- und Klimaziele im Gebäudesektor werden wir die Wirtschaftlichkeit und die Bezahlbarkeit des Wohnens durch gezielte Maßnahmen unterstützen und sicherstellen.

Für eine umfassende Wohnraumoffensive mit 1,5 Millionen neuen Wohnungen in Deutschland haben wir folgendes Maßnahmenpaket vereinbart:

- Investive Impulse für den Wohnungsbau
- Bezahlbarkeit des Wohnens sichern
- Baukostensenkung und Fachkräftesicherung

## Investive Impulse für den Wohnungsbau

### Stärkung des sozialen Wohnungsbaus

**Der Bund stellt für die soziale Wohnraumförderung im Zeitraum 2018 bis 2021 mindestens 5 Mrd. Euro zur Verfügung. Gemeinsam mit den Mitteln von Ländern und Kommunen können damit über 100.000 zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen werden.**

Die Bundesregierung hat eine Gesetzesinitiative zur Änderung des Grundgesetzes auf den Weg gebracht, damit der Bund sich auch in Zukunft finanziell am sozialen Wohnungsbau beteiligen kann.

Der Bund stellt den Ländern für die Jahre 2020 und 2021 mindestens 2 Mrd. Euro Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau bereit. Auch für das Jahr 2019 werden die Kompensationsmittel noch einmal um 500 Mio. Euro auf 1,5 Mrd. Euro, d.h. auf das Niveau des Jahres 2018, aufgestockt. Die Änderungen des Grundgesetzes werden in Bundestag und Bundesrat mit Vorrang beraten und abgeschlossen.

Die Länder werden ihre Förderprogramme insbesondere für Wohnraum mit langfristigen Bindungen verstärken bzw. auf hohem Niveau verstetigen. Die vom Bund für den Zeitraum 2020 bis 2021 zur Verfügung gestellten Mittel werden dabei von den Ländern in vollem Umfang zweckentsprechend eingesetzt, insbesondere für die Förderung von Investitionen in den Neubau und Maßnahmen im Bestand sowie die Modernisierung von sozialgebundenem Wohnraum für Mieter und selbstnutzende Eigentümer. Details werden in Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern geregelt.

### Baukindergeld

**Der Bund stellt in dieser Legislaturperiode für das Förderprogramm Baukindergeld insgesamt 2,7 Mrd. Euro zur Verfügung. Damit soll die Eigentumbildung für Familien und Alleinerziehende mit Kindern gestärkt werden.**

Mit dem Baukindergeld werden gezielt Familien und Alleinerziehende mit Kindern beim erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum unterstützt. Das Baukindergeld senkt die individuelle Finanzierungsbelastung und ermöglicht dadurch vielen Familien erst den Schritt in das Wohneigentum.

Es wird bundesweit eingeführt und über einen Zeitraum von jeweils 10 Jahren pro Förderjahrgang ausgezahlt. Gefördert wird der Neubau oder Erwerb von bestehendem Wohneigentum in Deutschland zur Selbstnutzung. Die Förderung erfolgt durch einen Zuschuss in Höhe von 1.200 EUR pro Jahr für jedes Kind unter 18 Jahren, über einen Zeitraum von maximal 10 Jahren. Anträge können seit dem 18. September 2018 mit einer Rückwirkung ab dem 01. Januar 2018 gestellt werden.

Neben dem Baukindergeld kann die Bildung von Wohneigentum durch weitere Maßnahmen von Ländern – zum Beispiel im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung – gefördert und durch die Kommunen flankiert werden.

### Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau

**Der Bund will den Mietwohnungsneubau durch eine steuerliche Sonderabschreibung fördern. Die Finanzierung erfolgt durch Bund, Länder und Kommunen.**

Der Gesetzentwurf des Bundesministeriums der Finanzen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus im bezahlbaren Mietsegment durch die Einführung einer steuerlichen Sonderabschreibung (Sonder-AfA), der von der Bundesregierung am 19. September 2018 beschlossen wurde, soll in Bundestag und Bundesrat vorrangig beraten werden. Mit dieser steuerlichen Maßnahme werden auch Wohnungen gefördert, die durch Baumaßnahmen an Gebäuden neu hergestellt worden sind - wie etwa Dachgeschossausbau oder die Umwidmung von Gewerbeflächen zu Wohnraum - und für die ein Bauantrag zwischen dem 1. September 2018 und dem 31. Dezember 2021 gestellt wird.

### Mitarbeiterwohnungsbau im öffentlichen und privaten Sektor

**Der Bund schafft für die Wohnungsfürsorge Wohnraum für Bundesbedienstete.**

Bund, Länder, Kommunen, aber auch viele private Unternehmen, müssen als Arbeitgeber attraktiver werden und dem Fachkräftemangel entgegenwirken. Gerade in den wirtschaftsstarke Regionen Deutschlands fehlen Fachkräfte und bezahlbare Wohnungen.

Aufgrund des hohen Bedarfs an bezahlbaren Wohnungen für seine Bediensteten, insbesondere für Sicherheitskräfte, wird der Bund neben dem Erwerb von Be-

gungsrechten auch wieder selbst als Bauherr auftreten. Das Bundesministerium der Finanzen wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die die Aufgaben der Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete operativ wahrnimmt, beauftragen, auch selbst neue Wohnungen zu errichten.

Betriebseigene Wohnungen sind aber auch für private Unternehmen ein großer Vorteil bei der Mitarbeitergewinnung und können entscheidend bei der Wahl des Arbeitgebers sein. Unternehmen haben die Möglichkeit, Wohnungen genau dort maßgeschneidert bereitzustellen, wo sie diese für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter benötigen. Mit jeder neu gebauten Wohnung wird zudem ein wertvoller Beitrag für die Entlastung angespannter Wohnungsmärkte geleistet.

## Wohnungsbauprämie

**Der Bund bekennt sich zur Wohnungsbauprämie und wird diese weiter verbessern.**

Die Wohnungsbauprämie behalten wir als Anreizinstrument insbesondere für junge Menschen, frühzeitig mit der Ansparphase zu beginnen, bei. Wir wollen sie attraktiver gestalten. Dazu wollen wir die Einkommensgrenzen an die allgemeine Einkommens- und Preisentwicklung anpassen und den Prämienatz erhöhen.

## Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudesektor – wirtschaftlich, umweltfreundlich und sozial

**Die Bundesregierung bekennt sich zu den nationalen, europäischen und im Rahmen des Pariser Klimaabkommens vereinbarten Klimazielen – so wie auch im Koalitionsvertrag bestätigt - und zum bezahlbaren Wohnen. Bezahlbares Bauen und Wohnen, Energieeffizienz und Klimaschutz dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Die im Klimaschutzplan 2050 verankerten Maßnahmen sind zu berücksichtigen.**

Der Bund wird das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in einem Gebäudeenergiegesetz zusammenführen und damit die Anforderungen des EU-Rechts zum 1. Januar 2019 für öffentliche Gebäude und zum 1. Januar 2021 für alle Gebäude umset-

zen. Dabei gelten für uns weiterhin die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, der Technologieoffenheit, der Vereinfachung sowie der Freiwilligkeit. Die aktuellen energetischen Anforderungen werden dabei für Bestand und Neubau fortgelten.

Die erfolgreiche Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen und der Einsatz von erneuerbaren Energien im Gebäudesektor durch das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm sowie das Marktanreizprogramm werden durch den Bund fortgeführt, die Programme zur energetischen Gebäudesanierung werden gegebenenfalls ausgebaut. Der Bund wird in einem parallelen Vorgehen zur Strukturwandel-Kommission Vorschläge erarbeiten, wie die sektorale Zielerreichung bis 2030 im Gebäudebereich erfolgen kann. Das bezahlbare Bauen und Wohnen wird dabei als ein gleichwertiges Ziel des Koalitionsvertrages angemessen berücksichtigt.

Der Bund wird eine langfristige Energieeffizienzstrategie erarbeiten sowie den Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz weiterentwickeln.

Der Bund wird im Bereich des Mieterstroms steuerliche Risiken für Wohnungsgenossenschaften beseitigen. Damit kann auch diese Vermietergruppe zukünftig einfacher Mieterstrommodelle anbieten.

## Altersgerecht Umbauen, Einbruchsisicherung und gemeinschaftlich Wohnen

**Mit der Förderung des altersgerechten Umbaus ermöglicht der Bund vielen Bürgern einen möglichst langen Verbleib im vertrauten Wohnumfeld bis ins hohe Alter.**

Seit Anfang August 2018 wird das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ fortgesetzt. Private Eigentümer und Mieter können im Rahmen des Programms – unabhängig von Einkommen und Alter – Zuschüsse beantragen, um Barrieren in Wohngebäuden abzubauen und bauliche Maßnahmen zur Einbruchsisicherung vorzunehmen. Die verfügbaren Fördermittel für „Altersgerecht Umbauen“ wurden auf einem Niveau von 75 Mio. Euro verstetigt und für Einbruchschutz auf 65 Mio. EUR erhöht. Damit reagiert der Bund auf den demografischen Wandel und das hohe Bedürfnis nach Sicherheit in der Bevölkerung.

Die Unterstützung des gemeinschaftlichen Wohnens ist eine wichtige Ergänzung zum KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ und soll als Wohnform stärker

in die Fläche getragen werden. Ausgehend von den Erfahrungen aus dem Modellprogramm „Gemeinschaftlich Wohnen, selbstbestimmt leben“ wird die Bundesregierung zeitnah eine gezielte Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens entwickeln.

## Novellierung Wohneigentumsrecht

**Die Bundesregierung wird die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts reformieren.**

Mit der Novellierung des Wohnungseigentumsrechts werden bauliche Maßnahmen wie z.B. Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchsschutz erleichtert. Dafür wird die eingerichtete Bund-Länder-Arbeitsgruppe im Jahr 2019 Vorschläge vorlegen.

## Städtebauförderung auf Rekordniveau

**Die Städtebauförderung wird auf Rekordniveau von 790 Mio. Euro (Bund) fortgeführt. Sie ist eines der wichtigsten Instrumente zur Förderung von nachhaltiger Stadtentwicklung. Länder und Gemeinden tragen mit eigenen Mitteln zur Finanzierung des Städtebaus bei.**

Dabei soll die Förderung noch stärker bei der Verbesserung der Rahmenbedingungen zur Bewältigung der Wohnungsknappheit ansetzen. Dazu gehören flankierende Akzente bei der Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen und Quartieren sowie die Umnutzung von innerörtlichen Brachflächen. Wir werden die Voraussetzungen schaffen, die Flächenreaktivierung besser zu fördern.

**Wir unterstützen die Revitalisierung von Ortskernen durch integrierte Mobilitätsentwicklungskonzepte.**

Für die Revitalisierung von Ortskernen ist auch die Gestaltung einer integrierten Mobilitätsentwicklung von Bedeutung. Hier unterstützt der Bund die Länder - beispielsweise im Zusammenhang mit einem bedarfsgerechten ÖPNV-Angebot - allein durch die Regionalisierungs- und Entflechtungsmittel sowie durch das GVFG-Bundesprogramm mit gegenwärtig rund 9 Mrd. Euro jährlich.

Auch die interkommunale Zusammenarbeit wird bei geringer werdenden

Flächenreserven immer wichtiger. Die kommunalen Spitzenverbände werden daher ihre Mitglieder über die Potentiale der interkommunalen Zusammenarbeit weiter informieren und beraten.

## Bezahlbarkeit des Wohnens sichern

### Weiterentwicklung des mietrechtlichen Rahmens

**Im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen der Wohnraumoffensive werden wir einen fairen Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern sicherstellen.**

Die Bundesregierung wird den Mieterschutz verbessern und den Anstieg der Mietpreise weiterhin dämpfen – auch bei Bestandsmieten. Dazu wird der Entwurf des Mieterschutzgesetzes vorrangig in Bundestag und Bundesrat beraten werden, damit das Gesetz zum 1. Januar 2019 in Kraft treten kann.

Bei angespannten Wohnungsmärkten haben die Länder ihrerseits bereits den bundesrechtlichen Rahmen zur Begrenzung der Mieten und Mietentwicklung ausgeschöpft.

Mietspiegel sind ein Instrument, um die ortsübliche Vergleichsmiete abzubilden. Die Bundesregierung setzt sich für gute Mietspiegel ein, die in möglichst vielen Städten und Gemeinden zur Anwendung kommen. Durch gesetzliche Mindestanforderungen an die standardisierte Gestaltung von Mietspiegeln wird die Bundesregierung für mehr Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter sorgen. Einfache Mietspiegel werden gestärkt und gesetzliche Mindestanforderungen für qualifizierte Mietspiegel eingeführt.

Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete wird von 4 auf 6 Jahre erweitert.

## Wohngeldreform

**Bund und Länder werden das Wohngeld zum 1. Januar 2020 verbessern.**

Mit einer Wohngeldreform 2020 soll das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes gestärkt werden. So können die Entlastungswirkungen des Wohngeldes erhalten und einkommensschwache Haushalte bei den Wohnkosten unterstützt werden.

## Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“

**Die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ wird sich schwerpunktmäßig mit strategischen Fragen der mittel- bis langfristigen Verbesserung der Baulandbereitstellung befassen.**

Die Expertenkommission für eine „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ hat am 4. September 2018 unter Mitwirkung von Ländern und kommunalen Spitzenverbänden sowie Partnern des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ihre Arbeit aufgenommen. Sie setzt auf den Empfehlungen der AG Aktive Liegenschaftspolitik im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ auf. Die Expertenkommission wird vor der Sommerpause 2019 ihre Ergebnisse vorlegen.

## Novelle des Baugesetzbuchs

**Die Kommunen sollen bei der Aktivierung von Bauland und bei der Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden. Hierzu wird die Bundesregierung weitere Verbesserungen im Bauplanungsrecht vorschlagen.**

Die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ wird sich noch in diesem Jahr mit Vorschlägen zu Änderungen des Bauplanungsrechts beschäftigen. Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat beabsichtigt, dort insbesondere folgende Themenkomplexe zu erörtern:

- Stärkung der Gemeinden in ihrer kommunalpolitischen Aufgabe der Erstellung von Bauleitplänen zur Schaffung von Wohnraum durch eine wohnungspolitische Ergänzung in § 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- Einführung eines weiteren neuen Bebauungsplantypus, der sich sektoral mit der Schaffung von Wohnraum auch mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung beschäftigt und über § 34 BauGB hinaus stadtentwicklungspolitische Ziele erfüllen soll
- Genehmigungserleichterungen für Wohnungsbauvorhaben im Bebauungsplangebiet (§ 31 BauGB) und im Außenbereich
- Stärkung der Innenentwicklung, dahingehend, eine Regelung zu informellen städtebaulichen Rahmenplänen zur Innenentwicklung und zum Brachflächenschluss zu treffen, auf deren Basis städtebauliche Verträge geschlossen werden können und durch die die Ausübung bestehender Instrumente (Vorkaufsrecht, Baugebot) erleichtert würde
- Vereinfachung der bauleitplanerischen Ausweisungsmöglichkeit für den Dachgeschossausbau durch Flexibilisierung der Baunutzungsverordnung (Ausgestaltung als Orientierungswerte)

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat wird aufbauend auf den Ergebnissen der Expertenkommission einen Gesetzentwurf vorlegen. Dabei wollen wir das Bauplanungsrecht und die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften besser aufeinander abstimmen, um die Kommunen in die Lage zu versetzen, mit Nutzungskonflikten vor Ort umzugehen und eine bessere Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Die Kommunen werden ihre Planungshoheit nutzen und das bereits bestehende Instrumentarium des BauGB (Vorkaufsrechte, Baugebote etc.) ausschöpfen. Der Bund unterstützt den Wissenstransfer zur Anwendung der Instrumente des BauGB, insbesondere zum besonderen Städtebaurecht, und wird hierfür einen Projektträger mit der Durchführung von Regionalveranstaltungen beauftragen. Die kommunalen Spitzenverbände unterstützen weiterhin den Wissenstransfer zwischen den Kommunen beim Aufbau eines Flächenmonitorings zur Verbesserung der Transparenz über Wohnbauflächenpotenziale.

Die kommunalen Spitzenverbände befördern weiterhin den Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen zur Umsteuerung in Richtung einer nachhaltigen Bodenvorrats- und Bewirtschaftungspolitik, zielgruppenspezifischer Vergabeverfahren und zur Einführung bodenpolitischer Grundsatzbeschlüsse.

## Verbilligte Abgabe von öffentlichen Liegenschaften

### **Bund und Länder verstärken die Nutzung öffentlicher Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus.**

Die Bundesregierung wird über die BImA bundeseigene Grundstücke weiter vergünstigt an Kommunen vergeben und sie damit in die Lage versetzen, rasch die planungsrechtlichen Voraussetzungen herbei zu führen und dann zügig bezahlbare Wohnungen bauen zu können.

Mit dem Haushaltsgesetz 2018 haben wir dafür bereits eine Rechtsgrundlage geschaffen und die Verbilligungsrichtlinie entsprechend angepasst. Damit können Länder und Kommunen auf alle entbehrlichen BImA-Liegenschaften zugreifen und diese auch an private Dritte für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus weiterveräußern. Der Bund ist zudem bereit, die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, um auch das Erbbaurecht nutzen zu können, damit eine rasche Bebauung erfolgen kann.

Auch die Länder werden ihre Flächenpotentiale aktivieren, um bezahlbares Wohnen zu sichern. Einige Kommunen betreiben bereits Baulandmobilisierung auf hohem Niveau. Diese Beispiele gilt es zu verbreiten und dafür gezielt Anreize zu schaffen.

Bund, Länder und Gemeinden wirken darauf hin, dass öffentliche Grundstücke in der Regel auf der Grundlage der Konzeptausschreibung für den Wohnungsbau vergeben werden.

## Weitere Maßnahmen

Der Bund unterstützt Länder und Kommunen bei der Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften und stellt hierfür zusätzliche finanzielle Mittel in dem hierfür einschlägigen Investitionsberatungstitel bereit.

Der Bund strebt an, unter Einbeziehung von Ländern und Kommunen die Möglichkeiten zu reduzieren, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Ausnahmen sollen nur in Einzelfällen geltend gemacht werden dürfen.

Im Bauträgervertragsrecht werden vorhandene Schutzlücken geschlossen. Insbesondere wird für den Fall der Insolvenz des Bauträgers der Erwerber besser abgesichert, damit dieser nicht in eine wirtschaftlich ausweglose Situation gerät. Zudem wird die Abnahme bei Gemeinschaftseigentum erleichtert und so für

mehr Rechtsfrieden in der Wohnungseigentumsgemeinschaft gesorgt.

Die Bundesregierung strebt eine Senkung der Kosten für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums bei den Maklerkosten an.

Bund und Länder arbeiten gemeinsam daran, zügig eine Reform der Grundsteuer umzusetzen. Dabei werden wir sicherstellen, dass das Aufkommen aus der Grundsteuer für die Kommunen erhalten bleibt. Da wir keine Mehreinnahmen bei dieser Steuer anstreben, werden wir dafür sorgen, dass sich das Aufkommen strukturell nicht erhöht.

Nach Auswerten der Prüfarbeiten durch Bund und Länder werden wir eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung umsetzen, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels „Share Deals“ zu beenden.

## Baukostensenkung und Fachkräftesicherung

### **Bauordnungsrecht weiter entwickeln und harmonisieren**

#### **Bezahlbares Bauen ist wesentlich durch handhabbare und verständliche Landesbauordnungen bestimmt.**

Die Länder sind sich ihrer Verantwortung für das Bauordnungsrecht als wesentlichen Teil des in ihrer Kompetenz liegenden Sicherheitsrechts bewusst. Sie nehmen die Aufgabe, für ein einfaches, handhabbares und verständliches Bauordnungsrecht zu sorgen, unter Berücksichtigung der jeweiligen landesspezifischen Besonderheiten wahr. Im Dialog mit den betroffenen Akteuren stellen die Länder einen gesellschaftlichen Konsens über den bauordnungsrechtlichen Rahmen beim Bauen her.

Die Länder verfolgen dabei das Ziel, weitgehend übereinstimmende Vorschriften im Bauordnungsrecht vorzusehen. Als Richtschnur für die Bauordnungen der Länder dient die Musterbauordnung (MBO), die in den Gremien der Bauministerkonferenz und unter Beteiligung des Bundes erarbeitet wird. Die Entwicklung und Fortschreibung der MBO ist ein wesentlicher Garant für weitgehend einheitliche Vorschriften in den Kernbereichen des Bauordnungsrechts. Um den Nutzen für die am Bau Beteiligten in der Bau- und Genehmigungspraxis weiter zu verbessern, werden die Länder diesen Weg fortsetzen, dazu zählt auch die Aufnahme der Typengenehmigung in die Musterbauordnung.

## Seriell und modulares Bauen weiter vorantreiben

**Seriell und modulares Bauen ist eine schnelle, preisgünstige und zugleich qualitätsvolle Antwort auf die wachsende Nachfrage nach Wohnungen.**

Der Bund wird dieses Instrument im Rahmen seiner eigenen Wohnungsbauprojekte gezielt anwenden. Für einen nachhaltigen, im Lebenszyklus wirtschaftlichen Immobilienbestand wird der Bund ein Ausschreibungsverfahren für den Bau von Wohnungen in serieller und modularer Bauweise initiieren, das auf den Erfahrungen des vom Bund unterstützten Ausschreibungsverfahrens des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Hauptverbandes der Bauindustrie und der Bundesarchitektenkammer aufbaut. Diese Wohnungen sollen vorzugsweise in großen Städten mit ausgewiesenen Wohnungseingängen errichtet werden, wie z.B. in Berlin, Köln, Frankfurt, München und Hamburg.

Die Wohnungswirtschaft wird im Mietwohnungsbau verstärkt auf seriell und modulares Bauen setzen.

Die Bereitschaft der Länder, die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen bzw. Voraussetzungen für serielle und modulare Bauweisen auf den Prüfstand zu stellen und nach Erfordernis zu harmonisieren, kann zu diesem Erfolg beitragen. Damit können die Genehmigungsverfahren entlastet und beschleunigt werden.

Begleitet wird das serielle und modulare Bauen durch alle beteiligten Akteure im Rahmen von Fachkongressen, Erfahrungsaustausch zu best practice Beispielen (z.B. zur Verwendung von klimaschonenden Baustoffen wie Holz), Leitfäden und eine parallele Evaluation. Der städtebaulichen Einbindung und der baukulturellen Qualität wird dabei ein hohes Gewicht beigemessen.

## Verfahren vereinfachen, Chancen der Digitalisierung nutzen

**Der Weg von der Planerstellung zum fertigen Bauwerk wird effizienter gestaltet und damit kostenoptimiert werden.**

Für den Wohnungsbau werden die am Bauvergaberecht Beteiligten das Vergaberecht im Sinne einer Beschleunigung des Wohnungsbaus vereinfachen. Dafür sollen Vergabeverfahren flexibilisiert und Wertgrenzen befristet angehoben werden.

Zudem nutzen Bund und Länder die Chancen der Digitalisierung. Der Bund wird

gemeinsam mit den Ländern Mecklenburg-Vorpommern (federführend), Bayern und Baden-Württemberg, interessierten Kommunen und der Leitstelle XPlanung/XBau in Hamburg entsprechend dem Online-Zugangsgesetz (OZG) den durchgängig digitalen Bauantrag befördern. Dazu soll ein erstes Digitalisierungslabor noch in diesem Jahr starten. Für den Bauherrn bedeutet ein durchgängig digitaler Bauantrag Zeit- und Kostenersparnisse; für die bearbeitende Behörde perspektivisch eine höhere Effizienz im Personaleinsatz bis hin zum Auffangen von Belastungsspitzen mittels kommunaler Arbeitsverbände.

Zur weiteren Optimierung der Prozesse werden die Länder und Kommunen die konsequente Digitalisierung planungsrechtlicher und bauaufsichtlicher Verfahren betreiben. Sie werden dabei den mit XPlanung und XBau geschaffenen Standardisierungsrahmen zugrunde legen, ihn weiter ausbauen und den landesrechtlichen Vorschriftenrahmen anpassen. Der Bund wird sie dabei unter anderem im Rahmen des OZG unterstützen.

Die kommunalen Spitzenverbände setzen sich für eine Beschleunigung der Planungs- und Bauverfahren in den Kommunen ein und unterstützen und beraten die Kommunen bei der Umsetzung. Sie wirken auf die Optimierung der Abstimmungsprozesse bei Baugenehmigungsverfahren u.a. durch Runde Tische, Konzentrationstermine etc. hin und unterstützen den Ansatz des Bundes für offene produktneutrale Schnittstellen.

Die Digitalisierung wird bei den Planern sowie in Bauunternehmen und im Bauhandwerk in den kommenden Jahren von zentraler Bedeutung sein. Der Bund unterstützt diesen Prozess u.a. durch den Aufbau von Kompetenzzentren.

## Folgekosten von Regulierung und Normung begrenzen

**Standards und Normen können ebenso wie gesetzliche Regelungen im Baubereich zu Kostenfolgen führen. Diese Entwicklung brechen wir auf.**

Technische Standards und Normen sowie Gesetze dürfen nicht dazu führen, dass Bauen und damit auch Wohnen unerschwinglich wird. Die Kosten-Nutzen-Prüfung muss in Zukunft eine wesentliche Rolle spielen.

Bund und Länder werden gemeinsam an einer Begrenzung der Kostenfolgen der Normung arbeiten. Deshalb haben die Länder als ersten Schritt bereits ein verstärktes Engagement des Deutschen Instituts für Bautechnik in der Normung veranlasst.



Auf Initiative des Bundes wird zu deren Begrenzung eine zentrale unabhängige Stelle geschaffen. Sie wird die Kostenrelevanz von neuen Standards und Normen vor ihrer Einführung transparent bewerten und entsprechend dem Normenkontrollrat ein Wirtschaftlichkeitsvotum abgeben. Die Einzelheiten hierzu wird eine temporäre Expertengruppe mit Ländern und Kommunen kurzfristig erarbeiten.

Bund und Länder werden damit die Einführung der Folgekostenabschätzung beim DIN, wie in der „Normungsroadmap Bauwerke“ beschrieben, aktiv vorantreiben.

## **Kostengünstige Systeme der Technischen Gebäudeausrüstung schaffen**

**Wir begrenzen die Kosten für moderne Gebäudetechnik - sowohl in der Anschaffung als auch im Betrieb.**

Deshalb werden Bund, Länder und Kommunen die Entwicklung kostengünstiger und zuverlässiger Systeme im Rahmen gezielter Modellvorhaben vorantreiben.

Der Bund wird diese durch Forschung flankieren.

Der Bund wird dazu die baufachlichen Bestimmungen für den Bau von Bundesbediensteten-Wohnungen aktualisieren.

Die Einführung eines sachgerechten Inbetriebnahme- und Betriebsmanagements könnte durch gut eingestellte Gebäude- und Anlagentechnik helfen, Betriebskosten zu reduzieren. Der Bund wird die Potenziale solcher Betriebsoptimierungen in Pilotprojekten evaluieren und gemeinsam mit den immobilienwirtschaftlichen Verbänden weitere Pilotprojekte mit Begleitforschung starten.

Ziel ist im Saldo ein finanzielles Plus für die Mieterinnen und Mieter durch reduzierte Betriebskosten.

## **Fachkräftesicherung und Ausbau von Baukapazitäten**

**Damit die zusätzlichen investiven Impulse zu der angestrebten kurzfristigen Ausweitung des Wohnungsbaus führen, ist neben der Aktivierung von Bauland eine ausreichende Verfügbarkeit von Fachkräften und Baukapazitäten notwendig. Zu diesem Thema wird der Bundesbauminister ein Spitzengespräch mit den Beteiligten der Wertschöpfungskette Bau durchführen.**

Auf der Basis der durch die Bundesregierung deutlich verbesserten Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau wird die Bauwirtschaft ihre positiven Ausbildungs- und Einstellungsaktivitäten der vergangenen Jahre fortsetzen und verstärken.

Aktuell planen 20 bis 25 Prozent der Unternehmen des Bauhauptgewerbes eine Aufstockung des Personalbestandes bzw. eine Erhöhung der Investitionen in Produktionsmittel. Die Nachwuchswerbung und -förderung der Bauwirtschaft und der planenden Berufe wird weiter verstärkt. Mit zielgruppengerechten Programmen, Wettbewerben und Kampagnen speziell für Schüler, Auszubildende, Studierende und Flüchtlinge wird für die Attraktivität der Bauberufe geworben.

Der Bund wird seine branchenübergreifende Fachkräftestrategie neu ausrichten und auf drei Bereiche konzentrieren: die inländischen, die europäischen und die internationalen Fachkräftepotenziale. Eine zentrale Rolle kommt hier der „Nationalen Weiterbildungsstrategie“ zu. Es gilt alle Beschäftigten dabei zu unterstützen, ihre Qualifikationen und Kompetenzen gerade im digitalen Wandel der Arbeitswelt zu erhalten und anzupassen.

Bedeutender Bestandteil der Fachkräftestrategie der Bundesregierung ist das Fachkräfteeinwanderungsgesetz. Die Bundesregierung wird hierfür noch in diesem Jahr einen Gesetzentwurf vorlegen.

Die hohe Qualität der Berufsausbildung ist für die Bauwirtschaft wichtig. Die Überarbeitung der Verordnung über die Berufsausbildung in der Bauwirtschaft durch den Bund in Zusammenarbeit mit den Sozialpartnern wird in Kürze gestartet. Mit einer breiten Grundbildung in den drei Grundberufen (Hochbau, Ausbau, Tiefbau) und entsprechenden Aufbauberufen wird eine marktgerechte und zukunftsorientierte Qualifizierung gesichert. Dies trägt wesentlich zur Entscheidung junger Menschen für eine duale Berufsausbildung und damit zur Deckung des Fachkräftebedarfs in der Bauwirtschaft bei.

Die Kommunen werden sich dafür einsetzen, als attraktive Arbeitgeber das notwendige Fachpersonal zu gewinnen, zu qualifizieren und zu halten. Die kommunalen Spitzenverbände werden die Kommunen hierbei unterstützen und den fachlichen Austausch fördern.

## Umsetzung der Vereinbarungen des Wohngipfels

Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ wird gemeinsam mit den Ländern und den kommunalen Spitzenverbänden die Umsetzung der Vereinbarungen des Wohngipfels begleiten und gegebenenfalls weitere Initiativen zur Zielerreichung beim Wohnungsneubau anstoßen. Die konstruktiven Beiträge aller Bündnispartner bieten hierfür eine sehr gute Grundlage, die durch den Dialog mit weiteren Akteuren vertieft wird. Zur Koordination des Umsetzungsprozesses auf Bundesebene wird ein interministerieller Staatssekretärsausschuss unter Leitung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat eingesetzt.

