Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

DAS BÜNDNIS
Bezahlbares Wohnen und Bauen

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Kernempfehlungen und Maßnahmen

Auftraggeber:

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Stand: 25. November 2015

Dieser Abschlussbericht fasst die Empfehlungen der vier Arbeitsgruppen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen sowie der Baukostensenkungskommission zusammen. Die Redaktion erfolgte durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). Fachliche Unterstützung wurde durch empirica, InWIS und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geleistet.

INHALTSVERZEICHNIS

A. Einführung **5**

B. Wohnungspolitische Herausforderungen dieser Legislaturperiode **7**

1. Die Lage auf den Wohnungsmärkten 7
2. Struktur des deutschen Wohnungsmarkts 8
3. Die Akteure in der Wohnungspolitik 8

C. Ziele und Organisation des Bündnisses **10**

1. Ziele des Bündnisses 10
2. Partner des Bündnisses 11
3. Organisation 12
4. Forschungsprojekte zur wissenschaftlichen Begleitung des Bündnis-Prozesses 15

D. Kernempfehlungen des Bündnisses und Maßnahmen **17**

1. Bereits umgesetzte Empfehlungen aus dem Bündnisprozess 17
2. Empfehlungen des Bündnisses 19
   - 2.1 Baukostensenkung und Abbau von Hemmnissen beim Bauen 19
   - 2.2 Baulandmobilisierung 22
   - 2.3 Förderung 23
   - 2.4 Steuerliche Rahmenbedingungen 24
   - 2.5 Energieeffizienz 26
   - 2.6 Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens 27
   - 2.7 Flankierende Maßnahmen 28

A. Einführung

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

Dabei gibt es in Deutschland keine flächendeckende Wohnungsknappheit. In vielen Regionen, vor allem im ländlichen Raum, gibt es Leerstand, stagnieren die Mieten oder gehen sogar zurück. Davon können die Wohnungssuchenden in den Wachstumsregionen leider nicht profitieren. Notwendig sind dort mehr Wohnungen, vor allem im bezahlbaren Segment.

Im Koalitionsvertrag von 2013 hat die Bundesregierung auf den wachsenden Wohnungsbedarf in den Ballungszentren und Hochschulstädten, auf den notwendigen energetischen Umbau sowie die damit verbundenen demografischen und sozialen Herausforderungen reagiert. Die Regierungsfraktionen haben sich auf einen wohnungspolitischen Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung verständigt.

Als Sofortmaßnahme hat die Bundesregierung zum 1. Juni 2015 die so genannte Mietpreisbremse eingeführt, um wohnungsuchende Haushalte vor überproportionalen Steigerungen bei der Wiedervermietungsmiete wirksam zu schützen. Ein zweites Mietrechtspaket wird aktuell unter der Federführung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) erarbeitet.

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

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

Mit Blick auf die aktuelle Flüchtlingssituation hat sich die Arbeit des Bündnisses bereits jetzt als ausgesprochen hilfreich erwiesen. Dies zeigt sich in ersten wichtigen Maßnahmen wie der verbilligten Bereitstellung von Bundesliegenschaften und der Erhöhung der Kompensationsmittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau.

Die Partner des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen haben sich den großen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt gestellt. Sie haben – bei durchaus unterschiedlichen Interessen – konstruktiv zusammengearbeitet und sich auf konkrete Maßnahmen verständigt, um zügig mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu schaffen. Sie werden ihre Arbeit in geeigneten Kooperationsformen fortsetzen, um einerseits die Umsetzung der Maßnahmen zu begleiten und andererseits auch zukünftig gemeinsam auf die aktuellen Herausforderungen für Wohnungspolitik und Wohnwirtschaft Antworten zu geben.

B. Wohnungspolitische Herausforderungen dieser Legislaturperiode

1. Die Lage auf den Wohnungsmärkten

Trotz einer deutlichen Zunahme lag die Neubautätigkeit in Deutschland auch 2014 immer noch unter dem nachhaltig erforderlichen Niveau. In der im Mai 2015 veröffentlichten Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird der Bedarf bis 2020 mit 272.000 neuen Wohnungen pro Jahr beziffert. Durch den zusätzlichen Bedarf aufgrund der erhöhten Zuwanderung ist für die nächsten Jahre von einem Bedarf von mindestens 350.000 neuen Wohnungen pro Jahr auszugehen.

Ursachen für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum sind die seit 2010 positive Konjunkturentwicklung mit steigender Beschäftigung, steigenden Einkommen und einer höheren Wohnflächennachfrage, auch infolge einer zunehmenden Zahl von Ein-Personen-Haushalten. Das derzeit niedrige Zinsniveau führt außerdem zu einer stärkeren Nachfrage privater Haushalte nach Immobilien zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage. Auch inländische und ausländische institutionelle Investoren investieren vermehrt in deutsche Immobilien. Dies alles trägt zu einem Anstieg der Immobilienpreise und der Mieten bei, wenn auch regional deutlich differenziert.

Hinzu kommt aktuell die nochmals stark angestiegene Zuwanderung, die sich ebenfalls auf Deutschlands wirtschaftsstarke Ballungsräume konzentriert. Auch wenn nicht alle Flüchtlinge und Asylsuchenden auf Dauer in Deutschland bleiben werden, wird der Bedarf an Wohnraum nochmals deutlich zunehmen. Aufgrund des starken Zuzugs gibt es in vielen Kommunen große Engpässe bei der Erstunterbringung von Flüchtlingen. Mit erheblichen Anstrengungen schaffen die Kommunen derzeit Erstaufnahme-Einrichtungen, zum Teil in provisorischer Bauweise. Auf allen föderalen Ebenen besteht Konsens darüber, Flüchtlinge zeitnah im regulären Wohnungsbestand zu integrieren. In vielen Kommunen fehlt es jedoch an bezahlbarem Wohnraum, um eine zügige Integration in die Gesellschaft zu ermöglichen.

2. Struktur des deutschen Wohnungsmarkts

Der deutsche Wohnungsmarkt mit insgesamt rund 40,5 Millionen Wohnungen ist durch eine heterogene Struktur von Eigentümergruppen und Akteuren gekennzeichnet. Private Haushalte treten dabei nicht nur als selbstnutzende Eigentümer mit einem Anteil von 43% an allen Wohnungen in Erscheinung, sondern auch mit über 66% als größte Eigentümergruppe von Mietwohnungen. Im Eigentum privater Unternehmen befinden sich etwa 12%, im Eigentum von Genossenschaften und der öffentlichen Hand (überwiegend Kommunen) jeweils etwa 10% der Mietwohnungen.

3. Die Akteure in der Wohnungspolitik

Für eine gute Wohnungsversorgung setzt die Wohnungspolitik einen verlässlichen rechtlichen Rahmen, gibt gezielte förderpolitische Impulse und stellt wirksame soziale Sicherungsinstrumente bereit. Dies geschieht auf den drei föderalen Ebenen Bund, Länder und Kommunen.

In der Zuständigkeit des Bundes liegen insbesondere das Mietrecht (BMJV), weite Bereiche des Steuerrechts (BMF) und die Subjektförderung über das Wohngeld (BMUB). Die Bereitstellung von Bauland erfolgt vornehmlich durch die Kommunen, aber auch Bund und Länder stehen mit ihren Liegenschaften in der Pflicht. Im Bau- und Bauplanungsrecht setzt der Bund insbesondere mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) den rechtlichen Rahmen. Auch die Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt in der Kompetenz des Bundes. Die konkreten Anforderungen an die Gebäude (z.B. an die Barrierefreiheit, Abstandsflächen, aber auch an notwendige Stellplätze) legen die Länder in den Landesbauordnungen fest; die Stellplatzanforderungen sind in vielen Ländern allerdings in die Kompetenz der Gemeinde verlagert worden. Für die Bauleitplanung (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan) und die Erteilung von Baugenehmigungen sind vor allem Kommunen, Landkreise und kreisfreie Städte zuständig.

Die soziale Wohnraumförderung hat eine unentbehrliche Versorgungsfunktion für einkommensschwächere Haushalte. Im Rahmen der Föderalismusreform 2006 wurde die ausschließliche Zuständigkeit dafür auf die Länder übertragen. Der Bund unterstützt die

Länder finanziell bis Ende 2019 über die so genannten Kompensationsmittel und verstärkt sein Engagement in den kommenden Jahren: 2016 bis 2019 steigen die jährlichen Kompensationsmittel um jeweils 500 Millionen Euro auf dann insgesamt 4 Milliarden Euro.

Abbildung 1: Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks mit den Repräsentanten des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen nach Unterzeichnung der gemeinsamen Erklärung im Rahmen der Auftaktveranstaltung am 10. Juli 2014 (Foto: BMUB/Sascha Hilgers).

C. Ziele und Organisation des Bündnisses

1. Ziele des Bündnisses

Um alle föderalen Ebenen und die wichtigsten Akteure einzubinden und zu gemeinsamen realisierbaren Ergebnissen zu kommen, hat die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Dr. Barbara Hendricks, am 10. Juli 2014 das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ins Leben gerufen.

Gemeinsames Ziel der Bündnispartner ist es, die Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität, vorzugsweise im bezahlbaren Mietsegment, zu verbessern und wirkungsvoll zu einem besseren Angebot in den Gebieten mit Wohnraummangel beizutragen. In einem Memorandum, das alle Bündnispartner anlässlich des Spitzengesprächs am 23. Februar 2015 unterzeichnet haben, ist das gemeinsame Ziel festgehalten:

„Die Bündnispartner werden unter Berücksichtigung der Kompetenzordnung im Rahmen ihrer spezifischen Instrumente und Möglichkeiten die Rahmenbedingungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität vorzugsweise im bezahlbaren Marktsegment verbessern und wirkungsvoll zur Angebotsausweitung in den Ballungsgebieten mit 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.“

Daneben gilt es die mittel- bis langfristigen Herausforderungen zu meistern, die sich der Wohnungspolitik von Bund und Ländern stellen. Der Wohnungsbestand muss an die Herausforderungen des demografischen Wandels und 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 die Mieterinnen und Mieter zu überfordern.

2. Partner des Bündnisses

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

- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
- Bauministerkonferenz
- Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände
- Haus & Grund Deutschland e.V.
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)
- Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)
- Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW)
- Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) mit den Mitgliedern Immobilienverband Deutschland (IVD) und Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV)
- Deutscher Mieterbund e.V. (DMB)
- Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.
- Zentralverband des deutschen Baugewerbes e.V.
- Zentralverband des Deutschen Handwerks e.V. (ZDH)
- Bundesverband Baustoffe, Steine und Erden e.V. (BBS)
- Deutscher Gewerkschaftsbund (DGB)
- IG Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU)
- KfW Bankengruppe
- Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
- Bund Deutscher Architekten (BDA)
- Bundesarchitektenkammer e.V. (BAK)
- Bundesingenieurkammer (BIngK)

Weitere Fachleute und gesellschaftliche Akteure sind in den Bündnisprozess einbezogen. Zahlreiche Fachressorts, insbesondere die Bundesministerien der Finanzen (BMF), für Wirtschaft und Energie (BMWi), des Innern (BMI), für Arbeit und Soziales (BMAS), der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV), für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ), für Bildung und Forschung (BMBF) und für Gesundheit (BMG) sind eng in die

Bündnisarbeit eingebunden. Das BMUB steuert den Prozess und wird dabei durch das BBSR unterstützt.

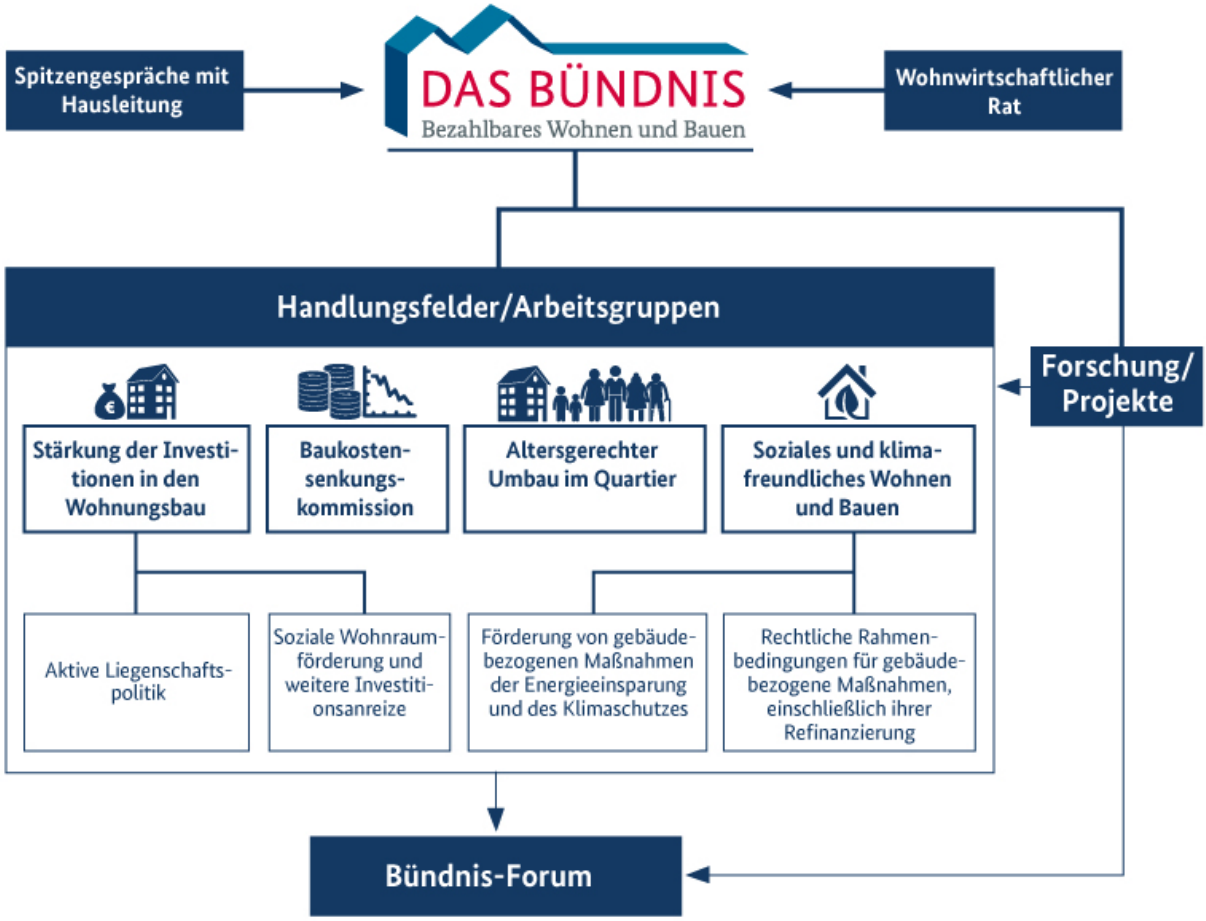

Abbildung 2: Struktur „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“

3. Organisation

Die Partner im Bündnis haben gemeinsam vier zentrale Handlungsfelder identifiziert. Für konkrete Maßnahmenvorschläge wurden Arbeitsgruppen sowie die Baukostensenkungskommission unter Federführung des BMUB eingerichtet. Die Arbeitsstruktur des Bündnisses geht aus Abbildung 2 hervor.

Oberstes Gremium des Bündnisses ist das **Spitzengespräch** der Bündnispartner. Es findet unter der Leitung von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks statt.
Der **Wohnwirtschaftliche Rat** berät und begleitet die Arbeit im Bündnis. Mitglieder sind die Präsidenten der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände und des

Deutschen Mieterbundes sowie das BMUB auf Staatssekretärsebene. Vertreter anderer Ressorts werden je nach Themenschwerpunkt zu den Beratungen eingeladen.
Das **Bündnis-Forum** ist die fachöffentliche Dialogplattform und dient dem Austausch und der Diskussion der Ergebnisse.

Bisher haben drei Bündnis-Foren stattgefunden:

Rahmenbedingungen und Herausforderungen für mehr Wohnungsbau

Auf dem ersten Bündnis-Forum am 2. Dezember 2014 stellten Vertreterinnen und Vertreter von Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen gute Beispiele vor, wie Wohnungsneubau zu bezahlbaren Preisen gelingen kann. Deutlich wurde aber auch, dass weitere Initiativen im Gebäudebestand den Wohnungsneubau begleiten müssen. Es gab viele Anregungen, welche Rahmenbedingungen auf den Wohnungsneubau förderlich oder auch hemmend wirken – und zwar für die Ebene der Kommunen, der Länder und des Bundes. Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks: „Ich weiß, dass die Investoren grundsätzlich bereit sind, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Hierzu wollen wir in den kommenden Monaten die vorhandenen Instrumente auf den Prüfstand stellen und gemeinsam weiterentwickeln. Es sind aber auch neue, innovative Lösungen für die vor uns liegenden Zukunftsaufgaben nötig. Ich erhoffe mir dazu konstruktive Vorschläge, die wir mit einem breiten Kreis an Bündnispartnern unvoreingenommen und offen diskutieren werden."

Wohnungsmarktprognose 2030 und Qualität des Bauens

Die neue Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vermittelte auf dem zweiten Bündnis-Forum am 5. Mai 2015 ein Bild künftiger demografischer Entwicklungen und Trends auf den Wohnungsmärkten. Insbesondere zeigte sich, dass vor allem in den wirtschaftsstarken Regionen Neubau in allen Preissegmenten nötig ist, mit dem Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnungsbau. BBSR-Direktor Prof. Harald Herrmann hob hervor: „Wichtig ist, dass die Wohnungen, die genehmigt wurden, am Ende auch gebaut werden. Dabei kommt dem Geschosswohnungsbau eine wichtige Rolle zu. Es gilt vor allem, vorhandene Flächen in der Stadt zu nutzen."

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Forums betonten, dass bei allen Bemühungen für mehr bezahlbaren Wohnraum eine nachhaltige Qualität geschaffen werden müsse. Baukultur und kostensparendes Bauen müssten keine Gegensätze sein. Das war auch die Quintessenz des Symposiums und der Workshops „Architekturqualität im kostengünstigen Wohnungsbau“ am 16. April 2015 in Berlin, die vom BMUB und der Bundesarchitektenkammer in Kooperation mit DETAIL – Institut für internationale Architektur-Dokumentation veranstaltet wurden. Hier zeigte sich, wie überzeugend Architekten dazu beitragen können, kostengünstiges Bauen zu unterstützen.

Strategien für kostensenkendes Bauen

Bei dem Bündnis-Forum am 6. Oktober 2015 im Rahmen der Fachmesse EXPO REAL stellte Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks erste Ergebnisse aus dem Bündnis vor. In der Diskussion standen insbesondere architektonische und bautechnische Konzepte zur Kostensenkung im Mittelpunkt. Die Ministerin sprach sich für Änderungen bei Regelwerken und Baunormen aus, um mehr bezahlbares Bauen zu ermöglichen: „Die Gespräche der Bündnispartner haben gezeigt, dass ansteigende Wohnflächen, Ausstattungsmerkmale und technische Ausrüstungen die eigentlichen Kostentreiber beim Wohnungsbau sind. Diese werden oft durch Regelungen der Kommunen, Länder und zum Teil des Bundes beeinflusst und müssen begrenzt werden. Die Leistungen des Bauhandwerks dagegen zählen nicht zu den wesentlichen Kostentreibern“, so die Ministerin.

4. Forschungsprojekte zur wissenschaftlichen Begleitung des Bündnis-Prozesses

Eingebettet in den Bündnis-Prozess unterstützt das BMUB mit Ressortforschungsprojekten und Modellvorhaben zahlreiche innovative Ansätze aus Kommunen, Unternehmen und Verbänden und macht diese einer breiten Öffentlichkeit zugänglich. Die vom BBSR betreuten Forschungsaktivitäten sind Ergebnis bzw. Ergänzung der Facharbeit in den Arbeitsgruppen und dienen einer wissenschaftlichen Untermauerung spezieller Fragestellungen im weiteren Bündnis-Prozess (Tabelle).

Tabelle: Forschungsprojekte im Rahmen des Bündnisses

Projekt	**Inhaltliche Schwerpunkte**
Für die Arbeitsgruppen des Bündnisses	
Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten	Fallstudien zu derzeitiger Praxis und aktuellen Rahmenbedingungen dieser Form der Erweiterung des Wohnungsangebots. Ziel: Handlungsempfehlungen für Maßnahmen, die eine hohe Marktakzeptanz und eine zielgerichtete und erfolgversprechende Umsetzung begünstigen.
Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien	Schaffung preiswerten Wohnraums durch Umwandlungen unter Einbeziehung von Altersgerechtigkeit und Energieeffizienz. Modellvorhaben zu kommunalen Initiativen und Strategien bzw. Projektkonzeptionen, Strategien und Umsetzungsprozesse von Umwandlungsvorhaben der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.
Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten	Erfassung, Kategorisierung und Bewertung hemmender und fördernder Faktoren der Nutzung von Innenentwicklungs-Potenzialen anhand von Fallbeispielen. Rolle der öffentlichen Berichterstattung und Bürgerbeteiligung
Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen in ausgewählten Handlungsfeldern	Überblick über bestehende bzw. im Aufbau befindliche Bündnisse für Wohnen auf kommunaler Ebene. Untersuchung von Aktionsfeldern in lokalen Bündnis-Prozessen anhand von Fallstudien.
Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen	Untersuchung der Bedeutung von Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen für bezahlbares Wohnen und Bauen. Dazu werden zehn Fallbeispiele in den primären Handlungsfeldern Neubau/Quartierszusammenhänge, Zielgruppen von Wohnungsgenossenschaften sowie soziale Fragen des Wohnens analysiert.

Projekt	**Inhaltliche Schwerpunkte**
Für die Baukostensenkungskommission	
Wissenschaftliche und technische Begleitung der Baukostensenkungs-kommission	Konzeptionelle Begleitung der Kommission, Organisation des Diskussionsprozesses, Erstellung einer Übersicht zu kostengünstigen Projekten im sozialen Wohnungsbau, Zusammenfassung der Ergebnisse in einem Gesamtbericht, Unterstützung bei der Erstellung von Pressemitteilungen, Dossiers und Stellungnahmen.
Analyse der Verursacher von Investitions- und Betriebskosten im Wohnungsbau – Kurzgutachten	Analyse der Kosten der Kostengruppen 300 und 400 für Neubau und Modernisierung im Wohnungsbau, Einordnung der Kostenentwicklung in die allgemeine Teuerungsrate, Identifizierung Ursachen von Kostensteigerungen, Erstellung eines Zukunftsradars für mögliche Kostensteigerungen.
Einfluss von Qualitätsstufen beim Bauen	Analyse von Einflussfaktoren auf die Höhe von Baukosten. Untersucht wurde wie sich Qualitätsstufen, z.B. der Energieeffizienz nach den Kriterien der KfW-Effizienzhäuser, beim Schallschutz durch unterschiedliche Normvorgaben und dem Grad der Barrierefreiheit, auf die Baukosten im Wohnungsneubau auswirken.
Weiterentwicklung der Lebenszykluskosten-Methodik	Vorschlag für eine Methodik für die Lebenszykluskostenberechnung (LCC) sowie Empfehlungen für die Auswahl bzw. Festlegung der dazu erforderlichen variablen Parameter unter den besonderen Bedingungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungsverfahren der Wohnungswirtschaft.
Zyklizität von Baukosten	Es sollte herausgearbeitet werden, welche Kostengruppen in besonderem Maße von Preisveränderungen betroffen sind, inwieweit zyklische Schwankungen vorliegen und worin diese begründet sind. Es sollte geprüft werden, ob eine Abschwächung der Zyklen mit Blick auf die Baukosten möglich ist und wenn ja, welche Maßnahmen hierzu zu empfehlen sind.

D. Kernempfehlungen des Bündnisses und Maßnahmen

1. Bereits umgesetzte Empfehlungen aus dem Bündnis-Prozess

Die Bundesregierung hat einige zentrale Empfehlungen aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen bereits umgesetzt.

1.1 Wohngeldnovelle

Mit Jahresbeginn 2016 werden die Leistungsverbesserungen beim Wohngeld wirksam. Vom erhöhten Wohngeld profitieren rund 870.000 Haushalte. Darunter sind rund 320.000 Haushalte, die durch die Reform neu oder wieder einen Anspruch auf Wohngeld erhalten. Von diesen werden 90.000 Haushalte von der Grundsicherung ins Wohngeld wechseln.

Das Bündnis spricht sich mit großer Mehrheit für eine dynamische Anpassung des Wohngeldes aus. In diesem Sinn hat der Deutsche Bundestag in seiner Entschließung vom 2. Juli 2015 die Bundesregierung aufgefordert, „Mechanismen zu prüfen, die das systematische „Herauswachsen“ aus dem Wohngeld einschränken sowie den Wechsel zu den Leistungen des SGB II und SGB XII deutlich begrenzen.“

1.2 Weiterentwicklung der KfW-Förderung

Die Bundesregierung hat die CO_2-Gebäudesanierungsprogramme der KfW aufgestockt, weiterentwickelt und dabei Anregungen der Bündnispartner aufgenommen. Die Änderungen umfassen insbesondere die Erhöhung der Tilgungszuschüsse, die Einführung von Tilgungszuschüssen bei energetischen Einzelmaßnahmen, die Erhöhung des Kredithöchstbetrages sowie der Bemessungsgrundlage bei Zuschüssen für KfW-Effizienzhäuser. Ferner hat die Bundesregierung das neue „Anreizprogramm Energieeffizienz“ aufgelegt. Dieses fördert ab 2016 mit einem Volumen von 165 Millionen Euro hocheffiziente Heiztechnik sowie Lüftungsanlagen in Verbindung mit Verbesserungen an der Gebäudehülle und ergänzt die bewährten Programme.

Im KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ sind ebenfalls bereits in 2015 auch im Bündnis vereinbarte weitere marktfähige Verbesserungen der Förderkonditionen er-

folgt, so zum Beispiel die verlängerte Förderung für den Sanierungsmanager und die Einführung von Tilgungszuschüssen im Teilprogramm „Quartiersversorgung“. Die Bündnispartner sprechen sich im Sinne der Planbarkeit von Vorhaben für langfristig angelegte Förderkonditionen aus.

1.3 Verbilligte Abgabe von Liegenschaften des Bundes

In Umsetzung des Koalitionsvertrags kann die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) seit Anfang Mai 2015 Konversionsgrundstücke verbilligt für städtebauliche und für Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus abgeben. Gebietskörperschaften sowie privatrechtliche Gesellschaften oder Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune oder Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, haben ein Erstzugriffsrecht. Das Gesamtvolumen der gewährten Preisnachlässe ist auf insgesamt 100 Millionen Euro für vier Jahre beschränkt.

Der Bund wird Kommunen und kommunalen Gesellschaften über Konversionsliegenschaften hinaus auch weitere Immobilien und Liegenschaften schnell und verbilligt für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen. Dies wurde bei der Besprechung der Bundeskanzlerin mit den Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder zur Asyl- und Flüchtlingspolitik am 24. September 2015 vereinbart. Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat am 11. November 2015 der geänderten Verbilligungsrichtlinie zugestimmt und einen Kaufpreisabschlag von 25.000 Euro pro neu geschaffener Wohnung im sozialen Wohnungsbau beschlossen. Zusätzlich wurden die Konditionen für die verbilligte Abgabe von Konversionsliegenschaften verbessert.

Einige Bündnispartner sprechen sich dafür aus, auch private Wohnungsunternehmen, die Sozialwohnungen errichten, bei der verbilligten Abgabe von Grundstücken des Bundes zu berücksichtigen.

1.4 Aufstockung der Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung

Zugleich hat der Bund in der Besprechung am 24. September 2015 zugesagt, Länder und Kommunen stärker beim Neubau von Wohnungen und bei der Ausweitung des Bestands an Sozialwohnungen zu unterstützen. Dafür stellt der Bund den Ländern für die Jahre 2016 bis 2019 insgesamt zwei Milliarden Euro zusätzlich zu den bisherigen Kompensa-

tionsmitteln zur Verfügung. Diese Maßnahme wurde im Rahmen des am 24. Oktober 2015 in Kraft getretenen Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes bereits umgesetzt.

Die Länder werden im Gegenzug die Mittel zweckgebunden für die soziale Wohnraumförderung einsetzen. Dem hatten die Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder bereits bei der Besprechung am 24. September 2015 zugestimmt.

1.5 Mehr Wohnraum für Studierende und Auszubildende

Auch an vielen Universitätsstandorten sind die Wohnungsmärkte stark angespannt. Das BMUB unterstützt durch die Forschungsinitiative Zukunft Bau die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende und Auszubildende. Gefördert werden qualitativ hochwertige, bauliche und technische Konzepte, die einen zügigen Bauablauf und eine nachhaltige Nutzung sicherstellen. Für das am 5. November 2015 veröffentlichte Förderprogramm mit dem Titel „Vario-Wohnungen“ stehen im Zukunftsinvestitionsprogramm 2016 bis 2018 insgesamt 120 Millionen Euro zur Verfügung.

2. Empfehlungen des Bündnisses

2.1 Baukostensenkung und Abbau von Hemmnissen beim Bauen

2.1.0 Bericht der Baukostensenkungskommission

Die Baukostensenkungskommission (BKSK) hat einen gesonderten Abschlussbericht erstellt. Dieser enthält eine Vielzahl detaillierter Vorschläge und Empfehlungen, die sich an Bund, Länder und Kommunen, an die Bauwirtschaft und die Hersteller von Bauprodukten, die Wohnungswirtschaft und andere Bauherren, an Fachplaner und Regelgeber wie die Normung sowie an Ausbildung und Forschung richten. Im Folgenden sind Empfehlungen aufgeführt, die die Baukostensenkungskommission hervorgehoben hat. Thematisch passende Vorschläge anderer Arbeitsgruppen wurden in diesen Abschnitt integriert.

2.1.1 Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens

Die Bündnispartner plädieren für die Einführung einer verpflichtenden Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens bei allen relevanten Entwürfen von Gesetzen, Verord-

nungen und Normen. Zudem soll die Prüfpflicht des Erfüllungsaufwandes für Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft und die Verwaltung um die Auswirkung auf die Wohnkosten ergänzt werden. Dafür soll eine eigene Methodik vor dem Hintergrund bestehender Mustergebäude entwickelt werden.

2.1.2 Normungswesen

Das Normungswesen ist nach Auffassung aller Bündnispartner einer grundsätzlichen Revision zu unterziehen, wobei insbesondere Kosten- und Praxisaspekte stärker berücksichtigt werden müssen. Auch das Setzen von Standards über das Normungswesen – das in nicht-staatlicher Trägerschaft organisiert ist – kann zu Erhöhungen der Baukosten führen, denen nicht immer ein hinreichender Nutzen gegenübersteht. Generell sollten bei Normungsprozessen die Auswirkungen auf die Höhe der Baukosten bestimmt werden, um eine Kosten-Nutzen-Abwägung vornehmen zu können.

2.1.3 Musterbauordnung

Viele Bündnispartner sprechen sich für eine stärkere Verbindlichkeit der Musterbauordnung, idealerweise für die Einführung einer einheitlichen Bauordnung, in den Ländern aus. Die Vereinheitlichung sorgt für Transparenz und spart „Umplanungskosten" für länderspezifische Anpassungsnotwendigkeiten.

2.1.4 Bauliche Dichte

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und damit zusammenhängende Regelungen sollten überarbeitet werden, um mehr Wohnungsbau zu ermöglichen, zum Beispiel durch Aufstockung vorhandener Gebäude. Die Schaffung eines neuen Baugebietstyps mit flexibleren Nutzungsmischungen für Wohnen und Gewerbe (urbanes Gebiet) sowie eine höhere bauliche Dichte in Innenstadtquartieren unter Berücksichtigung ihrer Nutzungsfunktion sowie sozialer, ökologischer und ökonomischer Aspekte sind nach Einschätzung vieler Bündnispartner geeignete Instrumente, um den Anforderungen an erhöhte Wohn- und Nutzungsbedarfe gerecht zu werden.

2.1.5 Stellplatzauflagen

Durch Stellplatzauflagen wird der Wohnungsneubau teurer. Stellplatzverordnungen und -satzungen müssen flexibler und bedarfsgerechter gehandhabt werden. Dies unterstützt auch die Entwicklung moderner Mobilitätskonzepte.

2.1.6 Anforderungen an den Schallschutz und den Brandschutz

Beim Schallschutz ergibt sich der Bedarf, die Mindestanforderungen kritisch hinsichtlich Kosten und Nutzen sowie einer rechtlichen Absicherung zu überprüfen. Die Baukostensenkungskommission empfiehlt, im Sinne der Rechtssicherheit die Ausführungen hinsichtlich des Schallschutzes vertraglich zu regeln und die technischen Regeln zu verbessern.

Bei den Anforderungen des Brandschutzes sollten vor Ort die öffentlich-rechtlichen Regelungen des Baurechts nicht weiter verschärft werden. Ebenfalls sind Wege zu prüfen, wie ein zweiter baulicher Rettungsweg, der zu höheren Kosten führt, vermieden werden kann.

2.1.7 Serielles Bauen

Wohnungs- und Bauwirtschaft sind dazu aufgerufen, zeitgemäße Formen des industriellen Bauens zu entwickeln und effektive Formen der partnerschaftlichen Zusammenarbeit von Bau- und Wohnungsunternehmen in frühen Planungsphasen zu gestalten. Die Bemühungen sind seitens des Bundes und der Länder zu unterstützen, u. a. sind Fragen der Ausschreibung und Baugenehmigungen zu klären.

Zudem sollten das kostenbezogene serielle Bauen sowie die erforderlichen Grundlagen für eine interdisziplinäre Zusammenarbeit stärker in der Ausbildung von Architekten und Ingenieuren verankert werden.

Das BMUB wird gemeinsam mit der Wohnungs- und Bauwirtschaft einen Architekturwettbewerb zur Förderung seriellen Bauens unter gleichzeitiger Berücksichtigung von baukulturellen Qualitäten ausloben.

2.1.8 Integrales Planen, gute Beispiele unterstützen

Konzepte von verschiedenen Wohnungsbauunternehmen zeigen, wie planerische Vorgaben bei strikter Anwendung auch heute bereits zu deutlichen Kostensenkungen führen. Darüber hinaus muss der Zersplitterung in der Planung entgegengewirkt werden. Interdisziplinäre Planungsteams senken die Baunebenkosten und führen zu einer besseren Prozess- und Bauqualität.

2.2 Baulandmobilisierung

2.2.1 Baulandbereitstellung

Eine zentrale Forderung des Bündnisses ist die Bereitstellung von Brachen oder sonstigen Bauflächen im innerstädtischen Bereich (Baulandmobilisierung). Um bezahlbare Wohnungen dort zu schaffen, wo sie am dringendsten benötigt werden – in den Innenstädten sowie den innenstadtnahen Quartieren – müssen Kommunen für eine zügige Baulandbereitstellung mit dem Fokus auf Nachverdichtung sorgen und dabei die Prinzipien der nutzungsgemischten europäischen Stadt sichern.

2.2.2 Verbilligte Abgabe von Grundstücken

Alle Gebietskörperschaften sollen Grundstücke für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verbilligt abgeben. Soweit erforderlich, sind die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen. Dies schließt eine Vergabe der Grundstücke nach Konzeptqualität und nicht nach dem Höchstbieterverfahren ein. Transparente Bewertungskriterien sollten zwingende Voraussetzung für eine stärkere Nutzung von Konzeptvergaben sein. Allerdings dürfen deren Anforderungen das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht durch überhöhte Ansprüche konterkarieren.

2.2.3 Lokale und regionale Bündnisse

Bei der Entwicklung liegenschaftspolitischer Strategien für bezahlbaren Wohnraum sind alle relevanten Verbände und Wohnungsmarktakteure mit einzubeziehen. Lokale und regionale Bündnisse spielen hier eine wichtige Rolle.

2.3 Förderung

2.3.1 Soziale Wohnraumförderung

Das Bündnis hat sich mehrheitlich für eine Weiterführung und Erhöhung der Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung bis 2019 ausgesprochen. Der Bund hat dieser Forderung mit der Aufstockung der Kompensationsmittel auf insgesamt 4 Milliarden Euro bis 2019 bereits entsprochen (siehe Abschnitt 1.4).

Viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer sprachen sich außerdem dafür aus, die Kompensationsmittel des Bundes auch nach 2019 weiterzuführen. Diese Frage ist Gegenstand der laufenden Verhandlungen über die Neuregelung des Bund/Länder-Finanzausgleichs für die Zeit nach 2019.

2.3.2 Energetische Stadtsanierung

Das Bündnis spricht sich mit großer Mehrheit aus Gründen der Planungs- und Investitionssicherheit für eine Verstetigung des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ aus. Es soll künftig noch stärker mit Förderprogrammen des Wohnens und der Stadtentwicklung verknüpft werden. Es gilt insbesondere, Konzepte der energetischen Quartierssanierung in integrierte gesamtstädtische Konzepte einzubinden.

2.3.3 Altersgerechter Umbau

Altersgerechter Umbau betrifft alle Generationen und erleichtert neue Wohnformen. Das Bündnis spricht sich mit großer Mehrheit dafür aus, dass das KfW-Programm zur Förderung von barrierearmen oder barrierefreien Umbauten aufgestockt und weiterentwickelt wird. Die Bündnispartner begrüßen die angekündigte finanzielle Aufstockung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ und die Verbesserung der Programmbedingungen.

Zusätzlich werden quartiersbezogene Demografie-Konzepte empfohlen, um bestehende Programme zur Förderung einer barrierearmen Stadt zu ergänzen. Die Bündnispartner unterstreichen den Grundsatz „ambulant vor stationär“ in der Pflege, das heißt die Schaffung bedarfsgerechter Wohn- und Betreuungsangebote vor Ort.

2.4 Steuerliche Rahmenbedingungen

2.4.1 Steuerliche Anreizinstrumente

Zahlreiche Partner des Bündnisses sprechen sich für steuerliche Anreize zur Verstärkung der Wohnungsbautätigkeit aus. Hier gibt es verschiedene Instrumente mit ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen. Sie unterscheiden sich insbesondere in ihrer Wirkung auf die Investitionstätigkeit und im Umfang der Steuerausfälle.

Bei der Besprechung der Bundeskanzlerin mit den Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder zur Asyl- und Flüchtlingspolitik am 24. September 2015 wurde vereinbart, dass der Bund und die Länder unverzüglich mittels geeigneter Anreizinstrumente den Neubau von preiswertem Wohnraum in Gebieten mit angespannter Wohnungslage fördern werden. Die Bündnispartner sehen hierin einen klaren Auftrag zur Schaffung steuerlicher Anreizinstrumente. Auch die Länder haben bei der Bauministerkonferenz am 29./30. Oktober 2015 bekräftigt, dass deutliche steuerliche Anreize für den Wohnungsbau notwendig sind.

2.4.2 Lineare Abschreibung

Viele Bündnispartner sprechen sich für eine Erhöhung der linearen Abschreibungssätze (AfA-Sätze) im Neubau auf mindestens drei Prozent aus. Dies entspreche dem aufgrund der gestiegenen technischen Anforderungen tatsächlichen Wertverzehr von Gebäuden.

2.4.3 Degressive Abschreibung

Die Einführung einer befristeten, regionalisierten degressiven AfA ist aus Sicht einiger Bündnispartner eine sinnvolle Option. Eine degressive AfA begünstigt zielgenau den Wohnungsneubau. Dieser kommt wegen der indirekten Auswirkungen („Sickereffekte“) auch Wohnungssuchenden im preiswerteren Segment zugute.

2.4.4 Erhöhte Abschreibung bei Sozialbindung

Die Einführung einer erhöhten AfA für neu errichtete Wohnungen mit Sozialbindung nach dem Muster des früheren § 7k Einkommensteuergesetz ist nach Ansicht vieler Bündnispartner eine wirksame Ergänzung zu den Länderprogrammen zur sozialen

Wohnraumförderung. Auch diese Regelung wäre befristet und regionalisiert auszugestalten.

2.4.5 Grunderwerbsteuer

Die große Mehrheit der Bündnispartner plädiert für eine Absenkung der Grunderwerbsteuersätze auf ein investitionsfreundliches Niveau. Sie spricht sich dafür aus, die derzeitigen Fehlanreize im System des Länderfinanzausgleichs bei der anstehenden Reform der Bund-Länder-Finanzbeziehungen zu beseitigen. Darüber hinaus sprechen sich einige Bündnispartner für reduzierte Grunderwerbsteuersätze beim geförderten Wohnungsbau aus.

2.4.6 Grundsteuer

Die Bündnispartner empfehlen eine zügige Reform der Grundsteuer. Diese muss aufkommensneutral sein und darf den Bündniszielen nicht widersprechen. Hierbei ist die anstehende Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) zur Grundsteuer zu berücksichtigen.

Zur Unterstützung der bodenpolitischen Ziele – insbesondere zur Förderung der Innenentwicklung – befürworten einige Bündnispartner die Einführung einer steuerlichen Option für Kommunen zur Mobilisierung erschlossener, aber unbebauter Grundstücke.

2.4.7 Mieterstrom

Einige Bündnispartner sprechen sich für eine Begünstigung des Mieterstroms im Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) aus. Wenn Vermieterinnen und Vermieter Strom aus Photovoltaik- oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen erzeugen und diesen günstig an die Mieterinnen und Mieter abgeben, sei dies auch ein Beitrag zur Senkung der Wohnkosten. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur KWKG-Novelle vom 23. September 2015 sieht bereits eine Förderung für KWK-Strom aus Anlagen bis 100 Kilowatt vor, der nicht in ein Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird. Die Umsetzung von Mieterstromprojekten mit KWK-Anlagen, auch in Kooperation mit anderen Unternehmen, ist damit möglich. Einige Bündnispartner vertreten die Auffassung, dass diese Ausnahmeregelung ein Schritt in die richtige Richtung, aber noch nicht ausreichend für die Realisierung umfassender Quartierslösungen sei.

2.4.8 Steuerliche Fragen bei Solarstrom und Strom aus KWK

Aus Sicht mehrerer Bündnispartner muss bei der Erzeugung von Strom aus Photovoltaik- oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen durch Wohnungsunternehmen – unabhängig von der Gewerbesteuerpflichtigkeit der Stromerzeugung an sich – ausgeschlossen werden, dass sich für die Wohnungsunternehmen steuerliche Nachteile bei den Mieteinnahmen ergeben (Verlust der Befreiung von der Gewerbesteuer oder Verlust der so genannten erweiterten Kürzung – „Infizierung"). Allerdings ist hierbei die steuerrechtliche Systematik zu beachten, die eine gesonderte Lösung für Wohnungsunternehmen erschwert. In vielen Fällen können die Nachteile jedoch bereits nach der geltenden Steuerrechtslage durch die Bildung von Schwestergesellschaften vermieden werden. Nach Aussage einiger Bündnispartner werden neben diesem Weg auch bereits Kooperationen mit Energieversorgern und Energiedienstleistern bei Mieterstromprojekten genutzt. Es sollten aber noch weitere Lösungsmöglichkeiten geprüft werden, gerade auch für Wohnungsunternehmen, für die der Einsatz von Schwestergesellschaften nicht möglich oder unpraktikabel ist.

2.5 Energieeffizienz

2.5.1 Energieeinsparverordnung

Viele Bündnispartner sehen eine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) kritisch, da zusätzliche Anforderungen an den Neubau die Baukosten weiter erhöhen würden. Sie sprachen sich darüber hinaus für eine vorübergehende Aussetzung des zweiten Teils der EnEV 2016 aus. Die durch eine Verschärfung zu erreichenden Energieeffizienz- und Klimaschutzvorteile und damit gegebenenfalls verbundene Einsparungen seien im Verhältnis zur Baukostensteigerung gering. Bund und Länder werden gemeinsam Modelle für eine Neukonzeption von EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erarbeiten und diese in einer Sonderbauministerkonferenz Mitte 2016 vorlegen.

Im Rahmen des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes hat die Bundesregierung befristete Erleichterungen der EnEV für Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber beschlossen.

2.5.2 Energetische Quartierssanierungen

Die quartiersbezogene Betrachtung von energetischen Sanierungen soll gestärkt werden. Viele Bündnispartner fordert eine Verbesserung der allgemeinen Rahmenbedingungen für energetische Quartierssanierungen, vorrangig im Hinblick auf die Förderung, um die lokalen Akteure unabhängig von Größe und Organisationsform noch besser in den Sanierungsprozess einzubinden.

2.5.3 Klimakomponente beim Wohngeld

Beim Wohngeld sprechen sich die Bündnispartner für die Einführung einer Klima-Komponente aus.

2.5.4 Energetische Gebäudesanierung

Viele Bündnispartner unterstützen eine steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung, wie sie in die Eckpunkte der Koalition zur Umsetzung der Energiewende vom 1. Juli 2015 aufgenommen wurde. Darüber hinaus unterstützen sie die Weiterentwicklung der KfW-Förderprogramme. Die Verfahren bei der Antragstellung bei den CO_2-Gebäudesanierungsprogrammen sollten insgesamt vereinfacht werden.

2.6 Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens

2.6.1 Belegungsbindung und Kooperationsvereinbarungen

Das genossenschaftliche Wohnen sollte weiter gestärkt werden, denn Wohnungsgenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Aus Sicht vieler Bündnispartner wird dazu beispielsweise ein flexibler Umgang mit Belegungsbindungen bei geförderten Wohnungen befürwortet oder auch die stärkere Einbeziehung von Wohnungsgenossenschaften in Kooperationsvereinbarungen mit Kommunen. Wichtig ist – wie für alle Akteure – die Verfügbarkeit von Grundstücken.

2.6.2 Unterstützung von Genossenschafts-Neugründungen

Viele Bündnispartner sprechen sich für eine weitere Stärkung und auch Förderung von Wohnungsgenossenschaften insbesondere in der Gründungsphase aus. Dabei können beispielsweise Dachgenossenschaften eine wichtige Rolle spielen (zum Beispiel auch für

die Umsetzung von Baugruppenprojekten). Weiterhin wird dafür geworben, das Genossenschaftsrecht in Ausbildungs- und Lehrplänen stärker zu berücksichtigen.

2.7 Flankierende Maßnahmen

2.7.1 Akzeptanz von Neubauvorhaben

Alle Bündnispartner werden sich für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben in der Öffentlichkeit einsetzen. Ziel ist ein verstärktes Bewusstsein für die Notwendigkeit des Neubaus und die positive Wahrnehmung einer qualitätsvollen Innenentwicklung und Nachverdichtung, kurz: ein positives Neubauklima in der Gesellschaft. Dieses kann über Ideenvielfalt, zum Beispiel über Planungswettbewerbe, zusätzlich gestärkt werden.

2.7.2 Sensibilisierung für das Wohnen im Alter

Aus Sicht der Bündnispartner ist eine stärkere Sensibilisierung der Bevölkerung und weiterer Akteure für das Thema „Wohnen im Alter“ erforderlich. Dabei ist die gesamte Bandbreite der Themen – von der altersgerechten Modernisierung über Möglichkeiten der Beratung und Informationen bis hin zu alternativen Wohnformen – zu berücksichtigen.

2.7.3 Jugendforum Stadtentwicklung

Auch die Bedürfnisse und Erwartungen der jungen Generation sind wichtig. Das 7. Jugendforum Stadtentwicklung des BMUB vom 22. Juni 2015 hatte das Thema „Wohnen“ zum Gegenstand. Im Jugendforum können junge Teilnehmerinnen und Teilnehmer ihre Erfahrungen und Ideen aus Projekten und Jugendbeiräten in die Arbeit des Ministeriums einbringen. Um ein breites Wohnungsangebot für verschiedene Zielgruppen zu schaffen, schlagen die Jugendlichen neue Genossenschafts- und Baugruppenmodelle wie Genossenschaftsleasing und Wohnleasing vor. Sie fordern „echte Beteiligung,“ Teilhabe am Quartier und am Entstehungsprozess eines Hauses und Quartiers, „Machtabgabe an BürgerInnen,“ Transparenz und Kommunikation bei Bauprojekten. Das Jugendforum wird seine Ergebnisse auf dem Abschlussforum des Bündnisses im März 2016 vorstellen.