

► Bündnis bezahlbarer Wohnraum (Exzerpt)

Das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ hat sich am 27. April 2022 auf Einladung von Bundesbauministerin 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 haben dazu Maßnahmenvorschläge erarbeitet, mit denen das von der Bundesregierung vereinbarte Ziel erreicht werden kann, 400.000 Wohnungen, davon 100.000 öffentlich gefördert, pro Jahr zu errichten und damit neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Ingenieurinnen und 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.

Die gebündelten Maßnahmen wurden am 12. Oktober 2022 Bundeskanzler Olaf Scholz vorgestellt. Das Bündnis selbst setzt seine Arbeit bis zum Jahr 2025 fort. Hierfür sieht das Papier explizit jeweils Maßnahmen vor, die weiter zu bearbeiten sind (beachte jeweils die Differenzierung „Umsetzung“ und „Weiterbearbeitung“ bei den aufgelisteten Maßnahmen. Die aus Sicht des Berufsstandes wesentlichen Kernaussagen und Maßnahmen des Papiers „[Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive](#)“ sind nachfolgend kurz dargestellt:

Themenfeld 1: Klimagerechter und ressourcenschonender Wohnungsbau

Zur Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 sollen Ordnungsrecht und Förderinstrumentarien für den Neubau gewährleisten, dass dieses Ziel im Sinne eines umfassenden Nachhaltigkeitsbegriffs unter Beachtung einer vollständigen Ökobilanz erreicht wird.

Dazu müssen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau mit einer stärkeren Ausrichtung auf das ressourcenschonende, ökologische, schadstoffarme und kreislauffähige Bauen weiterentwickelt werden. Mögliche Mehrkosten des nachhaltigen Bauens sowie die Nachhaltigkeitsbewertung sollten dabei durch die Neubauförderung ausgeglichen werden. Dabei soll die Weiterentwicklung des Neubaustandards bis hin zur Angleichung an EH40 „konstruktiv-kritisch“ begleitet werden.

Die Nachweisführung über die Umsetzung des Nachhaltigen Bauens, z. B. im Rahmen von Förderprogrammen, muss möglichst einfach sein. Eine Nachhaltigkeitsbewertung sollte neben ökologischen auch soziale und wirtschaftliche Kriterien beinhalten und im digitalen Gebäuderessourcenpass dargestellt werden.

Für den Bereich der Ökobilanz stellt der Bund die ÖKOBAUDAT zur Verfügung, die stetig weiterentwickelt wird. Darin sollten relevante Produkte mit ihren signifikanten Daten zur Wirkung auf die globale Umwelt erfasst, regelmäßig aktualisiert und für die Erstellung von Gebäuderessourcenpässen und Nachhaltigkeitsbewertungen über entsprechende Schnittstellen einfach zu verwenden sein.

Das Vergaberecht soll konsequent auf Nachhaltigkeit ausgerichtet werden.

Konkrete Maßnahmen (Auswahl):

- Konstruktiv-kritische Begleitung der Weiterentwicklung der Neubaustandards durch die Bundesregierung hin zur Angleichung an EH40 im Zusammenhang mit der Umstellung der Anforderungssystematik auf einen Ansatz, der Treibhausgasemissionen sowie Energie- und Ressourceneffizienz betrachtet und – so weit wie möglich – lebenszyklusorientiert ist. (Maßnahme 1.1; S.8).
- Entwicklung eines digitalen Gebäuderessourcenpasses für Neubauten bei vertretbarem technischem und finanziellem Aufwand, um u. a. die verwendeten Bauprodukte des Gebäudes transparent zu dokumentieren und bei Abbruch deren Wiederverwendung planen und ‚urban mining‘ voranbringen zu können. Prüfung einer Integration in den Energieausweis nach dem GEG. Das hat im Einklang mit Vorgaben der novellierten EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) zu erfolgen. (M. 1.8 (und folgende); S. 12)
- Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsbewertung für Neubauten zu in der Breite anwendbaren, niedrigschwelligen und kostengünstigen Nachweisen für eine ganzheitliche, material- und technologieoffene Betrachtung mit Schwerpunkt auf Treibhausgasen (THG) sowie Energie- und Rohstoffeinsatz im Lebenszyklus. (M. 1.10 (und folgende); S. 12).

Geplant ist ferner die Erarbeitung einer Systematik zur vollständigen Digitalisierung und beständigen Aktualisierung relevanter Produktdaten in digitalen Datenplattformen/ Registern mit Schnittstellen zu Nachhaltigkeitsbewertungen und Gebäuderessourcenpässen.

Themenfeld 2: Begrenzung von Baukosten

Normen und Standards müssen regelmäßig auf ihre Kostenfolgen überprüft werden. Dazu soll die Verankerung der Folgekostenabschätzung erfolgen, wofür eine unabhängige Stelle zur Folgekostenabschätzung in Normungsprozessen eingerichtet werden. Normen, auf die bauordnungsrechtlich Bezug genommen wird, sollen im nach dem DIN-Länder-Vertrag gesetzten Rahmen kostenfrei zur Verfügung gestellt 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. Ähnlich des Vorschlags zum „Gebäudetyp E“ sollen dabei internationale Best-Practice-Beispiele zeigen, welche Erfahrungen mit einfacheren oder weniger hohen Anforderungen im Ausland bestehen, um damit einen Beitrag zu leisten, das Normungswesen zu vereinfachen.

Die Musterbauordnung soll weiterentwickelt und die Harmonisierung des Bauordnungsrechts weiter vorangetrieben werden. Gleiches gilt für die Erleichterung von Neu-, Umbau und Aufstockung durch Fortentwicklung von Stellplatzanforderungen. Perspektivisch soll geprüft werden, inwieweit bestehende Regelungen zugunsten zügiger Nachverdichtungen und Dachgeschossausbauten zu optimieren sind.

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.

Der Bund beabsichtigt die Einrichtung eines Runden Tisches „Serielles Bauen“ unter Beteiligung der wesentlichen Stakeholder, um diesen Bereich weiter voranzubringen.

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 sogenannte „graue Energie“ (Treibhausgasemission) eine Rolle spielen.

Konkrete Maßnahmen (Auswahl):

- Einrichtung einer unabhängigen Stelle zur Folgekostenabschätzung in Normungsprozessen. (M. 2.1; S. 17)
- Normen, auf die bauordnungsrechtlich Bezug genommen wird, werden im nach dem DIN-Länder-Vertrag gesetzten Rahmen kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. (M. 2.2; S. 17)
- Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Klima- und Umweltschutzes und der Bezahlbarkeit des Wohnens Überprüfung des baulichen Anforderungsniveaus und Formulierung von Mindeststandards statt (überhöhter) marktüblicher Standards (u. a. in der Technische Gebäudeausrüstung (TGA), Umsetzung auch von Low Tech-Ansätzen, Begrenzung des Anstiegs der Kostengruppe KG 400 an den Bauwerkskosten und deren rechtssichere Vereinbarung. (M. 2.6 (und folgende); S. 18)
- Weiterentwicklung der Musterbauordnung und weitere Harmonisierung der Landesbauordnungen. (M. 2.9 (und folgende); S. 19)
- Ausweitung der Förderung für den Aufbau von Kapazitäten für den seriellen und modularen Neubau. (M. 2.15 (und folgende); S. 21)
- Verankerung von Regelungen in allen Landesbauordnungen, dass bereits einmal erteilte Typengenehmigungen auch bundesweit gelten, sofern keine landesrechtlichen Aspekte (z. B. Wind-, Schnee- oder Erdbebenlasten, Regelungen zur Barrierefreiheit) dagegensprechen. (M. 2.18; S. 21)
- Erhöhung der Recyclingquoten im Wohnungsbau (u. a. Aufbau von Datenbanken, Baustoffzertifizierung) unter Einhaltung des Kostenbegrenzungsgebots, verbunden mit einer umfassenden Umsetzungsstudie als notwendiger erster Schritt. Hierbei Berücksichtigung/ Implementierung von Regelungen zum Abfallende und Produktstatus von Recyclingmaterial. (M. 2.24; S. 23)

Themenfeld 3: nachhaltige Bodenpolitik und Baulandmobilisierung

Die Kriterien für den Verkauf und 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.

Das Instrument der Konzeptvergabe soll dabei mit einem Fokus auf die Bezahlbarkeit des Wohnraums sowie den sozialen und ökologischen Nutzen insgesamt fort- und weiterentwickelt werden. Hier soll zudem sichergestellt werden, dass sich alle relevanten Akteure beteiligen können.

Grundsätzlich soll bei der Vergabe von öffentlichen Grundstücken eine Abkehr vom Höchstpreisprinzip und stattdessen eine grundsätzliche Bevorzugung nach qualitativ ausgerichteten Konzepten erfolgen.

Kommunen sollen im Rahmen ihres Baulandmanagements Wohnungsbaukoordinatoren ernennen, die zentrale Ansprechpartner für alle Beteiligten sind und die kommunalen Baulandstrategien unterstützen. Gleichzeitig muss eine gute Stadtentwicklung dafür Sorge tragen, dass angesichts des fortschreitenden Klimawandels und zunehmender Hitzeperioden mehr Grün- und Wasserflächen als Orte der Erholung und als Frischluftschneisen in den Städten und Gemeinden erhalten und neu geschaffen werden (Elemente der „doppelten Innenentwicklung“). Bereits vorhandene Grünflächen müssen mit Blick auf Klimaresilienz und Nutzeranforderungen qualifiziert werden. Auch sollen digitale, niedrighschwellig zugängliche Leerstands- und Brachflächenkataster eingeführt werden, die dazu beitragen sollen, Entwicklungspotenziale besser zu identifizieren.

Im Bereich des Umwelt- und Bauplanungsrecht 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.

Konkrete Maßnahmen (Auswahl):

- Stärkung und Fortentwicklung des Instruments der Konzeptvergabe mit einem Fokus auf die Bezahlbarkeit des Wohnraums sowie den sozialen und ökologischen Nutzen. (M. 3.1 (und folgende); S. 26)
- Weitere Abkehr vom Höchstpreisprinzip und stattdessen Vergabe von öffentlichen Grundstücken grundsätzlich nach qualitativ ausgerichtetem Konzept. (M. 3.6; S.27)
- Etablierung von Wohnungsbaukoordinatorinnen und -koordinatoren als zentrale Ansprechpartner für Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, Wohnungsbauunternehmerinnen und -unternehmer und Akteure der Stadt- und Zivilgesellschaft. (M. 3.15; S. 30)
- Möglichst flächendeckende Einrichtung und niedrighschwellige Zugänglichkeit digitaler Potenzial- und Brachflächenkataster, um zusätzliche Transparenz zu schaffen. (M. 3.19; S. 31)

- Anpassung der Immissionsschutzanforderungen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, u. a. in der TA Lärm, z. B. durch die Einführung einer Experimentierklausel und Einbeziehung des dörflichen Wohngebietes (MDW) in die Auflistung der Immissionsrichtwerte. (M. 3.29 (und folgende); S.33)

Themenfeld 4: Beschleunigung von Planung, Genehmigung und Realisierung

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. Daneben soll eine bessere Personalausstattung in den Behörden der Kommunen erfolgen und alle Beteiligten sich dahingehend verpflichten, die Fristen zur zeitnahen Umsetzung von Bauvorhaben zu verkürzen.

Geplant ist die Einführung von Innovationsklauseln in das Bauordnungsrecht und die Begrenzung der im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Nachweise auf das notwendige Maß. Auch eine zügigere und bessere Bürgerbeteiligung soll durch Digitalisierung ermöglicht werden.

Die Länder werden prüfen, unter welchen zu definierenden Bedingungen eine Genehmigungsfreistellung für Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einzuführen ist und im Rahmen der Fachgremien der Bauministerkonferenz (BMK) beraten. Weiter zu verfolgen ist außerdem die Frage, inwieweit das vereinfachte Genehmigungsverfahren in den Landesbauordnungen als Regelverfahren für den Wohnungsbau erweitert und damit der Prüfumfang für die Behörden verringert werden kann. Zudem soll geprüft werden, inwieweit die Einführung einer Regelung zur Begrenzung der Dauer von Genehmigungsverfahren möglich ist.

Erhebliches Beschleunigungspotenzial wird zudem bei der Umwelt- und Artenschutzuntersuchung gesehen, die mittels Standardisierung und Digitalisierung vereinfacht werden soll.

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, das Bund und Länder verpflichtet, bis Ende 2022 ihre Verwaltungsleistungen über Verwaltungsportale auch digital anzubieten. In diesem Zusammenhang wird auch eine flächendeckende Implementierung der Standards XPlanung und XBau in allen digitalen Baugenehmigungsverfahren vorgenommen. Dabei ist auch eine stärkere Berücksichtigung der gemeinsamen Datenbank der Planerkammern zur Bauvorlageberechtigung di.BAStAI vorgesehen.

Das Kompetenzzentrum BIM Deutschland soll gestärkt werden. Die von BIM Deutschland entwickelten Produkte und Arbeitshilfen werden der gesamten Wertschöpfungskette Bau zur Verfügung gestellt.

Im Bereich der Fachkräftegewinnung sollen beim Zusammenwirken der Behörden im Einwanderungsprozess (insbesondere Auslandsvertretungen, Ausländerbehörden, Arbeitsagenturen) Bürokratie abgebaut und Verfahren beschleunigt werden. Soweit eine formale

Anerkennung von Bildungs- und Berufsabschlüssen erforderlich ist, müssen die Verfahren der Anerkennungsstellen mit gleicher Zuständigkeit (insbesondere der Länderbehörden) einheitlich und transparent umgesetzt werden, insbesondere wenn sie aus dem Ausland heraus betrieben werden.

Für eine beschleunigte Realisierung von Wohngebäuden soll das Vergaberecht vereinfacht und hin zu mehr Vereinfachung und Praxisorientierung weiterentwickelt werden.

Dazu soll eine befristete Anhebung von Wertgrenzen für die Inanspruchnahme des Direktauftrags, der freihändigen Vergabe sowie der beschränkten Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb vorgenommen werden. Länder und Kommunen bitten zudem den Bund, sich bei der EU für eine Erhöhung der Oberschwellen-Vergabegrenze sowie für weitere Erleichterungen im Bereich der Oberschwellenvergabe in Bezug auf Wohnungsbau einzusetzen.

Neben der Beschleunigung von Genehmigungs- und Planungsverfahren können Vorhaben zudem durch Prozessoptimierungsansätze während der Ausführungsphase beschleunigt werden. Hierbei ist wichtig, dass der Großteil der Maßnahmen aufgrund ihrer Kleinteiligkeit auch weiterhin im konventionellen Verfahren, d. h. in Fach- und Teillosgabe, abgewickelt werden. Auch sollen die Vergabestellen personell und materiell besser ausgestattet werden.

Konkrete Maßnahmen:

- Gesetzliche Grundlagen für eine stärkere Digitalisierung des Beteiligungsverfahrens in der Bauleitplanung unter Beibehaltung des analogen Verfahrens schaffen. (M. 4.3; S. 38)
- Standardisierung zur Vereinfachung der Prüfung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der Umweltprüfung bei der Aufstellung von Bauleitplänen. (M. 4.8 (und folgende); S. 39)
- Aufbau einer digital zugänglichen Datenbank mit verfügbaren Umweltdaten (z. B. Hitzezströme, Abstandsregeln, Daten zum Hochwasserschutz, Starkregen, Einstufung von Umweltrisiken, Geothermie), um die Durchführung von Umweltuntersuchungen zu beschleunigen. (M. 4.11; S. 40)
- Mögliche Einführung von Innovationsklauseln in der Musterbauordnung und Übernahme in die Landesbauordnungen, um den Wohnungsbau z. B. durch den Umbau, die Umnutzung sowie das serielle Bauen und die Nutzung von alternativen und innovativen Baumaterialien zu erleichtern. (M. 4.24 (und folgende); S. 43)
- Umsetzung und Weiterentwicklung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) nach Maßgabe des „Einer-für-Alle-Prinzips“ (EfA), insbesondere Anpassung der rechtlichen Regelungen der Länder verbunden mit einem vollständig medienbruchfreien digitalen Baugenehmigungsverfahren, bei dem auch eine der Schriftform genügende Baugenehmigung als elektronisches Dokument in einem Postfach nach dem Onlinezugangsgesetz bekanntgegeben und zugestellt werden kann. (M. 4.28; S. 45)
- Bundesweite Einführung eines digitalen Bauantrags. (M. 4.32; S. 45)

- Flächendeckende Implementierung von XPlanung und XBau in allen digitalen Baugenehmigungsverfahren. (M. 4.35; S. 46)
- Stärkere Berücksichtigung der gemeinsamen Datenbank der Planerkammern zur Bauvorlageberechtigung di.BAStAI in der Digitalisierung. (M. 4.39; S. 46)
- Verbesserung der Strukturen zur zügigen Anerkennung ausländischer Berufsabschlüsse durch Vereinheitlichungen in den Ländern und Prüfung von Optimierungsmöglichkeiten bei Anerkennung und Aufenthaltsrecht. (M. 4.48; S. 48)
- Zeitlich befristete Erhöhung vergaberechtlicher Wertgrenzen für Wohnzwecke für Direktaufträge, freihändige Vergaben und beschränkte Ausschreibungen ohne Teilnahmewettbewerb, um Vergaben im Wohnungsbau zu erleichtern. Tariftreuevorgaben und strategische Ziele sind im Rahmen des geltenden Rechts weiter zu berücksichtigen. (M. 4.51 (und folgende); S. 50)

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. Er schafft damit eine Förderkulisse, die mit der Förderung aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF) Anreize für Investitionen in übergesetzliche Energieeffizienzstandards setzt und mit der Sozialen Wohnraumförderung zusätzliche Impulse für Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum schafft. Bei allen geförderten Investitionen gelten mindestens die gesetzlichen Energieeffizienzstandards. Bei Veränderungen der Anforderungen und Kriterien für die Förderung sollten angemessene Übergangsfristen gelten. Die Länder garantieren eine bedarfsgerechte Kofinanzierung, den Nachweis des zweckgebundenen Einsatzes und den vollständigen Abruf der Mittel.

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.

Im Rahmen der Förderung der Bildung von Wohneigentum sollen KfW-Darlehen künftig auch zur Stärkung des Eigenkapitalanteils nutzbar sein. Der lineare Abschreibungssatz für neue Wohngebäude soll von zwei auf drei Prozent angehoben werden.

Eine dauerhafte Sicherung der Städtebauförderung soll gewährleistet werden.

Konkrete Maßnahmen:

- Aufstockung der Mittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau auf 14,5 Mrd. Euro. (M. 5.1 (und folgende); S. 53)

- Einführung von KfW-Darlehen zur Stärkung des Eigenkapitals, um den Eigentumserwerb für Ersterwerberinnen und Ersterwerber mit mittleren Einkommen aus Schwellenhaushalten zu fördern. (M. 5.26; S. 58)
- Anhebung des linearen Abschreibungssatzes für neue Wohngebäude von zwei auf drei Prozent. (M. 5.29; S. 59)
- Dauerhafte Sicherung der Städtebauförderung, um das städtische Wohnumfeld des zusätzlich zu schaffenden bezahlbaren Wohnraums zu stärken. (M. 5.45 (und folgende); S. 62)

Bundesingenieurkammer (Fa, Ba)
Berlin, Oktober 2022