

Erklärung zur Konstituierung Bündnis bezahlbarer Wohnraum

Präambel

Die Unterzeichnerinnen und Unterzeichner ergreifen gemeinsam die Initiative und konstituieren das Bündnis bezahlbarer Wohnraum als zentrale Kooperationsplattform.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland braucht gute, faire Rahmenbedingungen und investive Impulse im Neubau wie im Bestand, um allen Menschen – in Städten, in verdichteten wie in ländlichen Räumen – den Zugang und die Nutzung guter Wohnungen zu für sie bezahlbaren Kosten zu ermöglichen. Dazu gehören u.a. ein ausgewogenes wirksames soziales Mietrecht und die effektive Unterstützung von Menschen mit geringem Einkommen ebenso wie die Förderung von sozialem Wohnungsbau, von ökologischen und regenerativen Bauweisen und der substantiellen Steigerung von energetischen Sanierungsmaßnahmen im Bestand. Die Förderung der Barrierefreiheit, die Begrenzung der Baukosten, die Unterstützung bei der Eigentumsbildung, die Verhinderung der Spekulation mit Wohnraum und Grundstücken sowie eine nachhaltige Bodenpolitik sind weitere wichtige Anliegen. Gleichzeitig braucht es eine dauerhafte Sicherung des vorhandenen bezahlbaren und sozialen Wohnungsbestands. Planungsprozesse müssen beschleunigt und vereinfacht werden. Die Bearbeitung dieser Themen erfolgt in unterschiedlichen Formaten im Bund, in den Ländern und den Kommunen sowie unter Einbindung von Interessenvertreterinnen und Interessenvertretern. Die Bündnismitglieder bringen sich aktiv in die entsprechenden Prozesse auf der jeweiligen föderalen Ebene ein.

Von besonderer Bedeutung für die dauerhafte Sicherung bezahlbaren Wohnens in Deutschland ist eine deutliche bedarfsgerechte und nachhaltige Angebotsausweitung. In Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen nur geringe Chancen bestehen, Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zu finden, kann durch eine ambitionierte Steigerung des verfügbaren Wohnraums insbesondere im bezahlbaren Segment dauerhaft Entlastung geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund legt das Bündnis in seiner Arbeit hier den besonderen Schwerpunkt. Zu wichtigen Themen, die im Sinne des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum in weiteren Plattformen und Prozessen bearbeitet werden, wird außerdem regelmäßig zu Inhalt und Ergebnissen im Bündnis berichtet.

Die notwendige Erweiterung im Bestand und der Neubau müssen für die Nutzerinnen und Nutzer bezahlbar sein und nachhaltig erfolgen, d.h. unter Berücksichtigung von städtebaulichen, ökologischen, ökonomischen und sozialen Herausforderungen. Dafür braucht es wirksame investive Impulse. Maßnahmen der Innenentwicklung wie die Umwidmung und Aufstockung sowie Nachverdichtung, Umbau und Reaktivierung bestehender Gebäude sind dabei soweit möglich vorrangig zu nutzen.

Um all das zu erreichen, müssen die Kräfte und das Engagement aller Akteure aus Bund, Ländern und Kommunen, aus der Bau- und Wohnungswirtschaft und aus der Zivilgesellschaft gebündelt werden. Dabei sind trotz des gemeinschaftlichen Engagements aller Bündnis- Mitglieder die Auswirkungen der wirtschaftlichen Folgen der internationalen Konflikte wie des Krieges in der Ukraine oder der Covid-19 Pandemie derzeit noch nicht endgültig absehbar.

I. Unsere gemeinsame Herausforderung

Städte und Gemeinden sind die Orte, in denen die Menschen leben und wohnen, arbeiten, ihre Freizeit verbringen und alt werden möchten. Sie sind Orte der Begegnung, gelebter Solidarität im Alltag, des Zusammenhalts und der Innovation. In ihnen manifestieren sich aber auch die globalen Herausforderungen wie der Klimawandel, der Verlust der Biodiversität, die Knappheit von Land und Ressourcen, die Verteilung von Einkommen und Eigentum, die Folgen von Migration, Flucht und demografischem Wandel, von Pandemien, Krisen oder Veränderungen in der Wirtschaft.

Die neue Leipzig-Charta 2020 betont daher, wie wichtig es ist, neue Formen der Ungleichheit in sozialer, wirtschaftlicher, ökologischer und räumlicher Hinsicht für die Entwicklung der Städte und Gemeinden zu verringern und bestenfalls zu vermeiden. Das gemeinsame Ziel müsse dabei der Erhalt und die Verbesserung der Lebensqualität in allen Städten und Gemeinden, auch durch eine gelebte Baukultur sein.

Die Verfügbarkeit von Wohnungen, die für alle Bürgerinnen und Bürger bedarfsgerecht, gut zugänglich und bezahlbar sowie ökologisch verträglich und klimafreundlich sind, stellt eine der zentralen Herausforderungen für das soziale Zusammenleben dar. Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten sind Menschen von ihren Wohnkosten überfordert und müssen teilweise unfreiwillig umziehen oder wohnen gezwungenermaßen in Wohnungen, die ihren Bedürfnissen nicht entsprechen. Bevölkerungsgruppen, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, Menschen mit Behinderung, Wohnungslose und viele weitere Menschen, suchen bezahlbaren Wohnraum. Die Verfügbarkeit von bezahlbaren Wohnungen ist nicht zuletzt auch Voraussetzung zur Gewinnung von Fachkräften für Unternehmen, die z.B. für die wachsenden Aufgaben im Bauwesen, der Energiewende und der Kreislaufwirtschaft benötigt werden.

Das gilt nicht nur in Ballungszentren, sondern zunehmend auch für wachsende Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen. Die vielfältige Nachfrage verlangt nach einem entsprechend ausdifferenzierten Wohnungsangebot einer Vielzahl von Akteuren der Wohnungswirtschaft. Menschen suchen z.B. Zugang zu barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum, Familien benötigen ausreichend großen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen. Studierende und Auszubildende brauchen geeigneten und bezahlbaren Wohnraum in der Nähe ihrer Ausbildungsstätten. Auch in Regionen mit besonders deutlichem demografischem Wandel wie z.B. in Ostdeutschland werden dringend altersgerechte und barrierefreie Wohnungen benötigt.

Das Bündnis bezahlbarer Wohnraum eint der gemeinsame Wille, diese zentralen Herausforderungen im kooperativen und partnerschaftlichen Zusammenwirken aller Beteiligten zu bewältigen und dem tatsächlichen Bedarf entsprechend ausreichend bezahlbaren und ökologisch verträglichem Wohnraum einschließlich eines ansprechend gestalteten Wohnumfelds zu schaffen.

Dabei sind die Bereitstellung von zusätzlichem, insbesondere gefördertem und bezahlbarem Wohnraum durch nachhaltigen Neubau oder die Umwidmung und Aufstockung sowie Nachverdichtung, Umbau und Reaktivierung im Bestand wichtige Bausteine, um angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten.

Das Bündnis bündelt die Kräfte, um dem Wohnungsbau die nötige Schubkraft zu verleihen. Bund, Länder und Kommunen sowie Vertreterinnen und Vertreter der zivilgesellschaftlichen Organisationen, der Wohnungswirtschaft und der Baubranche arbeiten dafür als Partnerinnen und Partner ressortübergreifend auf allen Ebenen zusammen.

Die konkreten Herausforderungen sind vielfältig und wirken in der Summe: u.a. fehlt es an der Mobilisierung und ausgewogenen, sinnvollen Nutzung von Bauland, sind Planungs- und Genehmigungszeiten noch zu lang und Planungs- und Bauprozesse zu wenig vernetzt, steigen die Boden- und Baulandpreise sowie die Baukosten, auch durch die Preissteigerungen bei bestimmten Baustoffen oder deren Knappheit, und es fehlen wichtige Fachkräfte. Attraktive Arbeitsbedingungen sind dabei zentral, um in der Bauwirtschaft wie auch in den öffentlichen Verwaltungen das dringend benötigte Fachpersonal zu gewinnen und langfristig zu binden.

Es gilt, die Kosten für die zügige Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum bei der Ergänzung im Bestand und beim Neubau zu begrenzen, die Qualität zu sichern und gleichzeitig neuen Wohnraum klimagerecht und ressourcenschonend so zu bauen, dass die Umwelt und das Klima geschützt bzw. nicht zusätzlich belastet werden. Das Bauen von Wohnungen muss zukünftig u.a. weniger Ressourcen, weniger Flächen und weniger Energie verbrauchen. Mit Investitionen z.B. in den baulichen Wärmeschutz können über den Lebenszyklus der Gebäude hinweg die Energiekosten und die damit verbundenen ökologischen Folgekosten reduziert werden. Um das Spannungsfeld zwischen ambitioniertem Klimaschutz und bezahlbarem Wohnraum gut auszubalancieren, braucht es dabei eine kluge Kombination von wirksamer Regulierung, gezielter Förderung in ausreichender Höhe sowie zusätzlicher privater Investitionen.

Die Gesellschaft ist in ständigem Wandel. Der Krieg in der Ukraine zwingt derzeit Millionen von Menschen dazu, ihre Heimat zu verlassen. Diese dramatische Situation führt zu der größten Fluchtbewegung innerhalb Europas seit dem 2. Weltkrieg. Es sind zusätzliche Anstrengungen erforderlich, um auch den Menschen auf der Flucht für die Dauer ihres Aufenthalts in Deutschland ein würdiges Zuhause in einem funktionierenden sozialen Wohnumfeld geben zu können, in dem sie sich in Freiheit und Verantwortung entfalten können und zivilgesellschaftliches Engagement wirken kann.

II. Unser gemeinsames Ziel

Das Bündnis unterstützt das Ziel, 400.000 neue bedarfsgerechte und klimafreundliche Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen.

Die Bündnis-Mitglieder vereinbaren, ihre Kräfte zu bündeln und ihren eigenen Beitrag in ihrem jeweiligen Verantwortungsbereich verbindlich zu leisten, damit es gelingt, die gemeinsamen Ziele zu erreichen.

Zusätzliche Wohnungen insbesondere im bezahlbaren Segment sind wichtig, um Menschen mit geringem Einkommen, Menschen mit Behinderungen und Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt das Wohnen zu bezahlbaren Preisen zu ermöglichen. Wichtig ist, dass auch jenseits des sozialen Wohnungsbaus möglichst zahlreiche, dauerhaft bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten entstehen.

Wir wollen im Bestand zusätzlichen Wohnraum durch Umwidmung und Aufstockung sowie Nachverdichtung, Umbau z.B. ehemaliger Büro- und Handelsgebäude und Reaktivierung von Leerständen schaffen. Hierdurch kann schnell, nachhaltig und flächen- sowie ressourcenschonend neuer Wohnraum geschaffen werden, um z.B. die Ballungsräume zu entlasten.

Mit einer Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive werden die Voraussetzungen geschaffen, um den Bau von Wohnungen z.B. durch verbesserte Planungsprozesse zu beschleunigen und die Potentiale im Bestand für zusätzlichen Wohnraum zu heben. Dabei hat die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden und damit die sinnvolle Ergänzung des Bestands eine besondere Priorität, um u.a. Ressourcen zu schonen.

Die Zahl der Baugenehmigungen und deren Realisierung gilt es weiter ambitioniert zu steigern und möglichst vollständig und rasch in entsprechende Fertigstellungen münden zu lassen. Öffentliche Förderangebote sind passgenau und langfristig auszurichten, um Planungssicherheit bei den Unternehmen der Baubranche zu schaffen, die ihre personellen Kapazitäten und Betriebsstandorte ausbauen müssen.

Insgesamt bedarf es eines investitionsfreundlichen Klimas und verlässliche Rahmenbedingungen. Diese sind eine der Grundvoraussetzungen für langfristige Investitionen in den Wohnungsbau und insbesondere für Investitionen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Dabei muss der Klimaschutz im Gebäudesektor eine wichtige, jedoch nicht die alleinige Zielrichtung der Wohnungspolitik sein. Beides hat gleichrangig zu erfolgen. Zur Sicherung der Bezahlbarkeit muss die öffentliche Hand hierfür einen verlässlichen Finanzierungsbeitrag leisten.

Außerdem ist eine konsequente Digitalisierung in allen Bereichen von der Planung bis zur Realisierung notwendig. Zudem sollen sowohl beim Neubau als auch für die Ergänzung des Bestands verstärkt Baumaterialien zum Einsatz kommen, die einen erheblichen Beitrag für die CO₂-Reduktion und den Schutz der Ressourcen leisten.

III. Unser gemeinsames Vorgehen

Die Unterzeichnerinnen und Unterzeichner wollen die zentralen Hemmnisse für eine Steigerung der Anzahl der verfügbaren und bezahlbaren Wohnungen überwinden und werden dafür bis Herbst 2022 Vorschläge für Maßnahmen erarbeiten und dabei die wirtschaftlichen Möglichkeiten aller im Blick haben.

Auf die Vorarbeiten des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ und die Ergebnisse der „Kommission für nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik (Baulandkommission)“ und der „Baukostensenkungskommission“ wird dabei aufgebaut. Gute Erfahrungen aus erfolgreichen Bündnissen auf der Landes- und Kommunalebene werden auf Bundesebene einfließen. Ergebnisse aktueller wissenschaftlicher Studien werden gegebenenfalls miteinbezogen.

Es stehen die folgenden fünf Themenfelder bei der Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums sowohl im Neubau als auch im Bestand durch Aufstockung, Umwidmung, Nachverdichtung, Umbau und Reaktivierung im Fokus:

1. die Beschleunigung von Planungen und Genehmigungen von Vorhaben sowie deren Realisierung (z.B. Überprüfung rechtlicher Vorschriften, Digitalisierung, Bürgerbeteiligung, serielles und modulares Bauen, sinnvolle Möglichkeiten der Verknüpfung von Planen und Bauen, Vergabeverfahren, Planungs-, Ämter- und Baukapazitäten, Gewinnung und Sicherung von Fachkräften in Verwaltung und Bauwesen),
2. eine nachhaltige Bodenpolitik für die Bürgerinnen und Bürger (z.B. Bauleitplanung mit Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, Aktivierung im Bestand, Verhinderung von

Bodenspekulationen, Nutzung, Weiterentwicklung und Schaffung von Instrumenten wie u.a. das Erbbaurecht, kommunale Bodenfonds, Potentialflächenkataster, Bebauungsdichte und die Konzeptvergabe) bei gleichzeitiger beschleunigter Mobilisierung des notwendigen Baulands,

3. der nachhaltige, klimagerechte sowie flächen- und ressourcenschonende Wohnungsbau, insbesondere bezahlbar für Mieterinnen und Mieter (z.B. Baumaterialien/Kreislaufwirtschaft, Graue Energie, Begrenzung des Flächenverbrauchs gemäß des Flächenverbrauchsziels der Bundesregierung sowie der Wohnfläche pro Kopf durch innovative Instrumente des Wohnflächenmanagements, Reduktion des CO₂- Ausstoßes und des Energieverbrauchs, Umstellung auf Erneuerbare Energien sowie neue gemeinschaftsorientierte Wohnformen),
4. die Begrenzung von Baukosten bei Sicherung der Qualität und Sicherheit im Wohnungsbau (z.B. durch Überprüfung von bestehenden Regeln und Normen),
5. die Schaffung von verlässlichen, auch neuen investiven Impulsen der öffentlichen Hand und Planungssicherheit für alle beteiligten Akteure (z.B. die soziale Wohnungsbauförderung, die Förderung der Barrierefreiheit, öffentliche Förderprogramme u.a. für besondere Bevölkerungsgruppen wie Auszubildende und Studierende, für Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Akteure, die doppelte Innenentwicklung, Maßnahmen zur Belebung und Anbindung ländlicher Regionen, steuerliche Anreize, Wohngemeinnützigkeit, Eigentumsförderung).

Das Bündnis wird im Herbst 2022 Empfehlungen für ein Maßnahmenpaket verabschieden und im Weiteren die Umsetzung der Maßnahmen in der jeweiligen Verantwortlichkeit stetig und eng begleiten. Der Fortschritt der Umsetzung wird dabei regelmäßig überprüft.

IV. Unsere gemeinsame Arbeitsstruktur

Die Unterzeichnerinnen und Unterzeichner wählen für die Zusammenarbeit im Bündnis bezahlbarer Wohnraum die folgende Arbeitsstruktur:

In der **Bündnis-Spitzenrunde** vereinbaren die Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gemeinsam mit den Spitzenvertreterinnen und -vertretern der Bündnisinstitutionen die Ziele, identifizieren die notwendigen Instrumente und schaffen dabei Verbindlichkeit. Über die Umsetzung von Zielen und Maßnahmen wird regelmäßig berichtet und bei Bedarf nachgesteuert.

Die **Bündnis-Arbeitsrunde** bereitet auf der Ebene der (Haupt-) Geschäftsführinnen und -Geschäftsführer sowie der Staatssekretärinnen und Staatssekretäre/ Amtschefinnen und -chefs der beteiligten Länder die Sitzungen der Bündnis-Spitzenrunde vor, erarbeitet die Vorschläge für ein Maßnahmenpaket und begleitet die Umsetzung der Maßnahmen (Monitoring).

Bei Bedarf werden Themen unter der Beteiligung der beratenden Gäste in ad hoc Arbeitsgruppen vertieft diskutiert und Fachdialoge mit weiteren Expertinnen und Experten durchgeführt. Die inhaltlich betroffenen Ressorts der Bundesregierung werden eng eingebunden.

Auf Einladung des Bundeskanzlers wird auf einem **Bündnistag bezahlbarer Wohnraum** das erarbeitete Maßnahmenpaket der Öffentlichkeit vorgestellt und einmal im Jahr öffentlich Bilanz über die Umsetzung gezogen.

Berlin, 27.04.2022

Der Beauftragte der Bundesregierung für die Belange der Menschen mit Behinderung, das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die Deutsche Energie-Agentur (dena), die KfW-Bankengruppe und das Bauhaus der Erde gGmbH haben die Erarbeitung der Bündnis-Erklärung begleitet und dabei wichtige inhaltliche Impulse gegeben.

Vertreterinnen und Vertreter des Bundes:

- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Vertreterinnen und Vertreter der Länder:

- Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
- Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vertreterinnen und Vertreter der kommunalen Spitzenverbände:

- Deutscher Städtetag
- Deutscher Landkreistag
- Deutscher Städte- und Gemeindebund

Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie weiterer Branchenverbände:

- Haus & Grund Deutschland e.V.
- GDW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
- BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
- Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
- Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V. (VDIV Deutschland)
- Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

- Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.
- Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V.
- Zentralverband des Deutschen Handwerks e.V.
- Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V.
- Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA
- Bundesarchitektenkammer BAK
- Bundesingenieurkammer e.V.

Vertreterinnen und Vertreter der Zivilgesellschaft:

- Deutscher Gewerkschaftsbund
- Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt
- Deutscher Mieterbund e.V.
- Der Paritätische Gesamtverband e.V.
- Deutsches Studentenwerk
- Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.
- GIMA München eG
- Stiftung trias- Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen
- Stiftung Edith Maryon
- Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W)
- Sozialverband VdK Deutschland e.V.
- Deutscher Naturschutzring, Dachverband der deutschen Natur-, Tier- und Umweltschutzorganisationen (DNR) e.V.
- Evangelische Kirche, vertreten durch den Bevollmächtigten des Rates der EKD bei der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union
- Katholische Kirche, vertreten durch den Leiter des Kommissariats der deutschen Bischöfe – Katholisches Büro in Berlin