

Herausgeber

Deutscher Städte- und Gemeindebund

Dr. André Berghegger
Marienstraße 6
12207 Berlin

Telefon 030 77307-0

dstgb@dstgb.de

facebook.com/dstgb

linkedin.com/dstgb

instagram.com/gemeindebund

Der DStGB: Eine starke Stimme

Der Deutsche Städte- und Gemeindebund vertritt die Interessen der deutschen Städte und Gemeinden. Auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene gibt er Kommunen eine starke Stimme und greift die Themen auf, die Bürger:innen vor Ort bewegen.

Durch seine 17 Mitgliedsverbände sind 11 000 große, mittlere und kleinere Kommunen organisiert und vernetzt. Die Verbandsarbeit erfolgt parteiunabhängig und ohne staatliche Zuschüsse. Die Besetzung der Organe orientiert sich an dem Votum der Wähler bei den Kommunalwahlen.

Der DStGB ist »Kommunales Informationsnetzwerk« und sensibilisiert und mobilisiert Politik und Öffentlichkeit für kommunalpolitische Interessen.

Er fungiert als »Kommunale Koordinierungsstelle« für den permanenten Erfahrungs- und Informationsaustausch unter den Mitgliedsverbänden. Nicht zuletzt ist der Verband »Kommunales Vertretungsorgan« durch Repräsentation in zentralen Organisationen.

Bezahlbares Bauen und Wohnen

Neubau fördern – Bauland mobilisieren – Bestände aktivieren

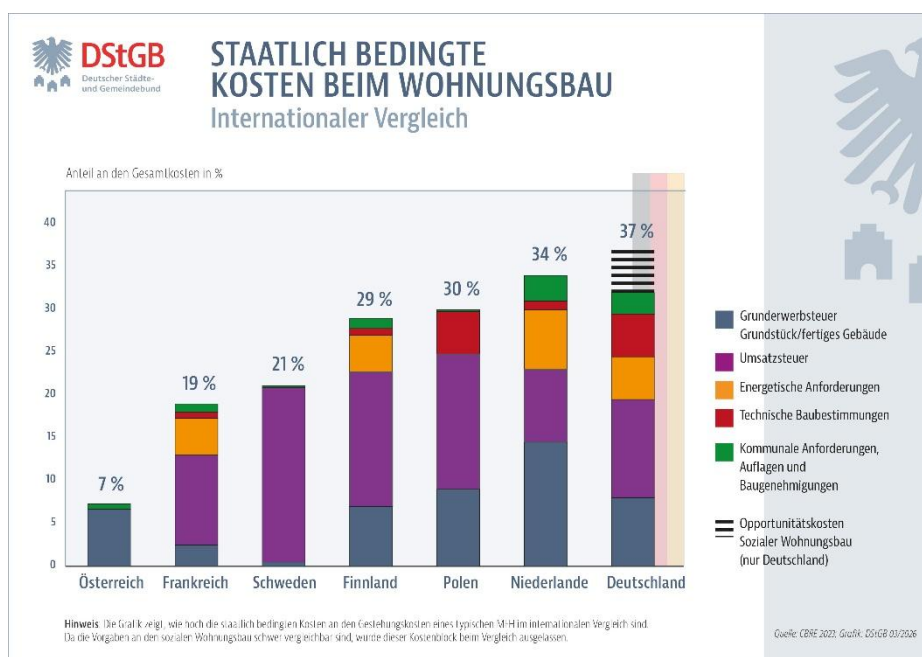
Der Wohnungsmarkt in Deutschland bleibt weiterhin angespannt. Schätzungen zufolge fehlen bundesweit mehr als 800.000 Wohnungen. Gleichzeitig bleibt die Bautätigkeit deutlich hinter den politischen Zielsetzungen zurück. Im Jahr 2025 wurden lediglich rund 235.000 Wohnungen fertiggestellt und damit deutlich weniger als die angestrebten 400.000 Wohneinheiten pro Jahr. Auch die aktuellen Prognosen lassen keine Entspannung erwarten: Für 2026 gehen Experten von nur rund 215.000 fertiggestellten Wohnungen aus – und dies trotz des neu eingeführten „Bau-Turbo“ der Bundesregierung.

Besonders angespannt ist die Situation im Bereich des bezahlbaren und öffentlich

geförderten Wohnraums. Der Bestand an Sozialwohnungen ist weiterhin rückläufig und sank Ende 2024 auf rund 1,046 Millionen Einheiten.

Die angekündigte weitere Aufstockung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau bis zum Jahr 2029 (2026: 4 Milliarden Euro) ist daher zu begrüßen. Es muss sichergestellt werden, dass diese Mittel auch durch die Länder kofinanziert werden.

Um den vielen Wohnungssuchenden in Deutschland mehr bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, bedarf es einer langfristigen Wohnungsbauoffensive mit vielfältigen Maßnahmen. Dazu gehören neben einer verlässlichen Finanzierung auch schnellere



Planungs- und Genehmigungsverfahren, eine praxisgerechte Mobilisierung von Bauland, geringere Baukosten sowie ressourceneffizientes und klimafreundliches Bauen. Dies erfordert weiterhin ein enges Zusammenwirken von Bund, Ländern, Kommunen und der Wohnungswirtschaft.

Baugenehmigungen – leichte Erholung erkennbar

Die Zahl der Genehmigungen für den Wohnungsbau ist in den vergangenen Jahren stark gesunken. Steigende Baukosten, Lieferengpässe bei Baumaterialien und hohe Zinsen haben das Investitionsumfeld belastet und zu einem Rückgang der Bautätigkeit geführt.

2024 wurden 215.900 Wohnungen genehmigt, rund 16,8 Prozent weniger als 2023 und der niedrigste Stand seit 2010. Für 2025 war jedoch eine leichte Erholung zu verzeichnen: 238.500 Wohnungen wurden genehmigt, ein Plus von 10,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Es bleibt zu hoffen, dass sich diese Tendenz fortsetzt.

Bauüberhang bleibt Herausforderung

Auch der Bauüberhang – die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen – ist nach einem deutlichen Anstieg in den letzten Jahren nun leicht rückläufig. Während er 2022 rund 845.000 Wohnungen umfasste, lag er im Jahr 2024 bei etwa 760.000 Wohnungen und damit um 67.000 Wohnungen unter dem Vorjahresniveau.

Um einen Teil dieses Bauüberhangs zu aktivieren, hat die Bundesregierung Ende letzten Jahres die **EH55-Plus-Förderung** gestartet. Angesichts der hohen Nachfrage sollte frühzeitig geprüft

werden, ob eine Aufstockung oder Anschlussfinanzierung des Programms möglich ist.

Bau-Turbo: Chancen nutzen

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Die gesetzlichen Neuregelungen umfassen erhebliche Verfahrensvereinfachungen auf dem Weg zur Zulassung von Wohnbauvorhaben. Insbesondere die Forcierung der Nachverdichtung und die Umnutzung zur Schaffung von Wohnungen im Innenbereich von Städten und Gemeinden stehen hierbei im Fokus.

Dies ist aus kommunaler Perspektive zu begrüßen, zumal entsprechende Bau-Turbo-Vorhaben vor ihrer Realisierung grundsätzlich an eine vorherige Zustimmung der Gemeinde gekoppelt werden. Auch kann die Gemeinde ihre Zustimmung an Bedingungen knüpfen, um etwa Vorgaben zum sozialen Wohnungsbau oder eine Bauverpflichtung durchzusetzen.

Der neue Bau-Turbo kann mithin dazu beitragen, den Wohnungsbau zu beschleunigen. Jedoch muss das Instrument mit Bedacht angewendet werden. Ansonsten besteht die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen. Eine ungesteuerte Wohnbauentwicklung, gerade im Außenbereich, kann Folgeprobleme (Erschließungskosten, Umwelt- und Naturschutzschutz, Verkehrssteuerung etc.) nach sich ziehen. Dies ist in jedem Einzelfall zu bedenken.

Umso wichtiger ist es, dass sich Städte und Gemeinden frühzeitig und konzeptionell Gedanken über ihre städtebaulichen Vorstellungen machen und sich selbst, etwa in Form von **Grundsatzbeschlüssen**,

klare „Leitplanken“ zur Anwendung der Neuregelungen geben.

Hinweise zur Anwendung des neuen Bau-Turbos finden sich u.a. im Muster-Einführungserlass der Fachkommission Städtebau (www.is-argebau.de) sowie in einer aktuellen FAQ-Liste des Bundesbauministeriums (www.bmwsb.bund.de).

BauGB-Novelle 2026 nutzen

Ergänzend zum neuen Bau-Turbo hat die Bundesregierung Anfang April 2026 den Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts vorgelegt. Mit dieser Gesetzesnovelle sollen die Rahmenbedingungen für das Bauplanungsrecht weiter verbessert werden.

Es ist aus kommunaler Sicht erforderlich, die Funktionsfähigkeit des Bauplanungsrechts „zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit der Gemeinden langfristig zu sichern“ und an die aktuellen Herausforderungen sowie die organisatorischen und technischen Rahmenbedingungen anzupassen. Daher legt das Gesetz einen Fokus auf die Bereiche **Verfahrensbeschleunigung, Digitalisierung, Klimaanpassung und die Stärkung kommunaler Instrumente** wie dem Vorkaufsrecht oder den städtebaulichen Geboten.

So weist die **vollständige Digitalisierung der Verfahren**, insbesondere im Bereich der Offenlage/Bekanntmachung, in die richtige Richtung.

Auch Vorschläge zur **Vereinfachung der Umweltprüfung**, die Anhebung der Schwellenwerte für ein beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) oder die **Privilegierung von Feuer- und Rettungswache** im Außenbereich sind praxisgerechte Ansätze und zu begrüßen.

Insbesondere die Umweltprüfung muss spürbar vereinfacht werden und eine **materielle Präklusion** – auch mit Wirkung für Rechtsbehelfe von Umweltvereinigungen – sollte EU-konform eingeführt werden. Dies trägt zur Rechtsklarheit und im Ergebnis auch zur Verfahrensbeschleunigung bei.

Erforderlich erscheint auch eine stärkere Verortung der **Klimaanpassung** im Baugesetzbuch. Zwar stellen die Erfordernisse der Klimaanpassung schon heute einen Grundsatz der Bauleitplanung dar. Es ist jedoch sinnvoll, diesen um die Berücksichtigung von vorhandenen Klimaanpassungskonzepten, Starkregenvorsorgekonzepten sowie Hitzebelastungskarten zu ergänzen.

Wichtig ist hierbei, dass eine Pflicht zur Erarbeitung der vorgenannten Instrumente hierdurch nicht begründet wird. Dies gewährleistet die notwendige kommunale Flexibilität.

Für einen Bebauungsplan, der ein Baugebiet ausweist, das zumindest auch dem Wohnen dient und der im Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs bezeichnet wird, soll zukünftig ein **überragendes öffentliches Interesse** für die vorgesehene **Wohnbebauung** und Nutzungen vorgesehen werden, die die Wohnbebauung ergänzen. Dies ist ein begrüßenswerter Vorschlag, der den kommunalen „Instrumentenkasten“ beim Thema Wohnungsbau sinnvoll ergänzt. Die Neuregelung soll allerdings nur für nach § 201a BauGB ausgewiesene **Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt** gelten. Hier sollte geprüft werden, die Regelung generell und über angespannte Wohnungsmärkte hinaus zur Anwendung zu bringen.

Auch die **Stärkung der kommunalen Vorkaufsrechte** zielt in die richtige Richtung. Es ist sachgerecht, das allgemeine Vorkaufsrecht bei Schrottimmobilien zur besseren Vollziehbarkeit auf das Vorliegen eines Mangels auszuweiten. Auch Änderungen zur Verhinderung der Umgehung des Vorkaufsrechts durch sog. Share-Deals oder die Ermöglichung der Vorkaufsrechtsausübung in sozialen Erhaltungsgebieten sind zu begrüßen.

Als Hebel für die Mobilisierung von Baulücken und Brachflächen sollte der Bund zudem die **Einführung einer Innenentwicklungsmaßnahme** im Baugesetzbuch prüfen. Mit einer solchen Maßnahme könnten Baugebote nicht allein auf ein einzelnes Grundstück, sondern in einem größeren Maßnahmenbereich ausgesprochen werden.

Zu begrüßen ist in diesem Zusammenhang, dass der Gesetzgeber die Spielräume der Gemeinden bei Baugebietsausweisungen in anderer Weise aufweiten möchte. Der Vorschlag, eine besondere Form der Sondergebietsausweisung zu ermöglichen, womit in beschränktem Umfang ein experimentelles Gebietsfindungsrecht der Gemeinden eingeführt würde, ist insoweit zu unterstützen.

Den vielfach guten Vorschlägen müssen nun im weiteren Gesetzgebungsverfahren auch Taten folgen.

EU-Wiederherstellungsverordnung aussetzen

Die Zielrichtung der EU-Wiederherstellungsverordnung (W-VO), geschädigte Ökosysteme zu schützen und zu verbessern, ist aus

kommunaler Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Gesunde und klimaresiliente Ökosysteme können zum Klimaschutz beitragen und die Auswirkungen von klimawandelbedingten Extremwetterereignissen verringern.

Die EU-Wiederherstellungsverordnung ist allerdings in der jetzigen Form nicht praxistauglich und in vielen Bereichen viel zu bürokratisch und außerdem weder finanziell noch organisatorisch umsetzbar.

Die Umsetzung insbesondere von Art. 8 der W-VO („Städtische Ökosystemgebiete“) gefährdet die dringend notwendige Nachverdichtung im Innenbereich, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum und wird, da Ausgleichsflächen in Innenbereichslagen häufig gar nicht zur Verfügung stehen, zum Bau von Wohnungen im eigentlich geschützten Außenbereich führen. Angesichts von Vorhaben wie dem Wohnungsbau, Verkehrsinfrastrukturprojekten oder auch dem weiteren Ausbau erneuerbarer Energien werden die ohnehin schon bestehende Flächenkonkurrenzen weiter massiv verschärft.

Die EU-Kommission, das EU-Parlament und auch die Bundesregierung werden daher aufgefordert, die EU-Wiederherstellungsverordnung schnellstmöglich auf den Prüfstand zu stellen. Es sollte die Anwendung des **Stop-the-Clock-Mechanismus** geprüft werden, um die Umsetzung der Verordnung zunächst auszusetzen und Raum für notwendige Korrekturen zu schaffen. Darüber hinaus ist es erforderlich, die W-VO in das sogenannte **EU-Umwelt-Omnibusverfahren** aufzunehmen und die Verordnung in diesem Rahmen einer umfassenden Prüfung zu unterziehen.

Die praktische Umsetzbarkeit und Finanzierbarkeit der Verordnung auf allen Verwaltungsebenen muss realistisch bewertet werden. Dabei muss ein übergreifendes Umsetzungskonzept vorgelegt werden, dass sich noch stärker an der Praktikabilität der Regelungen, an bereits etablierten Maßnahmen von Umwelt-Ausgleichsmaßnahmen in den Mitgliedstaaten sowie an praxisgerechten Ausnahmetatbeständen sowie Umsetzungszeiträumen orientiert.

Gebäudetyp E – Einfacheres Bauen ermöglichen

Mit der Ergänzung eines Gebäudetyps E (E wie einfach, experimentell) im Bauvertragsrecht (BGB) sowie in den Landesbauordnungen könnte ein Anreiz für einfacheres Planen und Bauen geschaffen werden. Ziel muss es sein, die Vielzahl an Normen und Regelwerken zu prüfen und normreduzierte, abweichende Lösungen zuzulassen, um kostengünstige und ressourcenschonendere Gebäude zu errichten.

Neben der Anpassung der Landesbauordnungen ist es dringend erforderlich, dass der Bund die Haftungsregelungen im BGB anpasst. Bauherren und Planer müssen sich zukünftig ohne Haftungsrisiken darauf verständigen können, von anerkannten Regeln der Technik bei Neubau, Umnutzung oder Sanierung abzuweichen.

Der lange angekündigte Gesetzentwurf zum Gebäudetyp E sollte daher schnellstmöglich vorgelegt werden. Dazu gehört auch die Einführung einer deutschlandweit geltenden Typgenehmigung für serielles oder modulares Bauen, die über die Musterbauordnung einheitlich in allen Ländern geregelt wird.

Kommunale Bodenfonds einrichten

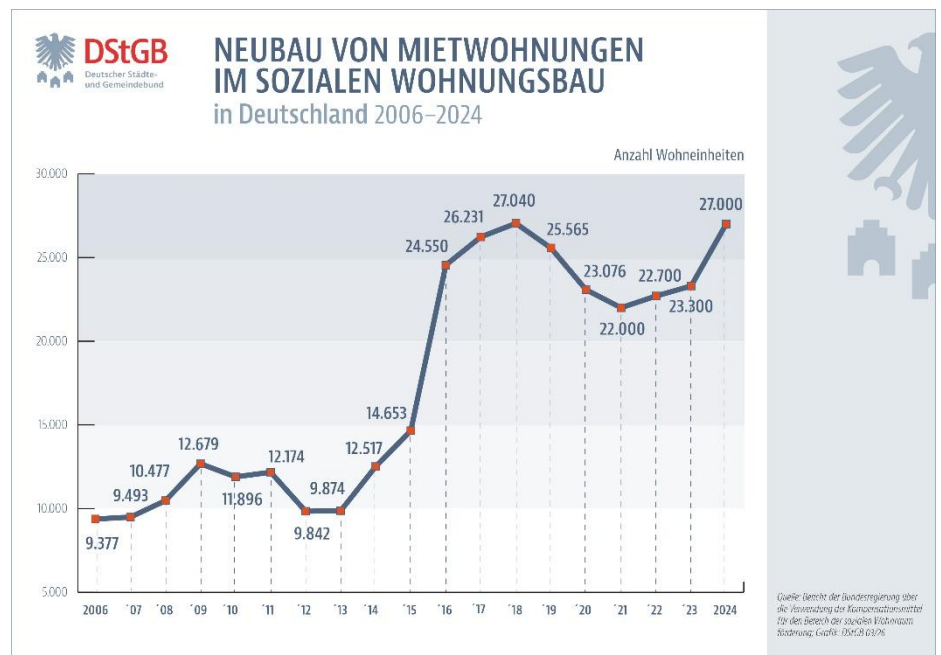
Mit kommunalen Bodenfonds können Städte und Gemeinden je nach Bedarf vor Ort steuern, was und wann gebaut wird. Bund und Länder sollten daher derartige Bodenfonds unterstützen.

Hierauf sind vor allem die strukturell durch Altschulden belasteten Kommunen angewiesen. In solchen Fonds werden Grundstücke vorgehalten, über die die Kommunen verfügen können. Bund und Länder sollten die Kommunen hier finanziell unterstützen und auch eigene Grundstücke in Bodenfonds einbringen. Einen solchen Weg geht z.B. Baden-Württemberg mit einem bei der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH geführten Grundstücksfonds, der für finanzschwache Kommunen mit Engpässen am Wohnungsmarkt als Zwischenerwerber auftritt.

Nutzungsmischung zu stärken. Neben Handel und Gastronomie sowie Kultur-, Freizeit- und Bildungsangeboten kommt dabei auch dem Wohnen eine zentrale Rolle zu.

Eine stärkere Mischung von Wohnen und Arbeiten kann dazu beitragen, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit einer konsequenten Anwendung des vorhandenen umwelt- und bauplanungsrechtlichen Instrumentariums lässt sich bereits viel zugunsten des Wohnungsbaus im Innenbereich erreichen.

Darüber hinaus müssen auch die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Immissionsschutzrechts flexibilisiert und fortentwickelt werden, um diese an die geänderten Lebensverhältnisse in den Städten und Gemeinden anzupassen.



Neubau von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau in Deutschland

Wohnen im Innenbereich stärken

Ziel muss es sein, lebendige Innenstädte und Ortskerne zu erhalten und durch eine vielfältige

Im Interesse der Nutzungsmischung sollte die Möglichkeit der Öffnung der Kerngebiete für das Wohnen eingeführt werden. Die BauGB-Novelle 2026 zielt mit ihrem

diesbezüglichen Vorschlag in die richtige Richtung.

Realistische Energiestandards für Neubau

Angesichts deutlicher Preissteigerungen im Baubereich ist es auch in Zukunft erforderlich, dass auf die verpflichtende Festlegung des EH-40-Neubaustandards im Gebäudebereich verzichtet wird.

Das aktuelle Aussetzen des strengen EH-Standards ist notwendig und ein richtiger Schritt. Bauen darf nicht ohne Not weiter verteuert werden. Dies muss auch die Richtschnur bei weiteren Verhandlungen auf europäischer Ebene sein (EU-Gebäude-Richtlinie).

Sozialen Wohnungsbau stärken

Die Bundesregierung hat angekündigt, die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau perspektivisch auf 5 Milliarden Euro (2028 - und 5,5 Milliarden Euro im Jahr 2029) zu erhöhen. Dieser Ansatz ist sinnvoll. Allerdings benötigen wir dauerhaft mindestens 8 Milliarden Euro jährlich, um den geförderten Wohnungsbau tragfähig auszuweiten.

Es gibt zu wenige preisgebundene Wohnungen in Deutschland. Während es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Millionen Sozialwohnungen gab, hat sich ihre Zahl mittlerweile auf nur noch knapp eine Million verringert. Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) sollen es im Jahr 2035 nur noch rund 554.000 Sozialwohnungen sein. Dies hängt damit zusammen, dass jährlich etwa 40.000 Wohnungen aus der sozialen Bindung fallen. Bund und Länder bleiben daher gefordert, die Rahmenbedingungen weiter zu verbessern.

Neubauprogramme langfristig fortführen

Die Bundesregierung unterstützt den Wohnungsbau über verschiedene Förderprogramme. So stehen für das Programm „Klimafreundlicher Neubau“ im Jahr 2026 insgesamt 1,1 Milliarden Euro zur Verfügung. Auch das Programm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ wird mit 650 Millionen Euro fortgeführt, um insbesondere den Bau bezahlbarer Wohnungen zu stärken.

Die Wohneigentumsförderung für Familien trägt zudem mit 250 Millionen Euro im Jahr 2026 dazu bei, Familien den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern.

Darüber hinaus fördert das Sonderprogramm „Junges Wohnen“ die Schaffung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende. Hierfür stehen 500 Millionen Euro im Jahr 2026 sowie 1 Milliarde Euro im Jahr 2027 zur Verfügung. Dies sind richtige und wichtige Fördermaßnahmen, die langfristig verstetigt werden müssen.

Auch die im Koalitionsvertrag angekündigte Einrichtung eines Investitionsfonds für den Wohnungsbau sowie geplante eigenkapitalentlastende Maßnahmen zur Unterstützung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften sollten nun zügig angegangen werden.

Städtebauförderung stärken – Verfahren optimieren

Die Städtebauförderung ist das zentrale Instrument einer integrierten Stadtentwicklung und gewinnt angesichts der großen Herausforderungen – Wohnen, Klima, Infrastruktur, soziale Integration, Verkehr – immer weiter an Bedeutung.

Angesichts eines kommunalen Investitionsstaus von annähernd 220 Milliarden Euro ist es dringend erforderlich, die Kommunen im Bereich der drängenden Infrastruktur- und städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen weiter zu stärken.

Die geplante Verdopplung der SBF-Bundesmittel auf 1,58 Milliarden Euro (p.A.) bis 2029 ist daher ausdrücklich zu begrüßen. Gleichzeitig muss die Co-Finanzierung durch die Länder sichergestellt werden, um die Programme effektiv umzusetzen und langfristige städtebauliche Strategien zu ermöglichen. Nicht zuletzt aufgrund der Hebelwirkung der Städtebauförderung (1 Euro an SBF-Mitteln generiert bis zu 7 Euro an weiteren privaten und öffentlichen Investitionen) kann man weiterhin von einem Investitionsprogramm im besten Sinne sprechen. Allerdings müssen Bund und Länder auch weitere inhaltliche Verbesserungen prüfen:

Beispielhaft sei auf Möglichkeiten zur Verringerung der kommunalen Eigenanteile, auf die Wiederzulassung und Erweiterung des Eigenmittellersatzes durch Dritte oder auch auf die Nutzung nicht verausgabter Mittel des Infrastruktursondervermögens des Bundes verwiesen.

Bund und Länder sollten darüber hinaus die Städtebauförderung auf einen **mehnjährigen Bewilligungsrahmen** umstellen, wie dies bereits für die EU-Strukturfondsförderung seit vielen Jahren erfolgreich praktiziert wird. Ein mehrjähriger Bewilligungsrahmen schafft Planungssicherheit, reduziert Bürokratie und stärkt im Ergebnis auch die kommunale Investitionsfähigkeit.

Die Länder sollten schließlich die oftmals komplexen **Verfahren** –

sowohl bei der Beantragung von Gesamtmaßnahmen als auch bei der Bewilligung einzelner geförderter Vorhaben – **spürbar vereinfachen**, damit Kommunen Fördermittel zügig und ohne unnötige Verzögerungen abrufen können. Umfassende Berichtspflichten, Abrechnungsverfahren und Prüfprozesse müssen deutlich vereinfacht und praxistgerechter ausgestaltet werden.

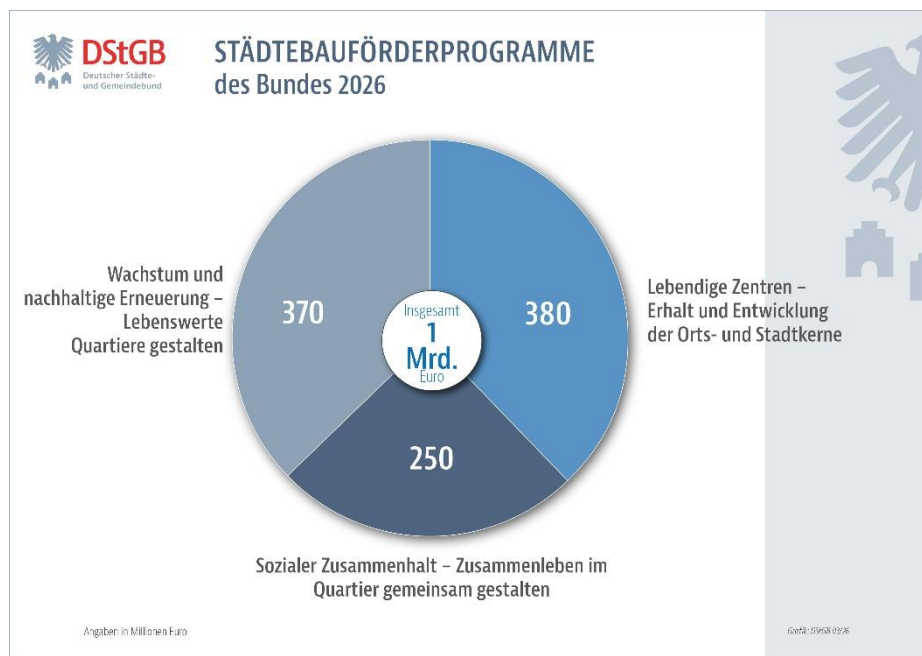
flächendeckende Versorgung mit leistungsfähigen Breitbandnetzen, eine lückenlose Mobilfunkversorgung sowie der weitere Ausbau und die Modernisierung der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere im Schienenbereich, um die Anbindung ländlicher Regionen zu verbessern.

Die im Rahmen des BMWSB-Kommunaldialogs „Wohnen in

Die über 700 kommunalen Wohnungsunternehmen besitzen in Deutschland annähernd 2,6 Millionen Wohnungen.

Diese kommunalen Unternehmen sind nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet. Sie sind vielmehr schon von ihren Satzungszwecken her dem Ziel verpflichtet, preiswerten Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen. Bei ihren Maßnahmen steht städtebaulich die Stärkung der Innenstädte und Ortskerne im Vordergrund. Daher sind kommunale Wohnungsunternehmen Bestandhalter. Sie tragen mit einer zurückhaltenden Mietenpolitik maßgeblich zu einer sozialgerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden bei.

Wegen ihrer besonderen Rolle sollten kommunale Wohnungsunternehmen auch in ihre Gründungsphase sowie mit dem Ziel einer Stärkung kommunaler Kooperationen bevorzugt in staatliche Förderprogramme zur Stadtentwicklung und zum Wohnungsbau einbezogen werden.



Städtebauförderprogramme des Bundes 2026

Leerstand aktivieren – Ländliche Räume stärken

In Deutschland stehen rund 1,9 Millionen Wohnungen, oft in strukturschwachen ländlichen Gebieten, leer. Davon sind etwa 720.000 kurzfristig marktgängig. Dieses Potential muss bei der Lösung der Wohnungsfrage aktiv genutzt werden.

Die Wohnungsknappheit lässt sich nicht allein in den großen Städten lösen. Ländliche Räume können eine wichtige Entlastungsfunktion übernehmen und so maßgeblich zur Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse beitragen. Grundvoraussetzung hierfür ist eine

ländlichen Räumen“ 2025 veröffentlichte Leerstandsstrategie ist vor diesem Hintergrund zu begrüßen. Sie behandelt Wohnungs- und Gewerbeleerstand, zeigt Best-Practice-Beispiele und fördert den Austausch der Akteure (www.kommunaldialoge.de).

Kommunale Wohnungsunternehmen: Garanten für eine soziale Wohnungspolitik

Kommunale Wohnungsunternehmen sind wichtige Partner der Städte und Gemeinden sowie Garanten einer nachhaltigen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.

Genossenschaftliches Wohnen stärken

Das genossenschaftliche Wohnen in Deutschland muss weiter ausgebaut werden.

Die über 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit annähernd 2,2 Millionen Wohnungen leisten seit jeher im Sinne des Solidarprinzips einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Bildung stabiler Wohnquartiere. Insoweit wird das im Oktober 2022 aufgelegte Bundesprogramm zum genossenschaftlichen Wohnen ausdrücklich begrüßt. Es unterstützt den Erwerb von Genossenschaftsanteilen bei Neu-

und Bestandgenossenschaften über zinsgünstige Kredite mit Tilgungszuschuss und fördert so den Aufbau von bezahlbarem, gemeinschaftlich organisiertem Wohnraum. Durch die jüngst für 2026 erhöhten Mittel und verbesserten Konditionen wird das Programm weiter gestärkt. Perspektivisch sollte die Förderung kontinuierlich ausgeweitet und mit weiteren Anreizen für genossenschaftliche Wohnprojekte kombiniert werden, um insbesondere jungen Familien und einkommensschwächeren Haushalten den Zugang zu bezahlbarem Eigentum zu erleichtern.

Neben der Förderung, insbesondere kleinerer Genossenschaften in der Gründungsphase, sollte inhaltlich auch eine stärkere Einbeziehung von Wohnungsgenossenschaften in Kooperationsvereinbarungen mit den Kommunen unterstützt werden.

Normen und Standards reduzieren

In den letzten zehn Jahren sind die Baukosten in Deutschland massiv gestiegen. Daher gehören die Normung und die bautechnischen Regeln auf den Prüfstand. Die Erarbeitung von technischen Normen sowie ihre Übernahme in das bautechnische Regelwerk (DIN etc.) bedürfen einer strengen Prüfung auf Erforderlichkeit und einer Kosten-Nutzen-Analyse. Ohne eine nachhaltige Reduzierung der Baukosten wird es nicht gelingen, Wohnungsbauprojekte zu bezahlbaren Preisen zu realisieren.

Die Zahl der Bauvorschriften hat sich in den letzten Jahren von 5.000 auf über 20.000 vervierfacht. Diese Entwicklung ist zu stoppen. Zur Beschleunigung von Planungsverfahren wird es zudem auf eine verstärkte Digitalisierung von Planungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsprozessen

ankommen. Die diesbezüglich vorgesehenen Änderungen des BauGB im Rahmen der Novelle 2026, mit denen eine vollständige Digitalisierung der Bauleitplanung und der Beteiligung angestrebt wird, zielen in die richtige Richtung.

Die von Bund und Ländern erarbeitete **Modernisierungsagenda** sieht eine grundsätzliche Streichung von Verweisen auf externe Normen, insbesondere technischer Normen, vor. Dies ist ein sinnvoller Schritt, um Kommunen, Bürgerinnen und Bürger sowie Wirtschaft und Unternehmen zu entlasten.

Vergaberecht effektiv vereinfachen

Das Vergaberecht muss sowohl im Bereich von Bauvergaben als auch im Bereich der Vergabe von Liefer- und Dienstleistungen praxisingerechter ausgestaltet und nachhaltig vereinfacht werden. Hieran wird sich das sog. **Vergabebesleunigungsgesetz des Bundes** messen lassen müssen, das bereits im Jahr 2025 vorgestellt wurde.

Leider schöpft das Vergabebesleunigungsgesetz (Stand: Entwurf April 2026) die Spielräume für substantielle Vereinfachungen im Vergaberecht insgesamt nicht aus und bleibt zum Teil weit hinter den Erwartungen der kommunalen Vergabepaxis zurück.

Erforderlich ist unter anderem eine praxisingerechte **Flexibilisierung des sog. Losgrundsatzes**, etwa im Sinne des Bundesrates vom 26.09.2025. Danach sollten Lose zusammen vergeben werden dürfen, wenn wirtschaftliche, technische oder auch zeitliche Gründe dies rechtfertigen; auch eine Absenkung der Begründungsanforderungen im Falle eines Abweichens wäre sachgerecht, um im Einzelfall eine Gesamtvergabe (z.B. Planung und Bauausführung eines Kindergartens aus einer Hand) durchführen zu können.

Bund und Länder sollten im Übrigen von einer weiteren Überfrachtung des Vergaberechts durch die verbindliche Vorgabe von Sekundärzielen (Nachhaltigkeit; Soziale Aspekte) Abstand nehmen. Diese führen zu einer weiteren Verkomplizierung der Verfahrensabläufe und sind das Gegenteil von Vereinfachung.

Erhöhte EU-Schwellenwerte und erhöhte Auftragswertgrenzen, eine flexiblere Wahl der Vergabearten oder eine Reduzierung von Statistik- und Berichtspflichten sind weitere Ansätze, die auf europäischer und nationaler Ebene im Vergaberecht weiterverfolgt werden müssen.



Mitgliedsverbände

Bayerischer Gemeindetag | Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz | Gemeinde- und Städtebund Thüringen | Gemeindetag Baden-Württemberg | Hessischer Städte- und Gemeindebund | Hessischer Städtetag | Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund | Niedersächsischer Städtetag | Saarländischer Städte- und Gemeindetag | Sächsischer Städte- und Gemeindetag | Schleswig-Holsteinischer Gemeindetag | Städte- und Gemeindebund Brandenburg | Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt | Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern | Städteverband Schleswig-Holstein | Städtetag Rheinland-Pfalz