

Herausgeber

Deutscher Städte- und Gemeindebund

Dr. André Berghegger
Marienstraße 6
12207 Berlin

Telefon 030 77307-0

✉ dstgb@dstgb.de

📘 facebook.com/dstgb

🐦 twitter.com/Gemeindebund

📷 instagram.com/gemeindebund

Der DStGB: Eine starke Stimme

Der DStGB 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 Bürgerinnen und Bürger 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

Wohnungsbau stärken: Neubau forcieren, Bestände besser nutzen

Die Bundesregierung beabsichtigt, den Wohnungsneubau – mit einem Schwerpunkt auf dem öffentlich geförderten Wohnungsbau – deutlich auszuweiten.

Perspektivisch sollen 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr geschaffen werden. Der Bund unterstützt daher die Länder durch Finanzhilfen. Hierzu ist in der aktuellen Finanzplanung vorgesehen, dass der Bund den Ländern für den sozialen Wohnungsbau im Zeitraum 2022 bis 2027 insgesamt 18,15 Milliarden Euro Bundesmittel zur Verfügung stellt.

Dies ist angesichts des bestehenden Bedarfs, gerade im bezahlbaren Segment, zu begrüßen. Um den vielen Wohnungssuchenden in Deutschland bezahlbare Wohnungen anbieten zu können, bedarf es allerdings nicht nur einer ausreichenden Finanzausstattung, sondern einer langfristigen Wohnungsbauoffensive mit vielen verschiedenen Maßnahmen. Hierbei müssen die Anforderungen an den Klimaschutz beachtet und ressourceneffizientes Bauen und Modernisieren in den Vordergrund gerückt werden. Eine anspruchsvolle Aufgabe, die weiterhin ein enges Zusammenwirken von Bund, Ländern, Kommunen und der Wohnungswirtschaft erfordert.

Krise im Bausektor überwinden

Die Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit hat sich im Jahr 2023 dramatisch verschlechtert. Auch die Prognosen für das Jahr 2024 bleiben

angespannt. Die Zahl geplanter und beantragter Wohnungsbauprojekte ist weiter gesunken. Steigende Baukosten, Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien sowie hohe Bauzinsen haben das Investitionsumfeld stark belastet und zu einem Rückgang der Bau- und Investitionstätigkeit beigetragen.

Baugenehmigungen weiter rückläufig – Bauüberhang sehr hoch

Dies veranschaulicht auch ein Blick auf die Zahl der Baugenehmigungen. Laut statistischem Bundesamt sind die Genehmigungen für Wohnungen in Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern weiter rückläufig. So wurde im November 2023 der Umbau und Neubau von lediglich 20.200 Wohnungen genehmigt – das waren 16,9 Prozent weniger als im November 2022. Vom Januar bis November 2023 brach die Zahl der bewilligten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um mehr als ein Viertel (25,9 Prozent) um 83.200 Einheiten auf nur noch 238.500 genehmigte Wohnungen ein. Bei Neubauten betrug das Minus sogar 28,8 Prozent.

Hinzu kommt der weiterhin sehr hohe Bauüberhang in Deutschland, der bei der Diskussion um Lösungen zum Wohnungsbau zwingend mitberücksichtigt werden muss. Der Bauüberhang, d. h. die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen, ist in den letzten Jahren weiter angestiegen. Im Jahr 2022 umfasst der Bauüberhang bundesweit gut 845.000 Wohnungen.

Diese Zahlen zeigen, dass das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen in Deutschland zu schaffen, immer noch in weiter Ferne liegt.

Bündnis für bezahlbares Wohnen

Das im Mai 2022 vom Bund ins Leben gerufene Bündnis für bezahlbares Wohnen hat unter Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände bereits verschiedene Handlungsfelder und konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen beim Wohnungsbau definiert. So sollen unter anderem mit einer Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive die Voraussetzungen geschaffen werden, um den Bau von Wohnungen z.B. durch verbesserte Planungsprozesse zu beschleunigen und auch die Potentiale im Bestand für zusätzlichen Wohnraum zu heben.

Es ist daher dringend geboten, dass die beeinflussbaren Faktoren beim Thema Wohnungsbau nun zügig angepasst werden, einschließlich der besseren Mobilisierung von Bauland.

Dies gilt insbesondere in stark nachge-

fragten Städten und Gemeinden und in deren umliegenden Regionen. Dem Bau- und Immobilienpreisindex des Statistischen Bundesamtes zu Folge haben sich die Preise für Baulandgrundstücke (unbebaut, baureif) im Zeitraum 2010 bis 2020 um 102 Prozent erhöht. Daher ist es zu begrüßen, dass der Bundesgesetzgeber bereits im Jahr 2021 mit dem Baulandmobilisierungsgesetz verschiedene Gesetzesänderungen auf den Weg gebracht hat, um eine bessere Aktivierung von Bauland zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.

Neuer Wohnraum sollte hierbei vorrangig durch Innenentwicklungsmaßnahmen geschaffen werden, um Stadt- und Ortskerne als attraktive und Nutzungsgemischte Wohn- und Versorgungsstandorte zu stärken.

BauGB-Novelle 2024 nutzen

Die gesetzlichen Neuregelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes zielten im Jahr 2022 bereits in die richtige Richtung: Die Stärkung der kommunalen Vorkaufsrechte, die Einführung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung, die Schärfung

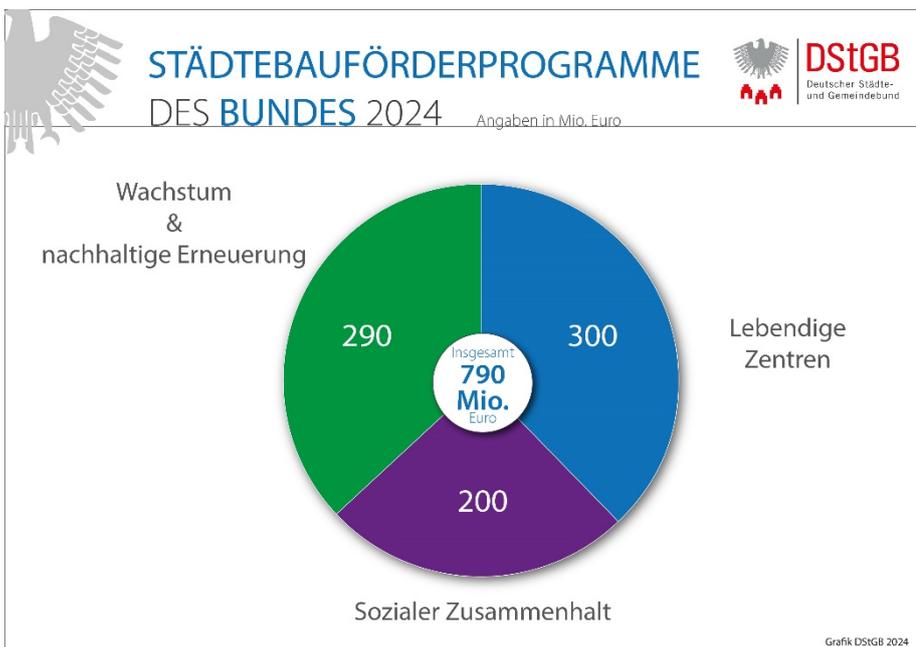
des Baugebots oder auch die erleichterte Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu Gunsten von Wohnbauvorhaben waren und sind Ansätze, die den gemeindlichen „Instrumentenkasten“ im Planungsrecht sinnvoll erweitern.

Der Gesetzgeber bleibt aber weiter gefordert. Neben der Prüfung einer noch stärkeren Verankerung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung müssen die neu geschaffenen befristeten Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes nicht nur entfristet und verstetigt werden.

Die vom Bund für 2024 angekündigte Novelle des Bundesstädtebaurechts (BauGB und BauNVO) muss für weitere und dringend notwendige Verbesserungen des Rechtsrahmens genutzt werden. So ist es wichtig, die Regelungen zum kommunalen Vorkaufsrecht weiter zu optimieren. Neben der Möglichkeit der flächigen Ausübung für bebaute, unbebaute oder nur geringfügig bebaute Grundstücke muss das Vorkaufsrecht wieder in sozialen Erhaltungsgebieten ermöglicht und auch bei sog. Share Deals zur Anwendung gebracht werden können.

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. Das im BauGB vorgesehene Baugebot sollte im Übrigen durch eine weitere Reduzierung der Abwendungsmöglichkeiten (etwa zugunsten „Familienangehöriger“..., s. § 176 Abs. 3 BauGB) praxistauglicher ausgestaltet werden.

Die vom Bund geplante Neuregelung eines „Bau-Turbos“ (§ 246e BauGB – neu), wonach für bestimmte Wohnungsbauvorhaben von der Einhaltung des Bauplanungsrechts gänzlich abgesehen werden kann, ist abzulehnen.



Dies würde weder eine Stärkung der Schaffung bezahlbaren Wohnraums noch einen flächendeckenden Schub für das Bauen und Wohnen bedeuten, da lediglich angespannte Wohnungsmärkte in den Blick genommen werden sollen. Auch würde damit generell die kommunale Planungshoheit in Frage gestellt.

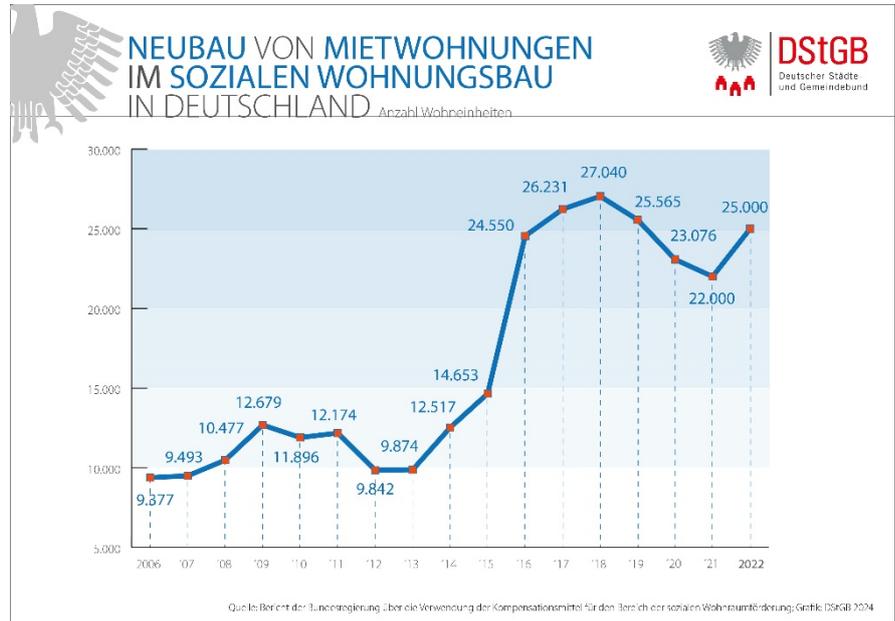
§ 13b BauGB: EU-konforme Regelung prüfen

Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 entschieden, dass die ehemalige Regelung des § 13b BauGB mit Europarecht unvereinbar ist. Die in der Norm vorgesehenen Voraussetzungen wie Grundflächenbegrenzung, Beschränkung auf Wohnnutzung oder auch der Bezug zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil seien nicht geeignet, EU-konform auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf einen Umweltbericht zu verzichten.

Der in der Sache aber sinnvolle Ansatz, kleinere Außenbereichsflächen ohne langwierige Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen für eine Wohnbebauung zugänglich zu machen, sollte weiterhin auf eine EU-konforme Umsetzbarkeit hin überprüft werden. Städte und Gemeinden benötigen praxisgerechte Instrumente, um Bauland – auch partiell im planerischen Außenbereich – mobilisieren zu können.

Gebäudetyp E – Flexibilisierungen in Bauordnungen umsetzen

Mit der Ergänzung eines Gebäudetyps E (E wie einfach) in den Landesbauordnungen könnte ein interessanter Anreiz für ein einfacheres Planen und Bauen geschaffen werden. Das Bauen mit einem Gebäudetyp E zielt darauf ab, die Vielzahl an Normen und Regelwerken auf den Prüfstand zu stellen, um mit normreduzierten und abweichenden Lösungen einfachere und damit kostengünstigere und ressourcenschonendere Gebäude errichten zu können



Neubau von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau in Deutschland

Neben einer Anpassung der Bauordnungen der Länder ist es erforderlich, dass der Bund auch die Haftungsregelungen im BGB dahingehend ändert, dass Bauherren und Planer sich ohne Haftungsrisiken darauf verständigen können, von anerkannten Regeln der Technik für Neubau, Umnutzung oder auch Sanierung abzuweichen. Die im Rahmen der Bauministerkonferenz von Bund und Ländern im November 2023 besprochenen Ansätze, auch zum Bauen und Umbauen im Bestand, sollten daher schnellstmöglich angepasst werden.

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.

Wohnen im Innenbereich verstärkt ermöglichen

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben gezeigt, dass es zukünftig auf einen verstärkten Nutzungsmix in den Innenstädten und Ortskernen ankommen wird. Neben Handel und Gastronomie, Kultur, Freizeit und Bildungsangeboten muss auch dem Wohnen eine verstärkte Bedeutung zukommen.

Hier gilt es, sinnvolle Innenstadt- und Nachnutzungskonzepte für leergefallene Immobilien zu entwickeln. Der Bund ist aufgefordert, Städte und Gemeinden mit einem „Innenstadtfonds“, der u. a. den Zwischenerwerb oder eine Zwischenmiete von Schlüsselimmobilien ermöglicht, zu unterstützen. Diese Finanzierung muss unabhängig von einer weiter aufgestockten Städtebauförderung des Bundes

(1,5 Milliarden Euro p.a.) gesehen werden.

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 Immissionsrechts flexibilisiert und fortentwickelt werden, um diese an die geänderten Lebensverhältnisse in den Städten und Gemeinden anzupassen.

Neben einer Gleichstellung des gewerblichen Lärms mit dem Verkehrslärm sollte die von der Umwelt- und Bauseite erarbeitete sog. Experimentierklausel und eine damit einhergehende Anpassung der TA Lärm (u.a. Ermöglichung passiven Schallschutzes) zeitnah umgesetzt werden.

Realistische Energiestandards für Neubau festlegen

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

Das Aussetzen des strengen Energieeffizienzhausstandards ist notwendig und ein richtiger Schritt. Der Standard sollte aus kommunaler Sicht auch langfristig nicht verpflichtend gefordert werden. Bauen darf nicht weiter verteuert werden. Dies muss auch die Richtschnur bei weiteren Verhandlungen auf europäischer Ebene sein (z.B. EU-Gebäude-Richtlinie).

Sozialen Wohnungsbau stärken

Die Bundesregierung hat angekündigt, in dieser Legislaturperiode jährlich 100.000 neue Sozialwohnungen zu

schaffen. Dieser Ansatz ist sinnvoll. Es gibt zu wenige preisgebundene Wohnungen in Deutschland. Während es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Millionen Sozialwohnungen gab, hat sich ihre Zahl bis zum Jahr 2023 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 weitere Wohnungen aus der sozialen Bindung fallen. Bund und Länder sind daher gefordert, die Rahmenbedingungen weiter zu verbessern.

Im Jahr 2022 wurde lediglich 22.545 Sozialwohnungen errichtet. Klar ist, dass Bund und Länder daher die Mittel für die soziale Wohnraumförderung weiter aufstocken müssen.

Neubau-Programme langfristig fortführen

Die Bundesregierung hat verschiedene Neubau-Programme auf den Weg gebracht. So unterstützt das Programm „Jung kauft Alt“ mit einem Programmvolumen von 350 Millionen Euro (2024) den Kauf von sanierungsbedürftigen Altbauten. Mit der Förderung „Gewerbe zu Wohnen“ (120 Mio. Euro) sollen leerstehende Gewerbeimmobilien in klimafreundliche Wohneinheiten umgewandelt werden können. Mit dem Programm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ sollen zudem Gebäude mit kleineren Wohneinheiten auch für Alleinerziehende sowie ältere Menschen gebaut werden. Das Programmvolumen beträgt hier 1 Milliarde Euro im Jahr 2024. Ebenfalls sinnvoll ist das Sonderprogramm „Junges Wohnen“, mit dem der Bund die Schaffung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende fördert. In den Jahren 2024 und 2025 stehen insgesamt 1 Milliarde Euro hierfür zur Verfügung.

Diese Förderprogramme können – neben der klassischen sozialen Wohnraumförderung – einen weiteren

wichtigen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten. Daher ist es erforderlich, diese Programmangebote langfristig und auf hohem Niveau zu verstetigen.

Städtebauförderung verlässlich ausgestalten

Die Städtebauförderung als zentrales Element einer integrierten Stadtentwicklung muss angesichts der großen Herausforderungen (Wohnen; Klima; Infrastruktur; Soziale Integration; Verkehr etc.) langfristig nicht nur auf dem jetzigen Niveau von 790 Millionen Euro jährlich aufrechterhalten werden, sondern auf mindestens 1,5 Milliarden Euro aufgestockt werden. Dies entspricht auch der Aussage des Koalitionsvertrages.

Leerstand aktivieren - Ländliche Räume stärken –

In Deutschland stehen rund 1,8 Millionen Wohnungen, oft in strukturschwachen ländlichen Gebieten, leer. Davon sind etwa 600.000 Wohnungen direkt marktgängig. Dieses Potential muss bei der Lösung der Wohnungsfrage mitgenutzt werden.

Bei aller Anstrengung werden wir das Problem der Wohnungsknappheit nicht allein in den großen Städten lösen können. Ländliche Räume können eine wichtige Entlastungsfunktion für die oft überhitzten Wohnungsmärkte in den Großstädten übernehmen und so maßgeblich zur Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse beitragen.

Grundvoraussetzung für eine Stärkung strukturschwacher ländlicher Regionen und damit zur Herstellung Mit gleichwertigen Lebensverhältnissen ist eine flächendeckende Versorgung mit leistungsfähigen Breitbandnetzen einschließlich einer lückenlosen Mobilfunkversorgung sowie der

weitere Ausbau und eine Modernisierung der Verkehrsinfrastruktur insbesondere im Schienenbereich zur besseren Anbindung ländlicher Regionen.

Der vom Bundesbauministerium im Januar 2024 gestartet Kommunaldialog „Wohnen in ländlichen Räumen“ ist vor diesem Hintergrund zu begrüßen und muss langfristig fortgesetzt werden.

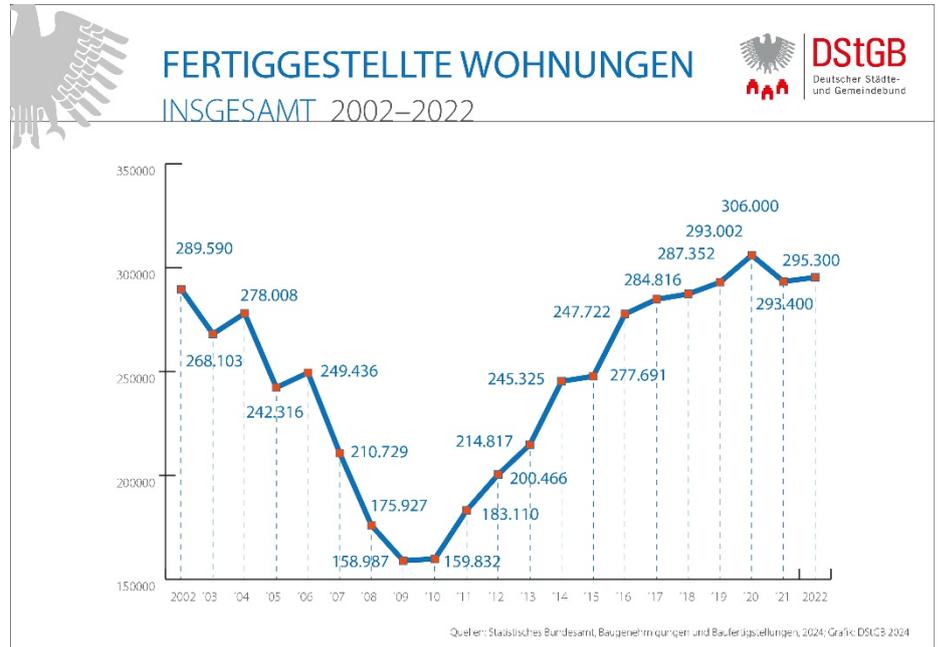
Kommunale Wohnungsunternehmen: Garanten für eine soziale Wohnungspolitik

Kommunale Wohnungsunternehmen sind wichtige Partner der Städte und Gemeinden sowie Garanten einer nachhaltigen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Die über 700 kommunalen Wohnungsunternehmen besitzen in Deutschland ca. 2,3 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 Mietpolitik 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.

Genossenschaftliches Wohnen und Erbbaurechte stärken

Das genossenschaftliche Wohnen in Deutschland muss ausgebaut werden. Die über 2.000 Wohnungsge-



Fertigstellung Wohnungen insgesamt 2002-2022

nossenschaften in Deutschland 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 ist das seit Oktober 2022 aufgelegte Bundesprogramm zum genossenschaftlichen Wohnen (Bund und KfW) grundsätzlich zu begrüßen. Das Förderprogramm sollte verstetigt und über das Jahr 2024 hinaus ausgeweitet werden.

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

Auch Modelle, bei denen Städte und Gemeinden ihre eigenen Grundstücke im Wege des Erbbaurechts vergeben und nicht verkaufen, dienen der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Dies ist ein sinnvoller Ansatz der kommunalen Bauland- und Wohnungspolitik.

Flächennutzung optimieren – Bestände aktivieren

Mit Blick auf die Erreichung der Wohnungsbauziele müssen die Potenziale im Bestand besser genutzt werden. Daher sind sowohl die Möglichkeiten der Gebäudeerweiterung mit Aufstockungen und Dachausbauten als auch Umwandlungen von Büro- oder Gewerbeimmobilien in Wohnraum gerade in Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf zu unterstützen. Im Sinne eines flächeneffizienten und energetisch nachhaltigen Bauens ist dabei stets die Quartiersentwicklung zu berücksichtigen. Um diese Potenziale auszuschöpfen, sollten eine entsprechende Förderung gewährt werden sowie Aufstockungen bzw. Umnutzungen auch bei der Weiterentwicklung von Instrumenten der Wohnraumförderung künftig verstärkt Berücksichtigung finden.

Gerade die Umwandlung von leerstehenden Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnungen kann die Chance bieten, Wohnraum zu schaffen und auch Wohnungen mit einer Sozial- und Mietpreisbindung zu belegen. Nach Aussage des Pestel-Instituts (Studie

Bezahlbarer Wohnraum, Januar 2022) liegt der Median der Umbaukosten mit rund 1.200 Euro je m² Wohnfläche weit unter den Kosten für einen Neubau. Der Bund sollte insoweit finanzielle Anreize zur Umnutzung setzen und Städte und Gemeinden auch beim (Zwischen-) Erwerb von Liegenschaften und deren baulicher Umnutzung finanziell unterstützen.

Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen

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 zudem in den letzten Jahren von 5.000 auf 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 Verlängerung des Plansicherstellungsgesetzes bis Ende 2022 ist insoweit ein sinnvoller Ansatz.

Die Bundesregierung hat zudem Anfang September 2023 einen „Deutschland-Pakt“ vorgeschlagen. Zentrales Element dieses Pakts soll ein Maßnahmenpaket zur Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung sein, dass Bund und Länder am 06.11.2023 beschlossen haben. Dieses Maßnahmenpaket muss nun zügig auf den Weg gebracht werden. Mehr denn je gilt in diesem Bereich: Wir haben kein Erkenntnis-, sondern ein Umsetzungsproblem.

Es ist erforderlich, dass Bund und Länder alle Optionen zur Vereinfachung und Beschleunigung von Planung und Genehmigung prüfen und, soweit EU-rechtlich zulässig, umsetzen. Beispiel: Ersatzneubauten sollten nicht nur im Bereich von Bundesfernstraßen, sondern auch an anderen wichtigen Stellen genehmigungsfrei und ohne Umweltverträglichkeitsprüfung errichtet werden können, sofern sie für die Erfüllung öffentlicher bzw. kommunaler Aufgaben unverzichtbar sind.

Weitere wichtige Ansatzpunkte sind: Die Einführung von Stichtagsregelungen, die auf den Zeitpunkt der Vollständigkeitserklärung von Antragsunterlagen abstellen. Bei standardisierten Verwaltungsdienstleistungen sollte zudem durch Genehmigungsfiktionen sichergestellt werden, dass ein Antrag als bewilligt gilt, wenn er innerhalb einer bestimmten Frist nicht beschieden wird. Mit Blick auf Klagemöglichkeiten sollte ferner klargestellt werden, dass Einwände Dritter nicht erst zu einem späten Zeitpunkt eines Verwaltungs- bzw. Gerichtsverfahrens vorgebracht werden und damit verfahrensverzögernd wirken. Auch die Möglichkeit einer EU-konformen materiellen Präklusionsregelung sollte weiterhin geprüft werden.

Im Rahmen der BauGB-Novelle 2024 muss es schließlich auch darum gehen, den Aufwand im Rahmen von Umweltprüfungen und dem Umweltbericht deutlich zu reduzieren. Diese Prozesse bedeuten in der kommunalen Planungspraxis einen massiven Zeit- und Finanzaufwand, der auf das notwendige Maß reduziert werden sollte.

Vergaberecht vereinfachen

Das Vergaberecht muss sowohl im Bereich von Bauvergaben als auch im Bereich der Vergabe von Liefer- und Dienstleistungen praxisgerecht ausgestaltet und nachhaltig vereinfacht werden. Hieran wird sich das sog. Vergabetransformationspaket des Bundes

messen lassen müssen, dass im Jahr 2024 vorgestellt wird. Das im Sommer 2022 in Kraft getretene LNG-Beschleunigungsgesetz hat gezeigt, dass effektive vergaberechtliche Vereinfachungen gerade bei wichtigen Infrastrukturvorhaben gesetzgeberisch möglich sind.

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 Schwellenwerte für Direktaufträge, eine flexiblere Wahl der Vergabeart, eine Flexibilisierung bei der Losvergabe und eine Erleichterung von Generalplanervergaben unter Wahrung des KMU-Schutzes sind beispielhafte Ansätze, die Bund, Länder und Kommunen weiterverfolgen sollten.

Konzeptvergaben umsetzen

Das Instrument der kommunalen Bauplanungsvergabe nach Konzept, also die Vergabe von Grundstücken nicht nach Höchstpreis, sondern nach einem qualitativ ausgerichteten Konzept, wird bereits von zahlreichen Städten und Gemeinden genutzt. Diese Verfahren sollten weiter geprüft und in der kommunalen Praxis zur Anwendung kommen. Konzeptvergaben sollten darüber hinaus auch beim Verkauf von Liegenschaften der Länder und des Bundes stärker zur Anwendung kommen.

Seriell und modulares Bauen fördern

Standardisierung und seriell-modulares Bauen sparen nicht nur Geld. Sie beschleunigen auch die Fertigstellung von Wohnungsbauprojekten und sind im Sinne einer flexiblen Nutzung nachhaltig. So können zum Beispiel Variowohnungen, die

eine unterschiedliche Wohnnutzung ermöglichen (z. B. Wohnungen für Studierende; Seniorenwohnen; junge Familien), zügig erstellt werden.

Die Prozessdauer im Genehmigungsverfahren kann zudem durch die verstärkte Zulassung von Typengenehmigungen deutlich verkürzt werden. Hinzu kommt, dass mittlerweile durch serielle Bauweise nicht nur kostengünstig, sondern auch hochwertig gebaut werden kann. Serielles Bauen kann somit auch baukulturelle Qualität schaffen.

Die entstehenden Wohnungen selbst müssen für eine lange Nutzung und

viele Strukturen (Mehrgenerationenhäuser etc.) geeignet und damit nachhaltig sein. Flexibel nutzbare Bauten (modulare Bauweise), etwa durch die Verwendung nachhaltiger Materialien wie Holz, sind temporären Unterkünften vorzuziehen.

Steuerliche Anreize schaffen

Der Bund muss auch in Zukunft attraktive Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau ermöglichen. Insoweit ist die Erhöhung der linearen Abschreibungssätze grundsätzlich richtig. Mit der Anhebung wird ein wichtiges Signal nicht nur an Investo-

ren, sondern auch an die Bauwirtschaft zum weiteren Aufbau der dringend benötigten Bau- und Handwerkerkapazitäten gesendet.

Der Bund sollte zudem sicherstellen, dass auch Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen im Bestand für die Schaffung von Wohnraum und Mischnutzungen steuerlich förderwürdig werden.



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

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