



Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Sofortmaßnahmen für „Entlastungswohnungsbau“

Diskussionspapier zum Lösen der Baubremse durch
temporäre Ausnahmen

Endfassung
20.02.2023

Kurzfassung

Die Wohnungspolitik steht vor immensen Aufgaben in einem extrem schwierigen Umfeld. Das beständige Bevölkerungswachstum verzeichnete im Jahr 2022 mit den ukrainischen Geflüchteten einen weiteren Höchststand. Der Neubau reicht bei Weitem nicht aus, um den **Mangel an bezahlbarem Wohnraum** insbesondere in den Wachstumsregionen annähernd auszugleichen. Erschwerend kommen akute Engpässe bei der Unterbringung von Geflüchteten hinzu. Das von der Bundesregierung angestrebte Neubauziel muss deshalb weiter richtungsweisend sein.

Über Jahre hat die **überambitionierte Ausdifferenzierung von technischen Baubestimmungen und Normen** die Baukosten nach oben getrieben. Der „anerkannte Stand der Technik“ bildet die Grundlage für Bauordnungs- und Bauvertragsrecht sowie Förderung, ohne dass er für berechnete Qualitäts- und Schutzansprüche (Lärmschutz, Brandschutz, Statik) in allen Ausprägungen zwingend notwendig wäre. Lange hat das Niedrigzinsumfeld die stetig steigenden Baukosten kompensiert. Eine Kumulation von massiv gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten führt jedoch gegenwärtig zu Neubaumieten von um die 20 Euro pro Quadratmeter. Dies schreckt viele Marktakteure ab, zumal die Finanzierung vieler Projekte unter den rasant veränderten Rahmenbedingungen teilweise nicht mehr gesichert ist.

Ohne Gegensteuern steht uns eine drastische Bauwende bevor, die **Baufertigstellungen** werden massiv einbrechen. Bauträger und Projektentwickler starten kaum mehr Neubauprojekte, sondern führen lediglich begonnene Vorhaben zu Ende. Die hohen Bauüberhänge steigen weiter. In Zahlen drückt sich dieser Effekt erst zeitverzögert aus. Doch das ist trügerisch. Es müsste jetzt dringend gehandelt werden, um der Trägheit der „Baumasse“ zu begegnen! Ansonsten liefert die unbeantwortete soziale Frage des bezahlbaren Wohnens den gesellschaftlichen Sprengstoff für heute und morgen.

Die richtungsweisenden **Maßnahmen des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“** können für den bezahlbaren Wohnungsneubau wichtige Rahmenbedingungen verbessern und eine Kehrtwende für ökologisches und klimaverträgliches Bauen einleiten. **Priorisiert auf die zentralen Maßnahmen zur Senkung von Baukosten, Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie zur Mobilisierung von Bauland** müssen sie umgehend und umfassend umgesetzt werden. Doch selbst mit einer entsprechenden Schwerpunktsetzung werden die Maßnahmen höchstens zeitverzögert die Hemmnisse für mehr bezahlbaren Wohnungsbau lösen. Neben dem quantitativ notwendigen Wohnungsneubau ist die Flankierung mit Quartiersinvestitionen im Wohnumfeld und bei der Daseinsvorsorge notwendig, wozu Wohnraum- und Städtebauförderung noch integrierter wirken müssten.

Zusätzlich brauchen wir dringend weitere Sofortmaßnahmen, um über Sonder- und Ausnahmeregelungen schnell den notwendigen **„Entlastungswohnungsbau“** auf den Weg zu bringen.

1) Fertigstellungsprämie zur Aktivierung von Bauüberhängen

Nach der stark reduzierten KfW-Neubauförderung sollte ad hoc und vorübergehend eine Art „**Fertigstellungsprämie**“ auf den Weg gebracht werden, um Bauprojekte, die in den Startlöchern stehen, aber wegen gestiegener Baukosten und Zinsen nicht mehr finanziert werden können, mit mehr Eigenkapital zur Umsetzung zu verhelfen. So lässt sich ein Teil der Bauüberhänge rasch mobilisieren. In einzelnen Bundesländern ist dies bereits Praxis.

2) Ausnahmeregelung für „Entlastungswohnungsbau“ durch einen Gebäudetyp „E“

Um eine Entlastung bei den übermäßig gestiegenen Normen und Standards zu erreichen, benötigen wir ein **Moratorium durch eine befristete Ausnahmeregelung**. Diese sollte kundigen Bauherren, Architekt:innen, Bau- und Handwerksunternehmen eine rechts- und haftungssichere Möglichkeit bieten, auch abweichend von den „anerkannten Regeln der Technik“ innovative und nachhaltige Lösungen zu finden, die **notwendige Schutzansprüche mit vertretbar geringeren Baustandards** vereinen. Damit dürfen keine Abstriche beim Klimaschutz verbunden sein, lediglich die konkreten technischen Lösungen für klimaneutralen Neubau sollten technologieoffen und flexibel sein. Dies entspricht den Überlegungen von Organisationen für Architektur und Baukultur zu einem **Gebäudetyp „E“** (einfach, effizient, erschwinglich, entlastend). Für ein solches Moratorium ist es in einem ersten Schritt wichtig, die Unsicherheiten beim Abweichen von bautechnischen Normen und Standards im Bereich Haftung, Gewährleistung und Versicherung durch eine Öffnungsklausel in § 633 BGB zu beseitigen. Darauf aufbauend sollte die Musterbauordnung der Länder reformiert werden. Zugleich sollte eine notwendige „Umbauordnung“ geschaffen werden, da viel zusätzlicher Wohnraum im Bestand geschaffen werden kann, wofür die bautechnischen Normen und Standards teilweise noch größere Hürden darstellen.

3) Bauplanungsrechtliche Ausnahmen und Flexibilitäten

Um **ausreichend, rasch bebaubare und bezahlbare Grundstücke** im integrierten Innenbereich zu aktivieren, sollte zum einen das dafür vorhandene bauplanungs- und städtebaurechtliche Instrumentarium konsequent praktiziert werden. Zum anderen braucht es dafür **weitergehende rechtssichere, zügig und einfach anzuwendende Ausnahmen und Flexibilitäten**: Zum einen für die **Umwidmung von bisherigen Flächennutzungen in Wohnzwecke**, zum anderen für die stärkere **Nachverdichtung** bebaubarer Flächen, die mit geringen Dichten in den Bebauungsplänen bzw. im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) „gewidmet“ sind. Diese gilt es in die anstehende Novelle des Bauplanungsrechts (BauGB und BauNVO) zu überführen. Schließlich ist die Erfassung von rasch bebaubaren Flächenpotenzialen in **digitalen Potenzial- und Brachflächenkatastern** wichtig.

4) „Entlastungswohnungsbau“ zur temporären Unterbringung von Geflüchteten

Um den großen Herausforderungen bei der Unterbringung Geflüchteter zu begegnen, brauchen wir eine konzertierte ministeriumsübergreifende Initiative, durch die Kompetenzen und Finanzmittel von Bundesbau- und Bundesinnenministerium gebündelt werden. Die nun rasch und in hoher Zahl zusätzlich zu errichtenden Unterkünfte sollten im Sinne der Nachhaltigkeit und für eine mittel- bis langfristige Entlastung so gestaltet sein, dass sie sowohl kurzfristig einer temporären Unterbringung dienen als auch perspektivisch für dauerhafte Wohnzwecke nutzbar sind.

Langfassung

Zielkonflikte für mehr bezahlbaren Wohnungsbau angehen

Eine Wohnungspolitik, die für ausreichend bezahlbaren Wohnraum sorgt, ist mit zahlreichen komplexen Zielkonflikten konfrontiert. Zwar sind Lösungsansätze für mehr flächen- und ressourcenschonenden Neubau und Umbau, ebenso wie für eine größere Suffizienz bei der Bestandsnutzung bekannt. Diese können aber die vielfältigen gesellschaftlichen und ökologischen Konflikte nicht gänzlich auflösen. Hierfür ist die klare Benennung und offene Debatte zu Zielkonflikten notwendig.

- **Massive Baukostenanstiege durch übermäßige Standards und Normen:** Die Anhebung von Baustandards und -normen haben zu einer beständigen Erhöhung der Baukosten geführt. Dies gilt vor allem für die überambitionierte und produzentengeriebene Weiterentwicklung privatrechtlicher technischer Baubestimmungen und DIN-Normen, die zu „anerkannten Regeln der Technik“ und damit Voraussetzung für mangelfreie Bauwerke werden, ohne dass diese für berechnete Qualitäts- und Schutzansprüche (Lärmschutz, Brandschutz, Standsicherheit) zwingend notwendig sind. Bauordnungs- und Bauvertragsrecht sowie die Förderung nutzen diese als Grundlage. Ebenso greift die Rechtsprechung bei gerichtlichen Auseinandersetzungen um Bauschäden und -mängel darauf zurück. Dies engt Innovationen ein und führt zu einem höheren, nicht zwingend notwendigen Material- und Ressourcenverbrauch und ist nicht nachhaltig.

Ebenso verteuert sich der Wohnungsbau durch steigende, gebäudebezogene Anforderungen in Bezug auf E-Mobilität, Tiefgaragenstellplätze, Müllräume, Gemeinschaftsflächen oder Home-Office. Lange konnten die Baukostenanstiege durch die Niedrigzinsphase, sowie durch Drittelmodelle wie freifinanzierten Wohnungsbau, Eigentumswohnungen und geförderten Wohnungsbau kompensiert werden. Dies ist mit der Zinswende zu Ende und wird massiv durchschlagen. Notwendige Neubaumieten von um die 20 Euro sind nicht subventionierbar – weder durch öffentliche Mittel noch durch Querfinanzierung zwischen freifinanziertem und geförderten Wohnungsbau.

- **Mehr „neue“ Flächen für Wohnungsbau:** Da Boden ein nicht vermehrbare Gut ist, steht die Ausweisung neuer Flächen dem Flächenschutz entgegen. Die Nutzung von Brachen und Baulücken im Innenbereich konkurriert mit dem berechtigten Interesse nach mehr innerstädtischem Grün- und Freiraum. Das zum Interessenausgleich richtige Konzept der „doppelten Innenentwicklung“ stößt mittlerweile ebenfalls an Grenzen und Widerstände. Innenentwicklung ist im Vergleich zur Außenentwicklung mit höherem, auch intensiverem zeitlichem Aufwand verbunden, wobei Entwicklungen auf der grünen Wiese zusätzlichen Infrastrukturaufwand erzeugen.
- **Höhere Dichten und Nutzungsmischungen:** für die bessere Ausnutzung des knappen Bodens helfen höhere Dichten, sowohl beim Neubau auf innerstädtischen Flächen als auch durch Dach-

ausbauen und Aufstockungen. Ebenso lassen sich nicht mehr benötigte Gewerbeimmobilien umnutzen. Beides stößt allerdings ebenfalls häufig auf Widerstände und Konflikte, z.B. im Bereich Lärm und Verkehr, Verschattung. Und auch bauplanungsrechtlich bestehen Hemmnisse und Unsicherheiten, so dass diese Flächen nur unzureichend genutzt werden: sie sind im B-Plan nicht für den Wohnungsbau oder mit geringeren Dichten vorgesehen. Umnutzung und Nachverdichtung lassen sich trotz bestehender Flexibilitäten planungs- und städtebaurechtlich häufig nur aufwendig sowie über die risikobehaftete Anwendung von Ermessensspielräumen realisieren. Hiervon sehen kommunale Verwaltungen aus Kapazitätsgründen und Sorge vor gerichtlichen Auseinandersetzungen oftmals ab.

- **„Kampf“ um knappes Gut Boden:** Das begrenzte Flächenangebot lässt Grundstückskosten steigen und heizt die Konkurrenz zwischen verschiedenen Marktteilnehmern und Kontroversen zwischen boden- und baulandpolitischen Steuerungsansätzen an. Konzepte wie die Verbesserung des kommunalen Zugriffs auf private Flächen, die von Eigentümern nicht bebaut werden, oder die kommunale Steuerung und Umsetzung von Baulandentwicklung mit einer Bevorzugung gemeinwohlorientierter Wohnungsmarktakteure und einer verstärkter Nutzung des Erbbaurechts können wichtige Bestandteile von kommunalen Neubaustrategien sein. An der Ausweisung von neuem Bauland für alle Marktakteure führt aber kein Weg vorbei, wenn die Grundstückspreise nicht weiter ausufern sollen.
- **Verringerung Wohnflächenverbrauch:** Die letzten Jahrzehnte waren durch ein beständiges Wohnflächenwachstum pro Kopf u.a. in Folge von wachsendem Wohlstand (verbesserte Erschwinglichkeit), Singularisierung und Remanenzeffekten geprägt. Ein aktives Gegensteuern, z.B. über Wohnungstauschbörsen und „Generationswechsel“ in Eigenheimsiedlungen stößt zuweilen auf Abwehrreaktionen und scheitert oftmals an fehlenden bezahlbaren und zielgruppenspezifischen Alternativangeboten sowie an zu hohen Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten). Der Versuch, Wohnfläche umzuverteilen, ist mit großem Aufwand bei bislang nur geringen Wirkungen verbunden. Die Nutzung von Leerständen in ländlich-peripheren Räumen trägt momentan ebenfalls nur bedingt zur Entlastung der Ballungsräume bei und erfordert ebenfalls den massiven Ausbau v.a. von digitaler und Verkehrsinfrastruktur. Dennoch gilt es die Anstrengungen für die effizientere und suffizientere Nutzung des vorhandenen Wohnraums zu intensivieren. Höhere Mieten, die ökonomisch zu einer sparsameren Wohnflächennutzung führen und auch die Finanzierungsfähigkeit von Neubauinvestitionen stärken würden, werden durch eine in den letzten Jahren verschärfte Mietregulierung (u.a. Kappungsgrenzen und Mietpreisbremse) eingeschränkt und sind sozialpolitisch schwer vermittelbar.

Kurz- und mittelfristige Antwort auf das akute Mengen- und Kostenproblem

Die Zielkonflikte mit ihren kostentreibenden und verzögernden Wirkungen werden sich nicht alle kurzfristig lösen lassen, wenngleich auch im Sinne von Klimaschutz und Nachhaltigkeit die Arbeit daran unverzichtbar ist. Das **Maßnahmenpaket des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum** umfasst hierfür vielfältige geeignete Vorschläge, die der Bund mit den Bündnispartnern und weiteren relevanten Akteuren so rasch wie möglich priorisieren, konkret untersetzen und umsetzen sollte. Zentral ist die Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie vereinfachte Vergabeverfahren.

Wir benötigen darüber hinaus jedoch kurzfristige durchschlagende Lösungen, um die akuten Wohnungsmengengpässe zu mindern. Um vorübergehend, rasch und kostengünstig zusätzlichen „Entlastungswohnungsbau“ in ausreichender Menge zu schaffen, schlägt der DV folgende Sofortmaßnahme in Verbindung mit weitergehenden, mittelfristig wirkenden Maßnahmen vor:

1) Finanzielle Anreize zur Mobilisierung von „Entlastungswohnungsbau“

Sofortmaßnahme „Aktivierung von Bauüberhängen“

Um den enormen Kosten- und Finanzierungsdruck im Wohnungsbau kurzfristig zu mildern und gestoppte Neubauvorhaben in Gang zu bringen, könnte eine Art „**Fertigstellungsprämie**“ helfen. Das damit verbundene Eigenkapital würde Bauprojekte, die in den Startlöchern stehen, aber wegen gestiegener Baukosten und Zinsen nicht mehr finanziert werden können, zur raschen Umsetzung verhelfen. So lässt sich ein Teil der Bauüberhänge mobilisieren. In einzelnen Bundesländern ist dies bereits Praxis.

Weitergehende Maßnahmen

Um insgesamt auch für Durchschnittsverdiener ohne Wohnberechtigungsschein zwischen hochpreisigem, freifinanzierten Wohnungsbau und günstigen Sozialwohnungen **preisgedämpfte Neubauwohnungen** schaffen zu können, muss der Neubau auch für die Mittelschicht angekurbelt werden: Die Einführung eines Sonder-Afa ab 1.1.2023 ist hierfür zwar hilfreich, durch die Begrenzung auf EH 40 QNG mit Baukosten unter 4.800 Euro jedoch wenig wirksam. Außerdem müsste das selbstgenutzte Wohneigentum mit der Wiedereinführung einer substanziellen Erwerbsförderung für Schwellenhaushalte gestärkt werden. Insgesamt müsste die stark verringerte und auf ökologische Ziele fokussierte Neubauförderung wieder deutlich erhöht und mit einer mehrjähriger Planungssicherheit versehen werden.

2) Reduzierung kostentreibender Normen und Standards

Sofortmaßnahme Ausnahmeregelung für Gebäudetyp „E“

Der Gesetzgeber könnte schnellstmöglich in Bauordnungs- und Bauvertragsrecht eine Ausnahmeklausel aufnehmen, die kundigen Bauherren, Architekten und Bau- und Handwerksunternehmen eine rechts- und haftungssichere Möglichkeit bietet, auch abweichend vom „anerkannten Stand der Technik“ gemeinsam innovative und nachhaltige Lösungen zu vereinbaren, die notwendige Schutzansprüche (v.a. Brand- und Lärmschutz, Standsicherheit) mit vertretbar geringeren Baustandards vereinen. Dies entspricht dem Gedanken eines Gebäudetyp E, die mehrere Organisationen aus dem Bereich Architektur und Baukultur in der Diskussion entwickelt haben. „E“ steht für einfach, effizient, erschwinglich und entlastend. In Bayern und Baden-Württemberg laufen mittlerweile politische Initiativen auf Landesebene, um diese zu verankern.

Für eine rechtssichere Anwendung ist es besonders wichtig, die bislang bestehenden Unsicherheiten im Bereich Haftung, Gewährleistung und Versicherung bei einer Abweichungen von den „anerkannten Regeln der Technik“ zu lösen. Entsprechend müsste in **§ 633 BGB eine Öffnungsklausel** eingeführt werden, die privatrechtliche Ansprüche auf genormte Standards löst und kundigen Bauherren freie Hand gibt, unter Wahrung der Schutzerfordernisse befreit von den allgemein „anerkannten Regeln der Technik“ gemeinsam mit Planern und Architekten und den Bauausführenden zu planen und zu bauen. Um den Verbraucherschutz nicht zu schwächen, wird diese Ausnahme zunächst nur für sachkundige Bauherren (z.B. kommunale Wohnungsunternehmen) ermöglicht. Diese flankierende zivilrechtliche Absicherung ist entscheidend, damit Unternehmer und Bauherren individualvertraglich eine entsprechende Beschaffenheitsvereinbarung eingehen können. Dies könnte gemeinsam von Bundesbau- und Bundesjustizministerium auf den Weg gebracht werden.

Mit der temporären Ausnahmeregelung könnten über zusätzliche, innovative Planungswege Einspar- und Beschleunigungspotenziale identifiziert und gehoben werden. Gleichzeitig kann evaluiert werden, inwieweit dies mittelfristig in die Praxis von Bauvertrags- und Bauordnungsrecht überführbar ist. Diese Ausnahme soll nicht nur für Neubau, sondern insbesondere auch für **Umbau- und Umnutzungsvorhaben im Bestand** gelten, da die übermäßigen bautechnischen Standards und Normen für diese häufig noch größere Hürden und Kostentreiber darstellen als für Neubauten.

Weitergehende Maßnahmen

Ausgehend vom ersten, schnellen Schritt einer Ausnahmeregelung bzw. Öffnungsklausel für einen Gebäudetyp E sollten im Zuge einer **Reform der Musterbauordnung** und deren Übernahme in die Landesbauordnungen entsprechende grundsätzliche bauordnungsrechtliche Anpassungen erfolgen, mit denen die in Quantität und Qualität übermäßig und für die notwendigen Schutzansprüche nicht notwendigen technischen Baubestimmungen und Normen nicht mehr als Grundlage

angewandt werden. Gleichzeitig ist die **Gestaltung einer Umbauordnung** eine dringliche Aufgabe, da wir für mehr Wohnraum dringend die Potenziale des Bestands durch Aufstockung, Dachausbau, Umnutzung und Modernisierung nutzen müssen.

Darauf aufbauend könnten für eine weitere **Skalierung** und Kostensenkung in der Praxis erfolgreich erprobte Projekte des Gebäudetyp E in eine **serielle oder modulare Produktion** überführt werden. Für eine kostengünstige und einfache Anpassung an veränderte Nutzeransprüche ist dabei auf **flexible Grundrisse** zu achten. Das Wohnen ergänzende Flächen wie Fahrradräume, Parkplätze, Müllräume, E-Ladestationen, sollten nicht Teil der Gebäude sein, vor allem nicht der „warmen Hülle“. Für das serielle und modulare Bauen benötigen wir dringend einen Kapazitätsaufbau mit Mengen- und Kosteneffekten sowohl bei der Bauindustrie als auch bei mittelständischen Bauunternehmen und Handwerksbetrieben. Eine wichtige Voraussetzung dafür sind länderübergreifende Typengenehmigungen, die Eingang in die Musterbauordnung finden sollten. Die Digitalisierung kann helfen, dass trotz stärkerer Standardisierung baukulturell, städtebaulich und architektonisch hochwertige und lokal individuelle Lösungen entstehen und keine bauliche Monotonie von der Stange.

Im Sinne des Klima- und Ressourcenschutzes müssen auch bei Nutzung von bauordnungs- und bauvertragsrechtlichen Ausnahmen **CO₂-neutrale Gebäude** entstehen. Allerdings sollte deren Anforderungsniveau flexibler als bisher eine Kombination von Wärmeschutz und erneuerbare Energieversorgung ermöglichen. Hierfür sollte die avisierte **Umstellung der Anforderungssystematik** im Zuge der anstehenden GEG-Novelle genutzt und diese **stärker auf Treibhausgasemissionen und Lebenszyklusbetrachtung** ausgerichtet werden.

3) Mobilisierungsanstrengungen zur Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen forcieren

Sofortmaßnahme „Erweiterung bauplanungsrechtlicher Spielräume“

Für mehr „Entlastungswohnungsbau“ müssen rasch bebaubare, aber derzeit nicht nutzbare bzw. mindergenutzte Flächen aktiviert werden. Vielerorts sind zwar Freiflächen, Brachen und Baulücken im Innenbereich vorhanden (nach B-Plan und § 34 BauGB), allerdings mit einschränkenden Vorgaben zur Bebauung der Grundstücke hinsichtlich Wohnnutzung oder Dichte. Um diese Flächen zugänglich und ohne übermäßigen Planungs-, Zeit- und Personalaufwand für mehr Wohnungsbau aktivieren zu können, sollten bestehende und mit dem Baulandmobilisierungsgesetz erweiterte bauplanungsrechtlichen Ausnahme- und Abweichungsmöglichkeiten konsequent genutzt werden.

Darüber hinaus könnte der Gesetzgeber über **eine schnell einzuführende, weitergehende und ggf. temporäre Ausnahmeklausel den Spielraum und die Rechtssicherheit** erhöhen, um langwierige und risikobehaftete Verfahren für Abweichungen von B-Plänen oder vom Einfügungsgebot (oder gar für B-Plan-Änderungen) zu vermeiden. Diese Ausnahmen sollten Umwidmung von Nicht-

Wohnnutzungen als auch die stärkere Nachverdichtung betreffen. Analog zum BauGB-Maßnahmengesetz mit der Flexibilisierung der Obergrenzen für Dichten sollte eine Öffnungsklausel für die Gebietskategorien der BauNVO eingeführt werden. Positive und negative Erfahrungen mit § 246 BauGB können für die Ausgestaltung dieser Ausnahmeregelung genutzt werden.

Weitergehende Maßnahmen

Diese Ad hoc Ausnahmeregelung gilt es ebenfalls in die anstehende Novelle des Bauplanungsrechts (BauGB und BauNVO) zu überführen.

Eine wichtige Grundlage für die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bilden **digitale Potenzial- und Brachflächenkataster**, in denen die wichtigsten Informationen zu den Grundstücken erfasst sind und die als Ausgangspunkt für eine Priorisierung der Flächenaktivierung dienen. Diese sollten von noch mehr Kommunen mit Unterstützung der Bundesländer eingeführt und weiter qualifiziert werden. Insgesamt benötigen wir im Planungs- und Genehmigungsprozess einen massiven **Digitalisierungs- und Standardisierungsschub**. Bislang sind sowohl die öffentliche Verwaltung als auch der Bausektor in großen Teilen immer noch in hohem Maße durch analoge Prozesse geprägt. So könnten in den örtlichen Bauverwaltungen z.B. unter Anwendung von künstlicher Intelligenz B-Pläne bereits einer Vorprüfung unterzogen werden. Hierfür kann eine Task Force auf Landesebene Kommunen mit Kapazitätsengpässen unterstützen.

Schließlich gilt es, das **Instrumentarium für die Aktivierung von vorhandenen Innenentwicklungsflächen anzuwenden und weiterzuentwickeln** (u.a. Innenentwicklungskonzept nach § 176 a BauGB), um mehr Eigentümer dieser Potenzialflächen für deren Bebauung zu gewinnen.

Unverzichtbar ist **ein besseres Zusammenspiel zahlreicher lokaler Behörden**, die für die unterschiedlichen Belange des Wohnungsbaus zuständig sind (Umwelt- und Naturschutz, technische, soziale, Bildungs- und Verkehrsinfrastruktur, Stadtplanung, Hoch- und Tiefbau). Hier müssen Verfahren sternförmig ablaufen und nicht „linear“ jede Prüfung erst nach Abschluss der vorherigen.

Flankiert werden muss dies um einen **quartiersbezogenen Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur**, um den neuen Bewohnern im Entlastungswohnraum auch eine ausreichende Versorgung mit z.B. Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen, verkehrlicher Anbindung, Nahversorgung und weiteren Angeboten der Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Hierfür brauchen Kommunen, bei denen in besonderem Maße Entlastungswohnungsbau realisiert wird, eine finanzielle Unterstützung („Lastenausgleich“), da dies aus Eigenmitteln nicht zu stemmen ist und Investoren angesichts der Baukostenentwicklung dies nicht mehr mitfinanzieren können. Für solche Quartiersinvestitionen gilt es intelligente Kombinationen von Städtebau- und Wohnraumförderung zu nutzen, wobei ggf. die nicht abgeflossenen Restmittel der Städtebauförderung helfen könnten.

Um langfristig die Suffizienz im Wohnungssektor zu erhöhen und weniger Neubau für die zusätzliche Wohnraumversorgung zu benötigen, braucht es darüber hinaus deutlich mehr Anstrengungen für eine **wohnflächenschonendere Nutzung des Bestandes**. Dies erfordert jedoch nicht nur punktuell über Pilot- und Forschungsaktivitäten, sondern deutschlandweit in vielen Kommunen eine weit stärkere Zuwendung und Umsteuerung in Richtung einer besseren und effizienteren Bestandsnutzung, z.B. durch Wohnungstausch, Generationenwechsel, Jung kauft Alt, Teilung von Eigenheimen und großen Grundstücken mit dichterem Bebauung. Dies ist mit einem hohen personellen Aufwand verbunden und bisher nur von mäßigem Erfolg gekrönt, darf aber aufgrund der begrenzten Flächen und Ressourcen auf keinen Fall vernachlässigt werden.

4) „Entlastungswohnungsbau“ zur temporären Unterbringung von Flüchtlingen

Um den großen Herausforderungen bei der Flüchtlingsunterbringung zu begegnen, brauchen wir eine konzertierte ministeriumsübergreifende Initiative, in dem Kompetenzen und Finanzmittel von Bundesbau- und Bundesinnenministerium gebündelt werden. Die nun rasch und in hoher Zahl zusätzlich zu errichtenden Flüchtlingsunterkünfte sollten im Sinne der Nachhaltigkeit und für eine mittel- bis langfristige Entlastung so gestaltet sein, dass sie sowohl kurzfristig einer temporären Flüchtlingsunterbringung dienen als auch perspektivisch für dauerhaften Wohnzwecken nutzbar sind.