

# Aufbruch für Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Klimaschutz

Positionen des Fachforums  
Stadtentwicklung, Bau & Immobilien  
im Wirtschaftsforum der SPD e.V.

Die Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist ein zentraler strategischer Zukunftssektor in Deutschland. Nahezu ein Viertel aller Unternehmen in Deutschland ist hier tätig, etwa jeder Zehnte Beschäftigte arbeitet in der Branche, viele weitere Arbeitsplätze und Unternehmen profitieren direkt oder indirekt von der enormen volkswirtschaftlichen Wertschöpfung in diesem Bereich. Die Themen, die die Branche betreffen, beschäftigen gleichzeitig Millionen Menschen in ihrem Alltag: die Mietpreisentwicklung, der Traum vom Wohneigentum, energieeffizientes und altersgerechtes Wohnen, ein attraktives Wohnumfeld

mit bester Infrastruktur. Das Fachforum Stadtentwicklung, Bau und Immobilien, in dem sich zahlreiche Verbände und Unternehmen der Branche regelmäßig austauschen, möchte mit diesen Anregungen und Empfehlungen seiner Mitglieder einen Beitrag zur Weiterentwicklung des bau- und immobilienpolitischen Rahmens der bevorstehenden Legislaturperiode leisten.<sup>1</sup>

Die Positionen gliedern sich in drei Themenbereiche:

1. Mieten- und Wohnungspolitik
2. Klimaschutzpolitik im Gebäudesektor
3. Politik für Stadt, Land und Quartier

<sup>1</sup> Angesichts der Vielfalt der im Wirtschaftsforum der SPD engagierten Unternehmen und Verbände handelt es sich bei einzelnen Punkten dieses Papiers ggf. um Formulierungen, die nicht jedes einzelne Mitglied vollumfänglich mitträgt.

# 1. Mieten- und Wohnungspolitik

Die Debatten um die Mietpreisentwicklung in den wachsenden Großstädten wurden in den vergangenen Jahren zunehmend emotional geführt – angesichts der stark steigenden Mietpreise in den Metropolen und der damit einhergehenden Verdrängungsprozesse verständlich. Das Interesse an bezahlbarem Wohnraum ist politisch berechtigt, privat oftmals existenziell und gerade auch in Hinblick auf eine lebendige und vielfältige Stadtentwicklung absolut notwendig. Gleichzeitig dürfen durch eine immer strenger werdende Regulierung der Mieten nicht Plan- und Rechtssicherheit und damit Investitionsanreize wegbrechen, denn Investitionen sind dringend erforderlich.

Um die Lage in den großstädtischen Immobilienmärkten zu entspannen, muss **aufs Bauen gesetzt werden**. Wir brauchen ein ausgewogenes Verhältnis von privatem, kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau und mehr Anreize für die Schaffung von Wohnungen, die für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen bezahlbar sind. Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist essentieller Teil der Problemlösung und muss als Partner der Politik verstanden werden.

Um schneller und günstiger bauen zu können, halten wir die folgenden Maßnahmen für zielführend:

— Bezahlbaren Wohnraum kann es nicht ohne **bezahlbares Bauland** geben – die Beschaffung geeigneter Baugrundstücke ist eine zentrale Herausforderung für den Wohnungsbau. Das Fachforum begrüßt es daher, dass sich die Bundesregie-

rung dieses wichtigen Themas mit der Einsetzung der Baulandkommission angenommen hat und nun das Baugesetzbuch entsprechend novellieren will. Im Gesetzesentwurf zur Baulandmobilisierung, der derzeit noch im Parlament beraten wird, sind sinnvolle Ansätze enthalten, um schneller mehr Bauland zu entwickeln, höhere Dichten zu ermöglichen und verfügbare Flächen zu beplanen. Insbesondere bei der **Planungsbeschleunigung** bleibt der Entwurf jedoch hinter den Erwartungen und den Möglichkeiten zurück. Das Thema muss von der nächsten Bundesregierung erneut auf die politische Tagesordnung gesetzt werden.

Das Fachforum setzt sich für eine gemeinwohlorientierte **Bodenpolitik** im kooperativen Dialog mit der kommunalen, der privaten und der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft ein. Um den bezahlbaren Wohnungsneubau in den Städten zu stärken, ist es sinnvoll, Grund und Boden in öffentlicher Hand zu bewahren bzw. wieder vermehrt dort zu bevorraten. Dabei kann das Erbbaurecht bei der Überlassung von Flächen an Private eine wichtige Rolle spielen.

Um den Städten und Gemeinden eine aktive und nachhaltige Baulandpolitik zu ermöglichen und Handlungsspielräume für die Stadtentwicklung zu erweitern, sollten

vermehrt **Bodenfonds** auf regionaler oder kommunaler Ebene eingerichtet werden. Bund und Länder sollten diese flankierend unterstützen, z.B. durch die verbilligte Abgabe von entbehrlichen Grundstücken und die Unterstützung durch eigene Baulandentwicklungsfonds. Kommunale Bodenfonds können auch einen wichtigen Beitrag zur Reaktivierung von Brachflächen und Sanierung von Altlasten bringen, um Flächen zu reaktivieren und damit der Inanspruchnahme des Außenbereichs entgegen zu wirken. Diese Möglichkeiten sollte durch entsprechende Förderprogramme unterstützt werden.

— Anknüpfend daran sieht das Fachforum einen erheblichen Bedarf nach **Modernisierung und einer Fachkräfteoffensive in den öffentlichen Verwaltungen**. Nicht erst die Corona-Pandemie hat die Defizite bei der Digitalisierung in den öffentlichen Verwaltungen offen gelegt. Die bundesweite Einführung einer **digitalen Bauakte** würde Verfahren nicht nur beschleunigen, sondern auch transparenter und nachvollziehbarer machen. Gleiches gilt für eine Digitalisierung der Öffentlichkeitsbeteiligung. Das PlanSiG hat für die Dauer der Corona-Pandemie sinnvolle Möglichkeiten der digitalen Bürgerbeteiligung geschaffen, diese sollten unbefristet fortgesetzt werden. Digitale Beteiligung hat bestens funktioniert und Menschen den Zugang zu Teilnahmeverfahren eröffnet, die sonst aus beruflichen oder familiären Gründen keine Möglichkeit zur Teilnahme haben.

- Derzeit fehlt es vielen Gemeinden außerdem an einem grundsätzlichen Überblick darüber, welchen Wohnraumbedarf es gibt und wie der aktuelle Wohnraumbestand genau aussieht. Die Kommunen müssen dringend in die Lage versetzt werden, solche Analysen durchzuführen bzw. zu beauftragen, um passgenaue Stadtplanung vornehmen zu können.

Der **Fachkräftemangel** in den Bauverwaltungen hat ein beunruhigendes Ausmaß erreicht – hier muss entschlossen gehandelt werden. Während die Genehmigungsverfahren etwa für Bebauungspläne oder die Vorgaben an den Neubau seit Jahren immer komplexer werden, sinkt die Zahl der MitarbeiterInnen in den Bauämtern seit Mitte der 1990er Jahre.

Um hier Abhilfe zu schaffen müssen die Kommunen von Bund und Ländern nicht nur in die entsprechende finanzielle Lage versetzt, sondern auch bei der Umsetzung unterstützt werden.

- **Serielles Bauen** und Building Information Modeling (BIM) müssen politisch stärker forciert werden, denn sie sind wichtige Schritte, um die Modernisierungsgeschwindigkeit zu erhöhen und die Sanierungsquote zu steigern. Das Bauplanungsrecht und Baurecht, aber auch das Vergabe- und Vertragsrecht berücksichtigen die Besonderheiten des seriellen Bauens und Sanierens nur unzureichend. Beim Neubau zielen bisher alle Regelungen auf die Annahme ab, dass ein Bauwerk für jede Bausituation neu geplant, dann ausgeschrieben und jeweils individuell erstellt wird. Im Sinne der Klimaziele bedarf es in

diesem frühen Stadium des seriellen Agierens der weitreichenden Akzeptanz für umfängliche Lösungsansätze, die sich aus einer Vielzahl von Gewerken zusammensetzen und zwingend als gebündelte Leistung zu erbringen sind.

Die Bundesregierung hat mit der Einführung des Förderprogramms »Serielle Sanierung« richtige Impulse gesetzt. Im Rahmen dieser Initiative sollten neue Investitions- und Vertragsmodelle nicht nur dann gefördert werden, wenn Fertigteile oder modulare Vorfertigen zum Einsatz kommen. Auch auf Anwenderseite sollten Anreize geschaffen werden, beispielsweise durch die Einführung einer »Seriellen Sanierungs-Klasse«. Die Förderung sollte darüber hinaus möglichst breit aufgestellt werden, um alle Akteure – unabhängig von z.B. Unternehmensgröße oder Gewerke – sinnvoll zu berücksichtigen.

Neben einer umfangreichen Forschungsförderung für serielles Bauen und einem verstärkten Blick auf weltweite »Best Practices« wäre auch die bundesweit einheitliche Umsetzung der Regelungen der Musterbauordnung zielführend. Ein weiteres Ziel sollte es sein, über die Forschungsförderung hinaus zu einer standardisierten Förderung serieller Sanierungen im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude zu gelangen.

- Um Verfahren zu beschleunigen und somit auch Baukosten zu senken empfehlen wir eine generelle Vereinfachung (und ggf. auch länderübergreifende Vereinheitlichung) des **Bauordnungsrechts**. Derzeit zögern sich Verfahren von der Planung bis zur Genehmigung von Neubauvorhaben noch zu lange hinaus. Es werden bundesweit einheitliche Regelungen benötigt, die sicherstellen, dass die Genehmigungsverfahren auf allen behördlichen Ebenen beschleunigt werden.
- In Deutschland steigen seit Jahren die **Baukosten** – die Gründe dafür sind mannigfaltig. Aufbauend auf den Ergebnissen der Baukostensenkungskommission wurde auf dem Wohngipfel 2018 ein »Maßnahmenpaket Baukosten und Fachkräftesicherung« vereinbart. Dessen Umsetzung bedarf einer umfassenden Evaluation. Signifikante Baukostensenkungen konnten in den vergangenen Jahren trotz diverser politischer Initiativen nicht festgestellt werden. Der Umsetzungsstand der Empfehlungen der Baukostensenkungskommission muss fortlaufend evaluiert werden. Die nächste Bundesregierung muss hier erneut einen Schwerpunkt ihrer Arbeit setzen, um endlich spürbare Erfolge zu erzielen.
- Die Einführung der steuerlichen Sondersabschreibung für den Mietwohnungsbau in besonders vom Wohnungsmangel betroffenen Regionen im Jahr 2019 sowie die Weiterführung der sozialen Wohnraumförderung durch den Bund waren aus Sicht des Fachforums richtige Signale. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die

Sonder-AfA bereits zum Jahresende 2021 wieder auslaufen wird und dass der Bestand an Sozialmietwohnungen weiter deutlich schrumpft, da weiterhin deutlich mehr Wohnungen aus der Belegungsbindung herausfallen als neue hinzukommen. Hier sollte durch eine dauerhafte **Verbesserung der Abschreibungsbedingungen in Regionen mit Wohnraumangel** sowie die deutliche **Erhöhung der Mittel für die soziale Wohnraumförderung** gegengesteuert werden.

- Am Anfang der Wertschöpfungskette »Bauwirtschaft« stehen die notwendigen **Rohstoffe**. Alle in Deutschland erstellten Gebäude werden in Hybridbauweise erstellt. Dabei kommen zu rund 75 Prozent Baustoffe aus mineralischen Rohstoffen zum Einsatz. Das wird auch in Zukunft so sein. Der Neubau und die klimagerechte Sanierung von bezahlbaren Wohnungen wird ohne den Einsatz mineralischer Rohstoffe nicht möglich sein. Eine zentrale Aufgabe für die Politik wird es daher sein, die Versorgung der deutschen Bauwirtschaft mit den notwendigen mineralischen Baustoffen auch in den nächsten Jahren und Jahrzehnten sicherzustellen. Die regionale Produktion von Gesteinskörnungen in Kiesgruben und Steinbrüchen mit kurzen Transportwegen zu den Baustellen gilt es zu erhalten. Deshalb müssen auf Bundesebene die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass durch die Bundesraumordnung im Zusammenspiel mit der Landesentwicklungs- und der Regionalplanung eine langfristige, regionale Versorgungssicherheit verbindlich gewährleistet wird.

Bei der **Mietenpolitik** fordern wir politisches Augenmaß. Eingriffe in die Mietpreisbildung können bei Nachfrageverschiebungen, wie sie etwa durch starke Wanderungsbewegungen in die Städte auftreten, dazu führen, dass die Vermögensverwerfungen zwischen Mietern und Immobilieneigentümern begrenzt werden. Allerdings gehen von unbedachten Regulierungen auch Risiken aus: sie können das Angebot an frei vermieteten Wohnungen beeinträchtigen (wenn z.B. kleinere Wohnungen gar nicht mehr vermietet, sondern als Zweitwohnungen gehalten werden), sie können die Rentabilität von privaten und kommunalen Immobilien- und Wohnungsbauunternehmen sowie Genossenschaften gefährden und sich so negativ auf die Bautätigkeiten auswirken und sie können dazu führen, dass der Bestand nicht in dem Maße saniert wird, wie es zur Erreichung der Klimaschutzziele und angesichts der Wohnbedürfnisse der zunehmend älteren Gesellschaft nötig wäre. Vor diesem Hintergrund plädiert das Fachforum dafür, Mietpreiseingriffe wo nötig ausschließlich zeitlich begrenzt einzusetzen und für eine langfristige Entspannung des Marktes auf ein ausgeweitetes Angebot zu setzen. Das Ziel von Preiseingriffen und Marktentspannung muss sein, dass sich die Entwicklung bezahlbarer Mieten nicht von der Inflationsentwicklung entkoppelt und diese überschreitet.

## Wohneigentum effektiv fördern

Im Bereich der Wohnungspolitik gibt es ein weiteres Thema, das aus Sicht des Fachforums nach ganz oben auf die politische Agenda gehört: die **Förderung von Wohneigentum**. Die Zahl der Wohneigentümer ist in Deutschland zu gering – dies zeigt sich im internationalen Vergleich und ist in der Generation der heute 25- bis 45-Jährigen besonders augenfällig. Dabei sind Eigenheimbau, Bestandserwerb und Sanierungen nicht nur wichtige Säulen des Wohnungsbaus insgesamt, sondern auch eine effektive Form der Vermögensschaffung und der privaten Altersvorsorge: Das Statistische Bundesamt hat berechnet, dass Rentnerhaushalte mit Wohneigentum monatlich durchschnittlich über 650 Euro Miete sparen. Die eigene Immobilie ist für viele Menschen daher nicht nur ein Lebenstraum, sondern ermöglicht auch eine wertstabile Teilhabe am Wohlstandswachstum. Um Wohneigentum zu fördern, sollte die Bundesregierung zeitnah eine umfassende Strategie entwickeln, die aus Sicht des Fachforums insbesondere die folgenden Maßnahmen beinhalten sollte:

- Neben den gestiegenen Baukosten kommen zusätzlich **Kaufnebenkosten** auf die KäuferInnen zu. Während per Gesetz im letzten Jahr bereits eine Entlastung der KäuferInnen durch die hälftige Aufteilung der Maklerkosten zwischen VerkäuferIn und KäuferIn erreicht wurde, bleibt die Grunderwerbssteuer eine erhebliche Belastung: Beim Kauf eines Einfamilienhauses für 300.000 Euro würde eine junge Familie in einigen Bundesländern 6,5 Prozent und damit allein 19.500 Euro **Grunderwerbssteuer** zahlen.

Wir fordern daher, diese Steuer für den Ersterwerb einer eigenen, selbstgenutzten Immobilie abzuschaffen. So ist es auch bereits im aktuellen Koalitionsvertrag (KoaV) zwischen CDU/CSU und SPD vereinbart. Eine solche Regelung ist klar, mit wenig bürokratischem Aufwand umsetzbar und stellt eine besonders effektive staatliche Wohneigentumsförderung dar. Über die Grundsteuer würde Wohneigentum nach wie vor zur Finanzierung öffentlicher Aufgaben herangezogen. Eine ebenfalls im bestehenden KoaV bereits angedachte gesetzliche Regelung, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbssteuer mittels **Share Deals** zu beenden, wäre für die Länder eine zusätzliche Einnahmequelle, um die Verluste auszugleichen. Daneben sollten die weiteren Erwerbsnebenkosten **steuerlich absetzbar** sein.

- Eine entscheidende Hürde für den Erwerb von Wohneigentum ist oft das Eigenkapital. Staatliche Förderung muss hier zielgerichtet ansetzen. Um **Eigenkapital** langfristig aufzubauen, müssen die Förderungen zum zweckgerichteten Vorsparen erhalten und weiterentwickelt werden. Die in der vergangenen Legislaturperiode vorgenommenen Verbesserungen der Wohnungsbauprämie nach 25 Jahren waren ein wichtiger Schritt – zukünftig sollte die inflationsbedingte Anpassung in kürzeren Abständen erfolgen. Nun müssen ähnliche Verbesserungen auch für die Arbeitnehmer-sparzulage vorgenommen werden. Bezieher niedrigerer und mittlerer

Einkommen können durch ein sozial gestaffeltes Familienbaugeld zusätzlich entlastet werden. Darüber hinaus sollte es SparerInnen möglich sein, vorhandene Mittel etwa aus Lebensversicherungen, Sparverträgen oder Wertpapieren steuerfrei umzuwandeln. Ein weiterer Punkt zur Verbesserung der Eigenkapitalausstattung wäre die Realisierung des ursprünglich bereits für die nun endende Legislaturperiode geplanten Bürgschaftsprogramms der KfW.

- Das derzeitige Niedrigzinsumfeld bietet gute Voraussetzungen zur Kreditaufnahme und zum Bau oder Kauf von Wohneigentum. Doch die Vorgaben, die KreditnehmerInnen erfüllen müssen, werden hierzulande immer strenger. Deutschland sollte zur Eigentumsförderung die nationalen Vorgaben der **EU-Immobilienkreditrichtlinie** wieder auf das Mindestniveau absenken.

- Gerade für Familien mit geringem Einkommen können **Arbeitgeberdarlehen** zur Immobilienfinanzierung ein attraktiver Weg zum Wohneigentum sein. Diese werden von den kreditgebenden Banken wie Eigenkapital behandelt, ArbeitnehmerInnen profitieren von den günstigeren Zinskonditionen für den Arbeitgeber. Die staatliche Förderung dieses Instruments sollte deutlich ausgeweitet werden, da der weitergegebene Zinsvorteil derzeit bereits ab 528 Euro pro Jahr als geldwerter Vorteil steuer- und sozialversicherungspflichtig ist.
- Für breite Schichten der Bevölkerung ist das Eigenheim die bevorzugte, weil sichere und als Sachwert nutzbare, Form der **Altersvorsorge**. Jede Reform muss daher die Eigenheimrente als frei wählbare und gleichberechtigte Alternative zu einer Geldrente berücksichtigen. Viele Menschen können es sich nicht leisten, über mehrere Wege privat vorzusorgen.
- Zahlreiche **Wohnungseigentümergeinschaften** in Deutschland stellt die COVID-19-Pandemie durch fehlende Abstimmungsprozesse und ausbleibende Eigentümerversammlungen vor Probleme. Um hier Abhilfe zu schaffen, muss der Gesetzgeber die Möglichkeit zur rechtssicheren Durchführung reiner Online-Eigentümerversammlungen einführen, so wie es bereits etwa im Aktienrecht verankert ist. Erste Rückmeldungen aus der Praxis zeigen, dass das Modell der Online-Eigentümerversammlung sehr erfolgsversprechend ist.



## 2. Klimaschutzpolitik im Gebäudesektor

Der Gebäudesektor birgt zahlreiche Chancen, um einen Beitrag zur bis 2050 geplanten Treibhausgasneutralität Deutschlands zu leisten, insbesondere den **Quartierslösungen** wird dabei eine stärkere Bedeutung als bisher zukommen. Es wird hierbei jedoch kaum schlichte, auf jedes Gebäude oder Quartier übertragbare Lösungen geben. Oftmals muss, um das übergeordnete Ziel der CO<sub>2</sub>-Reduktion zu erreichen, eine Einzelfalllösung gefunden werden, die vom Gebäudetyp oder dem einzelnen Quartier abhängig ist und die für NutzerInnen/MieterInnen und InvestorInnen/EigentümerInnen gleichermaßen wirtschaftlich und technologisch Sinn ergibt. Die politische Rahmensetzung zur CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor sollte sich an den Grundsätzen der **Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Freiwilligkeit** orientieren. Das »Efficiency First«-Prinzip ist als Leitsatz weiterhin anzuwenden – das Zusammenwirken aller Maßnahmen zum Erreichen des Ziels »klimaneutraler Gebäudebestand 2050« muss gewährleistet werden.

Durch den notwendigen Klimaschutz im Gebäudebereich ergeben sich Ziel- und Interessenkonflikte, die politisch gelöst werden müssen. Hierzu gehört das **Nutzer-Investoren-Dilemma** sowie der Gegensatz zwischen den beiden politischen Zielen Klimaschutz und bezahlbares Wohnen. Gleichzeitig muss attestiert werden, dass sich unter der derzeitigen Förderkulisse mittel- und langfristig Klimaschutzmaßnahmen sowohl für die GebäudenutzerInnen als auch für die EigentümerInnen rechnen.

Das Nutzer-Investoren-Dilemma, das im Grunde ein soziales Dilemma ist, beschreibt die oft investitionshemmende Situation, dass EigentümerInnen Gebäude energetisch sanieren wollen (oder aufgrund staatlicher Vorgaben müssen), sich daraus jedoch eine höhere Warmmiete für die MieterInnen ergebe. Hierfür bedarf es vielschichtiger und fairer Lösungen, die allen Beteiligten gerecht werden. So könnten etwa Privateigentümer von Wohngebäuden über höhere energetische Abschreibungen entlastet werden.

Dem vielbeschriebenen und vielfach auch widersprochenen Gegensatz von Klimaschutz im Gebäudesektor einerseits und bezahlbarem Wohnraum andererseits muss ebenfalls, in den Metropolregionen sowie den restlichen sog. »A- und B-Städten« sogar sehr dringend, begegnet werden. Hier bedarf es einerseits eines fairen Lastenausgleichs zwischen den Beteiligten einschließlich der öffentlichen Hand sowie zugleich angemessener und transparenter Kommunikation. Klimaschutz kann nicht gelingen, wenn MieterInnen finanziell überfordert werden – und gleichzeitig müssen sich Investitionen für EigentümerInnen auch rechnen.

### Quartiersansatz und Städtebauförderung

In den letzten Gesetzgebungsvorhaben, die die Energieeffizienz und -versorgung von Immobilien betreffen, ist zu Recht immer auch ein **Quartiersansatz** in die Gesetzestexte integriert worden (etwa im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), im Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)). Auch zukünftig muss die Bundesregierung den Quartiersansatz bei jeder sich bietenden Gelegenheit konsequent stärken oder einführen. Darüber hinaus gilt es, den Quartiersansatz mit Leben zu füllen und zu überlegen, inwiefern es möglich erscheint, einen einheitlichen Quartiersbegriff legal zu definieren, trotz aller damit verbundenen Schwierigkeiten. Die in der Gesetzesbegründung des EEG vorgenommene Präzisierung diesbezüglich kann für die Diskussion als Ausgangspunkt dienen, berücksichtigt aber nicht alle Aspekte in ausreichendem Maße. Auch der Begriff des (unmittelbaren) räumlichen Zusammenhangs sollte zum Zwecke der Rechtseinheitlichkeit und -sicherheit gesetzesübergreifend betrachtet, diskutiert und ggf. legal definiert werden.

Die Programme der Städtebauförderung, die auch auf die energetische und klimapolitische Entwicklung von Städten abzielen, gilt es inhaltlich fortzuführen und finanziell aufzustocken. Insbesondere für innovative Lösungsansätze wie die Digitalisierung von Immobilien und Quartieren, die zur Erreichung einer »Social and Green Smart City« nötig sind, sowie der zwangsläufig bevorstehenden Kopplung mit dem Mobilitätssektor, müssen ausreichend Mittel der Städtebauförderung zur Verfügung stehen.

## Finanzierung der Klimapolitik im Gebäudebereich

Um die Klimapolitik im Gebäudebereich finanzieren zu können, ist derzeit das Aufrechterhalten einer substantiellen Förderkulisse noch von großer Bedeutung. So kann beispielsweise bei Nutzung des individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) die Modernisierung eines Gebäudes langfristig und transparent gestaltet werden. Ferner sollten die Kosten wichtiger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich im Jahr der Entstehung **steuerlich berücksichtigungsfähig** gemacht werden. Auch in dem Fall, wenn sie die bislang geltende Grenze von 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (vgl. §6 Abs. 1a EStG).

Der **Energie- und Klimafonds (EKF)** der Bundesregierung sollte das zentrale Tool zur Finanzierung der Klimapolitik im Gebäudebereich sein. Er muss als finanzieller Kreislauf eingerichtet werden, der die Einnahmen aus der in diesem Jahr gestarteten CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Gebäudebereich direkt und zweckgebunden für weitere Investitionen in den Gebäudesektor in den EKF führt, die Mittel müssen ausdrücklich Investitionen in Einzelobjekte wie auch in Quartiere ermöglichen. Da die für die Klimapolitik im Gebäudebereich notwendigen Finanzmittel mindestens in den ersten Jahren der CO<sub>2</sub>-Bepreisung nicht vollständig aus dieser gedeckt werden können, müssen sie soweit notwendig über Haushaltsmittel des Bundes aufgestockt werden.

Die **nationale CO<sub>2</sub>-Bepreisung** für den Gebäudesektor sollte mittel- bis langfristig europäisch einheitlich geregelt werden. Dies kann sowohl durch eine Erweiterung des bestehenden ETS oder durch andere, an den ETS angelehnte bzw. mit ihm gekoppelte Lösungen geschehen. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass es in diesem Fall aufgrund unterschiedlich hoher Vermeidungskosten in den jeweiligen Sektoren, speziell im Industriesektor, zu starken Verwerfungen kommen könnte. Die Politik muss hinsichtlich der möglichen Preissignale und Risiken eine Lösung finden, da sonst mit dem Verlust zahlreicher Arbeitsplätze zu rechnen ist. Auch nach Einführung einer europäischen Regelung zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Gebäudesektor bedarf es einer ausreichenden Finanzierung der notwendigen energie- und klimapolitischen (Sanierungs-) Maßnahmen.

Die **Umlagefähigkeit der CO<sub>2</sub>-Kosten** ist bisher noch nicht geregelt. Wir sprechen uns dafür aus, die Zusatzkosten fair zwischen InvestorInnen/EigentümerInnen und NutzerInnen/MieterInnen aufzuteilen. Bei energetisch modernen Gebäuden könnte der Mietende einen größeren Anteil der Kosten tragen, da der eigene Einfluss auf den Verbrauch größer ist. Der Vermieter hingegen kommt für einen größeren Anteil auf, wenn das Gebäude in einem energetisch schlechterem Zustand ist. Dadurch würde ein Anreiz geschaffen, in die Modernisierung zu investieren. Aus der Bau- und Immobilienwirtschaft gibt es bereits sinnvolle Vorschläge für flexible Lösungen, die das Nutzerverhalten, den Gebäude- und Sanierungszustand und tatsäch-

liche Verbrauchsdaten mit einzukalkulieren. Eine alleinige Übernahme der Kosten durch die Vermieterseite ist unausgewogen.

Die neu aufgesetzte **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)** scheint positiv angelaufen zu sein. Gleichwohl bedarf es hier einer ständigen Evaluation und ggf. Anpassung in struktureller und inhaltlicher Hinsicht sowie auch hinsichtlich der Fördersätze und -höhen. Dabei sollte insbesondere analysiert werden, ob das Förderkonzept die Sanierungstätigkeit in allen Wohnformen angemessen unterstützt. Nach ersten Rückmeldungen sollte die Förderstruktur insbesondere die spezifischen Herausforderungen in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) stärker berücksichtigen. Gerade vor dem Hintergrund der umfangreichen und zukunftsorientierten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes könnte eine darauf abgestimmte BEG für einen erheblichen Sanierungsschub sorgen. Darüber hinaus muss geprüft werden, inwieweit die Bundesförderung den Quartiersumbau stärker in den Blick nehmen kann.

Vor dem Hintergrund wachsender Förderanstrengungen und der Umgestaltung der Fördersystematiken sollte der **Mittelabfluss** im Blick behalten und geprüft werden, wie häufig Fördermittel und -varianten in Anspruch genommen werden und welche Korrekturen möglicherweise in der Fördersystematik nötig sind.



## Nachhaltiger Baurohstoff Holz

Neben der Entwicklung klimaneutraler Quartiere kann die Förderung von Holz als Baumaterial ein wichtiger Beitrag zu mehr Klimaschutz sein. Holzhäuser sind nicht nur nachhaltig im Sinne wiederverwertbarer Rohstoffe, sondern können in großen Mengen einen Speicher für CO<sub>2</sub> darstellen und haben dadurch sogar einen negativen CO<sub>2</sub> Footprint.

## Energetisches Sanieren: Fokus auf Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Digitalisierung

Das **energetische Sanieren des Gebäudebestands** ist ein wichtiger Beitrag für die Klimabestrebungen im Gebäudesektor. Der Neubau in Deutschland findet schon seit längerem auf einem sehr hohen energetischen Standard statt, der zukünftig nur äußerst behutsam gemäß der klimapolitischen Ziele 2050 auf ein noch ambitionierteres Niveau gehoben werden sollte, d.h. unter Berücksichtigung substanzieller fortschreitender Entwicklung industrieller (Baustoffe) und technischer Art (Gebäudetechnik).

Die bislang bestehende Technologieoffenheit im Energieeinsparrecht hinsichtlich der Wahl der jeweiligen Maßnahmen bei Gebäudehülle, Anlagentechnik und dem Einsatz erneuerbarer Energien sowie anderer Effizienztechnologien wie KWK und Fernwärme muss erhalten bleiben, denn nur so lassen sich Sanierungsrate und Sanierungstiefe nachhaltig stei-

gern. Es sollte innerhalb der politisch gesetzten Leitplanken Wirtschaft und Wettbewerb überlassen bleiben, die energetisch günstigste und wirtschaftlichste Lösung für das in Frage stehende Quartier oder Gebäudeensemble mit seinen standortbedingten Gegebenheiten zu finden.

Um energetische Sanierungen kosteneffizient durchzuführen, sollte vermehrt auf **serielles Sanieren sowie die Nutzung digitaler Gebäudetechnologie** gesetzt werden. Gerade im bislang eher vernachlässigten Bereich des Gebäudebetriebs und der angestrebten Klimaneutralität dort kann die Ausstattung von Gebäuden mit digitaler Infrastruktur einen wichtigen Beitrag leisten. Die digitale Erfassung und Nutzung von Verbrauchsdaten vereinfacht einen klimafreundlichen und effizienten Gebäudebetrieb. Das unterstreicht auch die EU-Kommission in der »Renovation Wave« ihres Green Deals. Zukünftig könnten die technische Gebäudeausstattung, ein dadurch mögliches Verbrauchs-Monitoring sowie etwaige Verbesserungen der Gebäudeperformance auch eine größere Rolle bei der Bewertung von Immobilien spielen. Die kürzlich verabschiedete EU-Taxonomie zur Definition von nachhaltigen Anlageprodukten und Tätigkeiten, die auch Immobilieninvestments umfasst und auf dem EU-Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums fußt, treibt diese Entwicklung auf den Finanzmärkten voran. Auch der »Smart Readiness Indicator« (SRI) der EU-Kommission dient dabei bereits heute als Grundlage für die Diskussion zur nächsten Überarbeitung der europäischen Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD).

## Mieterstrom: Energiewende in Wohnquartieren

Mit der im Dezember 2020 verabschiedeten letzten Novelle des EEG wurden einige längst überfällige Verbesserungen für **Mieterstrommodelle** gesetzlich festgehalten. Sowohl die stärkere Förderung von Betreibern von Solaranlagen auf Dächern von Wohnhäusern, die Lösung des Problems der Anlagenzusammenfassung, die geklärte Zulässigkeit des Lieferkettenmodells wie auch die Möglichkeit, erzeugten Strom im Viertel zu verbrauchen, können sich hinsichtlich einer stärkeren Entwicklung beim Mieterstrom positiv auswirken. Das Problem, dass für eigentlich steuerbefreite Vermietungsverträge eine Gewerbesteuerpflicht entsteht, wenn ein Wohnungsunternehmen Strom erzeugt, will die aktuelle Bundesregierung nun über das Fondstandortgesetz lösen – dies begrüßen wir ausdrücklich und fordern einen schnellen Abschluss des Gesetzgebungsvorhabens. Damit würden die steuerlichen Nachteile abgewendet werden, die zuvor für AnbieterInnen mit einem Mieterstromprojekt einhergingen. Es bleibt über das Jahr 2021 abzuwarten, ob sich die Situation beim Mieterstrom spürbar verbessert, ggf. sind weitere Schritte zu dessen Unterstützung notwendig. Durch eine gesetzlich vorgeschriebene Gleichbehandlung von Eigenverbrauch und Mieterstrom könnten darüber nicht entfallende Anteile der EEG-Umlage kompensiert werden. Zudem sollte eine Entkopplung des Mietstromzuschlags an den EEG-Vergütungssatz erfolgen.

## Warmmietenneutralität

Hinsichtlich des in § 556c BGB formulierten Gebotes der **Warmmietenneutralität** beim klimaneutralen Contracting ist zukünftig auf eine angemessene und faire Verteilung der Gesamtkosten einschließlich der zusätzlich entstehenden Kosten aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung zu achten. Auch hier muss eine klare Ausrichtung an der Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgen. Um einer Steigerung dezentraler, regenerativer energetischer Quartierslösungen nicht entgegenzustehen, sollten die entstehenden und jährlich steigenden Kosten aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung daher aus der Kosten- bzw. Warmmietenneutralität herausgerechnet werden können.

## Sektorkopplung und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen der **Sektorkopplung** muss die mittlerweile im Gebäudeenergiegesetz angelegte Anrechenbarkeit von Energieträgern aus erneuerbaren Quellen mutig und auch mit Blick auf synthetische Energieträger weiterentwickelt und verbessert werden. Um die Klimaziele zu erreichen und die Energiewende im Wärmesektor zu beschleunigen, ist es neben einer stetigen Steigerung der Energieeffizienz im Sinne des Efficiency-First Prinzips unabdingbar, auch den Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudebereich weiter voranzubringen. Bei deren Nutzung bedarf es eines fairen Ausgleichs zwischen den durchaus konkurrierenden Wirtschaftssektoren.

## Kreislaufwirtschaft

Die Umsetzung des **Aktionsplans Kreislaufwirtschaft der EU-Kommission** gilt als eine der zentralen Initiativen innerhalb des »Green Deals«. Die für 2021 angekündigte Strategie für eine nachhaltig gebaute Umwelt, die das Kreislaufprinzip über den gesamten Lebenszyklus betrachten soll, ist ein richtiger Ansatz, um im Bereich der Bauwirtschaft von der Rohstoffgewinnung über deren Verarbeitung bis hin zur Gebäudenutzung die klimapolitischen Ziele zu erreichen. Dabei müssen bereits verbaute Materialien im Falle von Abriss- oder Sanierungsarbeiten

zukünftig möglichst vollständig in den Materialkreislauf zurückgeführt werden. Bereits heute können mineralische Bau- und Abbruchabfälle zu mehr als 90 Prozent umweltgerecht wiederverwertet werden. Durch die Förderung und abfallrechtliche Gleichstellung innovativer Technologien, wie zum Beispiel chemisches Recycling, können weitere Materialien in den Kreislauf zurückgeführt werden, die bisher nicht sinnvoll mechanisch recycelt werden konnten. Auch der Einsatz alternativer Rohstoffe wie CO<sub>2</sub> oder Biomasse kann einen wichtigen Beitrag zu Kreislaufwirtschaft und Klimaschutz im Gebäudesektor leisten. Die Digitalisierung von Gebäuden und deren Ausstattung mit entsprechender Infrastruktur sowie eine konsequente Anwendung des »Building-Information-Modelling« (BIM) können zukünftig das Recycling erleichtern, z.B. durch bessere Erkennbarkeit einzelner Stoffe und eine sortenreinere Trennung.

# 3. Politik für Stadt, Land und Quartier

Auch in Deutschland zieht es immer mehr Menschen im Zuge der Urbanisierung in die großen Städte und Ballungsräume. Während die Immobilienpreise dort steigen, leiden viele ländliche Regionen unter dem Weggang insbesondere der jungen, gut qualifizierten Bevölkerung und unter den damit einhergehenden Folgen für die Daseinsvorsorge vor Ort. Der Zuzug wiederum erstreckt sich längst nicht mehr ausschließlich auf die (Groß-) Stadtzentren, sondern mehr und mehr auf die »Speckgürtel« der Metropolen. Hier steigen die Boden-, Kauf- und Mietpreise mittlerweile oft stärker an als in zentralen Lagen und Kommunen haben ihre liebe Not, Infrastrukturen schnell nachzurüsten.

Im Zuge der Corona-Pandemie verstärkt sich augenscheinlich der Zuzug ins Umland der Großstädte, denn viele StadtbewohnerInnen wollen angesichts der Pandemie-Erfahrungen zukünftig mehr Platz, mehr Wohn- und Umweltqualität. Zum anderen verschärft die Pandemie negative Entwicklungen in den Innenstädten, die sich seit Jahren beobachten lassen: Restaurant- und Ladenschließungen sowie Geschäftsaufgaben und Leerstände – auch bei Büroimmobilien angesichts des Vormarsches des Home Office und der Coworking-Spaces – unterstützen die Tendenzen zur »Verödung« von Innenstädten und Stadtteil- bzw. Ortsteilzentren. Der Siegeszug des Online-Handels hält an, (Fehl-) Entwicklungen wie Outletzentren und Shoppingmalls, Filialisierung sowie das Ausweichen auf die Grüne Wiese vor den Toren der Städte fordern ihren Tribut.

## Wandel der Innenstädte gestalten

Das durch die Corona-Pandemie verstärkte Problem der sich entleerenden Innenstädte erfordert passgenaue kommunale Lösungsansätze und gleichzeitig auch eine gemeinsame Kraftanstrengung aller föderalen Ebenen. Neben kurzfristig wirkenden Maßnahmen geht es um die zukunftssichere Umgestaltung der Innenstädte getreu dem Leitmotiv der Neuen Leipzig-Charta: die transformative Kraft der Städte im Sinne des Gemeinwohls nutzen. Innenstädte und Ortszentren werden nur als multifunktionale Räume überleben können. Es gilt daher, sie als Wirtschaftsstandorte, als Anziehungspunkte für Handel und Konsum, für Dienstleistungen und Handwerk, Bildung, Kunst und Kultur, Wissenschaft, Freizeit und Gastronomie, und nicht zuletzt innerstädtisches Wohnen in sozialer Durchmischung zu sichern und weiterzuentwickeln.

Vor diesem Hintergrund haben folgende Strategien und Maßnahmen für uns Priorität:

— Den Eigentümern von Innenstadt-Immobilien kommt eine besondere Verantwortung zu, um dem Attraktivitäts- und Funktionsverlust von Innenstädten und Zentren entgegenzuwirken: Sie sollten die Bereitschaft zu Veränderungen und Investitionen verstärken. Ein Schlüssel für die Mobilisierung privater Eigentümer für die (Innen-) Stadtentwicklung liegt in ihrer systematischen Information, Beratung und Förderung – idealerweise im Rahmen eines Zentrenmanagements – analog zum Quartiersmanagement. Auch über die Weiterentwicklung von Business Improvement Districts

(BID) und Housing Improvement Districts (HID) gilt es neu nachzudenken.

- Das Bau- und Planungsrecht ist daraufhin zu überprüfen, ob es den erforderlichen Nutzungsmischungen in den Innenstädten ausreichend gerecht wird. Schnellere Planänderungen müssen ebenso ermöglicht werden wie die zügigere Einführung des Urbanen Gebiets etwa durch die Anpassung der TA Lärm. Konkret geht es um die Schaffung von Instrumenten, die die Umnutzung von großflächigen Kaufhäusern und Bürogebäuden zu multifunktionalen Gebäuden ggf. mit einer gemeinnützigen Erdgeschossnutzung sowie die Stärkung der Wohnfunktion der Innenstädte ermöglichen.
- Wir begrüßen die Initiative der Bundesregierung zur Unterstützung der Kommunen bei der Entwicklung von Innenstadt-Strategien und konkreten Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Dazu zählt neben Runden Tischen und Beiräten vor allem der neue Haushaltsansatz in Höhe von 25 Millionen Euro zur Erarbeitung innovativer Innenstadtkonzepte, der gfls. erhöht und verstetigt werden sollte.
- Um auf Dauer neue, nachhaltige Innenstadtqualitäten zu entwickeln, halten wir die Einrichtung einer bundesweiten Innenstadtoffensive für geboten, die auf integrierten Innenstadtentwicklungskonzepten beruht und alle relevanten Akteure mit einbezieht.

- Wir brauchen Konzepte, um das Ungleichgewicht zwischen Online-Handel und stationärem Handel abzubauen. Dabei ist es unabdingbar, On- und Offlineshopping zukünftig konsequent als zwei Seiten einer Medaille des innerstädtischen Einzelhandels zu betrachten.

## Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung

Erfolgreiche Stadtentwicklung braucht eine nachhaltige Quartiers- bzw. Stadtteilentwicklung. Das Quartier wird für mehr und mehr Politikfelder zur bedeutenden Handlungsebene. Neben der Wohnungspolitik ist insbesondere auch die Energie- und Klimaschutzpolitik auf der Quartiersebene angekommen, wie im zweiten Kapitel bereits beschrieben. Auch hier gilt: Eine **zeitgemäße und zugleich zukunftsgerichtete Quartiersentwicklung gelingt nur unter der Voraussetzung eines engagierten Zusammenwirkens der unterschiedlichen Akteure**: von Politik, Verwaltung, Wirtschaft und nicht zuletzt von den Bewohnerinnen und Bewohnern. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, aber auch die Hauseigentümer sind wichtige Partner der Kommunen im Prozess der Stadtplanung und -entwicklung. Sie engagieren sich nicht nur in der Bereitstellung von Wohnraum, sondern auch im Rahmen des Quartiersmanagements. Im Zuge einer nachhaltigen Quartiersentwicklung geht es um funktionierende Nachbarschaften, Erreichung der Klimaschutzziele, aber auch um wirtschaftliche Perspektiven für die Bewohnerschaft und die beteiligten Unternehmen gleichermaßen.

Wir begrüßen daher, dass die erfolgreiche **Städtebauförderung 2020** reformiert worden ist. Die Straffung und Flexibilisierung der Programme hilft den politisch Verantwortlichen, den neuen Herausforderungen der Stadt- und Regionalentwicklung wie die Gestaltung des Strukturwandels, die Bewältigung des Klimawandels und die Stärkung des sozialen Zusammenhalts noch gezielter begegnen zu können.

Allen Erfolgen der Städtebauförderung in den vergangenen 50 Jahren zum Trotz ist sie zugleich notwendiger denn je, weil die Quartiere infolge zunehmender Segregation mit steigenden Problemen des Zusammenlebens durch Einkommensunsicherheit und Armut konfrontiert sind, was wiederum Konfliktpotenzial und in der Folge überforderte Nachbarschaften, Verdrängungsprozesse und nicht zuletzt neue soziale Brennpunkte nach sich zieht. Daher ist die **Stärkung und Stabilisierung funktional und sozial gemischter Viertel** eine umso wichtigere Aufgabe in den kommenden Jahren. Neben den baulichen Investitionen brauchen wir eine gemeinwohlorientierte, von allen beteiligten Akteuren getragene Quartiersentwicklung, die soziales, kulturelles und wirtschaftliches Engagement im Sinne einer Verantwortungspartnerschaft für die Quartiere stärker zusammenbringt.

- Wir begrüßen das **Engagement der Wohnungswirtschaft in der Quartiersentwicklung** und unterstützen daher die Forderung der Branche, Förder- bzw. Zuschussprogramme für die Quartiersarbeit auch für Wohnungsunternehmen zugänglich zu machen und auf Bundesebene ein Kompetenzzentrum

»Zusammenleben im Quartier« einzurichten, das neben dem Know-How-Transfer mit der Entwicklung von Zukunftsstrategien nicht nur für sozial herausgeforderte Quartiere beauftragt werden sollte.

- Wir brauchen darüber hinaus die weitere, nachhaltige **Aufstockung der Mittel der Städtebauförderungsprogramme**, weil sie wie keine andere Maßnahme geeignet sind, regional- und lokalwirtschaftliche Effekte zu erzielen. Die Maßnahmen sollten mit weiteren geeigneten Förderprogrammen aus den übrigen beteiligten Ressorts verknüpft und dadurch gebündelt werden. Dazu gehört auch, die Modellprojekte »Smart City« stärker auf quartiers-stärkende Konzepte auszurichten. Die existierenden quartiersbildprägenden Leerstände können dabei im Übrigen Kristallisationspunkte sein für kreative, multifunktionale Lösungen und für mehr Lebensqualität in strukturschwachen Quartieren.
- Über die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit von Quartieren entscheidet auch das Vorhandensein innovativer und klimafreundlicher Mobilitätsangebote – das Quartier als Prototyp und Vorreiter einer Stadt der kurzen Wege. Dabei profitieren alle Beteiligten von der Digitalisierung und Technologisierung im Verkehrswesen. **Neue Mobilitätskonzepte** beeinflussen die Lebens- und Aufenthaltsqualität in den Quartieren durch CO<sub>2</sub>-Einsparung und eine neue Aufteilung des öffentlichen Raums zugunsten des Fuß- und Radverkehrs, aber auch von Grün- und Freiflächen. Für viele BewohnerInnen sind etwa

eine zuverlässige ÖPNV-Anbindung oder sichere Fahrradabstellanlagen wichtige Auswahlkriterien für die Miet- oder Kaufentscheidung. Umgekehrt erleichtern klima- und stadtverträgliche Mobilitätsangebote vor Ort der Bewohnerschaft den Umstieg auf Alternativen zum motorisierten Individualverkehr – eine Win-Win-Situation. Gemeinsam an intelligenten, umwelt- und sozialverträglichen Mobilitätskonzepten für Wohnquartiere zu arbeiten ist ein weiteres Standbein einer kooperativen Stadt- und Quartiersentwicklung. Die Wohnungswirtschaft hat bereits gezeigt, dass sie sich erfolgreich an der Entwicklung und Etablierung alternativer Mobilitätsformen beteiligen kann (wie etwa das Projekt »Wohnen leitet Mobilität« zwischen GdW und VCD). Wir brauchen zukünftig mehr Dialog und Zusammenarbeit zwischen den Kommunen, den Wohnungsunternehmen und Mobilitätsdienstleistern und halten eine Ausweitung von Förderinstrumenten, die diesen Ansatz unterstützen, für wünschenswert.

## Stadt-Umland-Beziehungen und ländliche Regionen stärken

Sollten sich die beschriebenen Trends für die (groß-)städtische Entwicklung verstärken und verstetigen, könnten sich gleichzeitig gerade für die Umlandregionen und die ländlicheren Regionen neue Chancen ergeben, die konsequent genutzt werden müssen – auch im Sinne **gleichwertiger Lebensverhältnisse** in Deutschland. Vor allem die zu beobachtende und womöglich dauerhafte Beliebtheit von Home Office

und Co-Working bei Unternehmen und Beschäftigten gleichermaßen spricht dafür, dass sich ländliche Räume auch abseits der Speckgürtel als attraktive Arbeits- und Wohnstandorte etablieren und die großstädtischen Wohnungsmärkte entlasten können. Um diese Entwicklungen zu unterstützen, sind neben dem Ausbau von Infrastrukturen weitere Initiativen für eine stärkere Verknüpfung der Stadt-Umland-Beziehungen erforderlich, nicht zuletzt, weil das Umland insbesondere in Metropolregionen auch eine entscheidende Naherholungsfunktion erfüllt. So müssen die interkommunale und regionale Zusammenarbeit stärker unterstützt werden.

Darüber hinaus brauchen wir weitere Impulse und Initiativen:

- Die Bundesregierung muss sich stärker für die **Attraktivität der ländlichen Gebiete** einsetzen und konsequent in Infrastruktur investieren. Der flächendeckende Glasfaserausbau muss oberste Priorität erhalten. Als schnelle und vergleichsweise günstige Brückentechnologie zur Gigabit-Gesellschaft fordern wir den Einsatz von Satelliten-Kommunikation, um den mehr als eine Millionen Menschen in den ländlichen Regionen Deutschlands sofort zu helfen, die bis dato immer noch auf eine Übertragungsrate von 2 bis 6 Mbit/s angewiesen sind.
- Die Entlastung der Großstädte und die gleichzeitige Stärkung der ländlichen Räume sind ohne attraktive und kreative **Mobilitätsangebote** nicht denkbar. Neben einem konsequenten Ausbau der öffentlichen Verkehrsnetze brauchen wir passgenaue regionale Mobilitätspläne unter Beteiligung der Bevölkerung vor

Ort. Neben den Ländern ist der Bund gefordert, solche Konzepte und ihre Umsetzung zu fördern. Eine vernünftige und zweckdienliche Vernetzung der Verkehrsträger muss die Basis jeder Planung sein und ist Voraussetzung dafür, dass ländliche Räume gestärkt und Ballungszentren entlastet werden können.

## Kommunale Finanzkraft stärken

Das politische Bekenntnis zu **umfangreichen Investitionen in öffentliche Infrastrukturen und die Daseinsvorsorge ist alternativlos**. Da der kommunale Anteil an den staatlichen Investitionen erheblich ist, liegt eine Voraussetzung für den Erfolg aller Bemühungen in einer **auskömmlichen Finanzausstattung der Städte und Gemeinden**. In erster Linie sind die Länder in der Pflicht, aber auch der Bund, der den Kommunen im Corona-Jahr 2020 beispiellos unter die Arme gegriffen hat. Diese Anstrengungen müssen 2021 fortgesetzt werden, weil die Folgen der Pandemie noch lange nicht ausgestanden sind. Darüber hinaus steht die erforderliche Regelung für die Altschulden der struktur- und finanzschwachen Städte noch aus, um ihre Handlungsfähigkeit wiederherzustellen.

## Kluger Ressortzuschnitt für Bauen und Wohnen

Für eine effektive und bestmöglich koordinierte Gesetzgebung sprechen wir uns für ein **eigenständiges Bauministerium** auf Bundesebene aus, das sowohl Hoch- und Tiefbau wie auch Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik unter einem Dach vereint.

## Impressum

Herausgeber **Wirtschaftsforum der SPD e.V.**  
vertreten durch das geschäftsführende Präsidium  
Dr. Michael Frenzel (Präsident)  
Heiko Kretschmer (Schatzmeister)  
Prof. Dr. Susanne Knorre (Vizepräsidentin)  
Matthias Machnig (Vizepräsident)  
Prof. Dr. Ines Zenke (Vizepräsidentin)

V.i.S.d.P. Dr. Frank Wilhelmy, Geschäftsführer

Anschrift Dorotheenstraße 35  
10117 Berlin

Telefon +49 (0)30 400 40 660

Fax +49 (0)30 400 40 666

E-Mail [mail@spd-wirtschaftsforum.de](mailto:mail@spd-wirtschaftsforum.de)

Internet [spd-wirtschaftsforum.de](http://spd-wirtschaftsforum.de)

Gestaltung und Satz Anette Gilke, Hannover

Mai 2021