

## Bezahlbares und zukunftsfähiges Bauen und Wohnen: Realisierte Modellvorhaben gesucht

Das Forschungsprojekt "Bezahlbares und zukunftsfähiges Bauen und Wohnen – Rahmenbedingungen und Determinanten für die Vereinbarkeit bezahlbarer Mieten und nachhaltiger Qualitäten durch eine Begrenzung der Bau- und Lebenszykluskosten" ist mit seinen Modellvorhaben Bestandteil des Forschungsprogramms "Zukunft Bau" des Bundes. Anhand von bis zu 60 innovativen Modellvorhaben bundesweit sollen die Rahmenbedingungen und bestimmenden Faktoren für die Vereinbarkeit von bezahlbarem und zukunftsfähigem Bauen und Wohnen untersucht werden. Im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) führt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) das Forschungsprojekt als Evaluation der Modellvorhaben durch.

Wenn Sie am Forschungsprojekt mitwirken, profitieren Sie von einem interessanten fachlichen Austausch mit den anderen Modellvorhaben und von einer öffentlichen Aufmerksamkeit für Ihr Projekt.

### 1 Hintergrund und Forschungsansatz

Die Wohnungsmieten und Kaufpreise sind in den Wachstumsregionen Deutschlands in den letzten Jahren stark gestiegen, Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen fällt es dort immer schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Vor diesem Hintergrund sucht die Politik zusammen mit Experten seit 2015 im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen sowie seit Herbst 2018 mit der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen verstärkt nach Wegen, die Bezahlbarkeit von Wohnen zu gewährleisten und damit die angemessene Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu sichern.

Ein wesentliches Ziel ist, die Wohnungsmärkte durch qualitätsvollen und bezahlbaren Wohnungsneubau zu entlasten. Die Begrenzung der Bau- und Lebenszykluskosten ist dabei ein zentraler Baustein. Gleichzeitig bestehen weitreichende Anforderungen durch die Klimaschutzziele im Gebäudebereich. Die Kernfrage des Forschungsprojekts ist, wie bezahlbarer und zugleich in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht nachhaltiger Wohnraum entstehen kann. Deshalb sind nicht nur die Begrenzung der Baukosten und der energetische Standard für die einzelnen Gebäude in die Betrachtung einzubeziehen. Es gilt auch, die Potenziale zu berücksichtigen, die sich aus dem Kontext des einzelnen Projekts ergeben. Besonders interessieren innovative, ausgewogene Lösungsansätze auf unterschiedlichen Maßstabsebenen für eine sozial verträgliche Transformation hin zu zukunftsfähigem Bauen und Wohnen. Zu erörtern ist auch, welche Hemmnisse dabei bestehen und wie diese überwunden werden können.

Nicht zuletzt können vielschichtige Rahmenbedingungen und Vorgehensweisen die Vereinbarkeit von bezahlbarem und zukunftsfähigem Bauen und Wohnen beeinflussen:

- Zu berücksichtigen sind die jeweiligen Voraussetzungen am Wohnungsmarkt, die Strukturen im Quartier, Bewohnergruppen und Eigentümerstrukturen.
- Der gesetzliche Regelrahmen u.a. Normen und Bauvorschriften, kommunale wie übergreifende Vorgaben und bestehende Förderinstrumente sind gleichermaßen einzubeziehen.
- Zu analysieren sind die Bau-, Finanzierungs- und Lebenszykluskosten und die Miet- und Kaufpreisentstehung sowie die sich daraus für die Bewohner ergebende Wohnkostenquote.
- Einzubeziehen sind sowohl themenspezifische (Energieeffizienz, Klimawandel, Ressourceneinsatz, Kosteneinsparung, Soziale Themen) als auch akteursspezifische kommunale und übergreifende Strategien.
- Zu untersuchen ist, welche Bedeutung neue Anreize, Innovation, Kommunikation, Kooperation, Baukultur und andere Maßnahmen haben.

Aus den Ergebnissen des Forschungsprojekts sollen übertragbare Erkenntnisse für die Politik abgeleitet werden, auf deren Basis gesetzliche Grundlagen, förderpolitische Maßnahmen und Informationsstrategien zur Vereinbarkeit von bezahlbarem und zukunftsfähigem Bauen und Wohnen in Deutschland initiiert und weiterentwickelt werden können. Zudem sollen Handlungsleitfäden jeweils für Kommunen, Planende und Projektentwickler/Investoren entwickelt werden, damit die Best Practice Ansätze aus den Modellvorhaben von den an Projektentwicklung und Bauprozess beteiligten Entscheidern möglichst flächendeckend angewendet werden können.

## 2 Teilnahmebedingungen und Pflichten der Modellvorhaben

**Bewerben können sich** Bauherren und Bestandshalter mit ihren Neubauprojekten. Dies können kommunale oder privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Projektentwickler, Bauträger, Baugemeinschaften oder Privatpersonen sein. Abhängig von der Rolle der Kommune im Projekt kann sie im Einzelfall auch die Trägerschaft für ein Modellvorhaben übernehmen oder sich gemeinsam mit der Bauherrschaft bewerben.

**Gesucht werden** qualifizierte Neubauprojekte – in Neubauquartieren oder als ergänzende Bebauung in Bestandsquartieren – mit innovativen und ehrgeizigen Ansätzen zur Vereinbarkeit von Bezahlbarkeit und Zukunftsfähigkeit zum Zeitpunkt ihrer Entstehung, in der Gegenwart sowie möglichst in Zukunft. Die Ansätze, um bezahlbare Mieten und Verkaufspreise zu ermöglichen, können auf allen Handlungsebenen liegen: Gebäude – Wohnanlage – Quartier, Planung – Realisierung – Bewirtschaftung.

Ein Modellvorhaben kann ein Wohngebäude, eine Wohnanlage, ein Gebäudeensemble oder eine kleine Quartiers-/Siedlungseinheit ein. Der Fokus der Modellvorhaben liegt auf dem Geschosswohnungsbau. Es werden auch gute Projekte mit anderer Gebäudetypologie (z.B. Wohnanlagen mit Reihen- und Doppelhäusern) einbezogen. Im Vordergrund wird – unter dem Kriterium der Bezahlbarkeit – der Mietwohnungsbau stehen. Es können auch Wohnanlagen mit einer Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen oder Wohnanlagen mit bezahlbarem Eigentum Modellvorhaben sein.

**Die Bewerberprojekte müssen:**

- möglichst einen Anteil von zwei Dritteln, mindestens jedoch von 50 Prozent an Wohnungen mit niedrigem und mittlerem Preisniveau in Summe haben – nach Einschätzung des Projektträgers entsprechend der örtlichen Situation,
- nach gesetzlichen Anforderungen ab 2009 oder später genehmigt sein und einen besseren Energieeffizienzstandard als den gesetzlichen aufweisen; mit Blick auf die Erreichung der Klimaneutralität im Gebäudebereich bis 2050 liegt der Fokus auf besonders innovativen Standards (z.B. Plus-Energie-Haus, Nullenergiehaus, energieautarkes Haus, ressourcenschonende Lösungen),
- fertiggestellt und mindestens ein Jahr bewohnt sein.

**Die Bewerber verpflichten sich bei der Auswahl ihres Projektes als Modellvorhaben zur:**

- kooperativen Zusammenarbeit mit der Projektleitung im BBSR und dem Forschungsteam von InWIS und Weeber+Partner.
- Bereitstellung von allen für die Evaluation notwendigen Informationen, Unterlagen und Daten zum Projekt (beispielsweise Baukosten, Nutzungskosten, Lebenszykluskostenbetrachtung, Miet- und Verkaufspreise und deren Entstehung, Energiekennwerte).
- Einbindung der am Projekt beteiligten relevanten Planenden und der Kommunalverwaltung.
- Organisation eines Vor-Ort-Termins mit den relevanten Projektbeteiligten für die Bereisung durch das Forschungsteam.
- aktiven Teilnahme an einem Auftaktworkshop, einer Projektwerkstatt aller Modellvorhaben sowie an einer großen öffentlichen Abschlussveranstaltung (Präsenz- oder Online-Veranstaltungen).
- Teilnahme an einer schriftlichen Befragung (Bauherr, Planer, Kommune) und an vertiefenden Interviews (bis zu drei Stakeholder pro Modellvorhaben).
- Vorbereitung und Präsentation von Beiträgen zum Modellvorhaben für die Veranstaltungen und die Veröffentlichungen zum Forschungsprojekt.

**Voraussichtliche Austauschtermine im Forschungsprojekt:**

- 2021, 2. Quartal: Auftaktworkshop aller Modellvorhaben
- 2021, 3. Quartal: Schriftliche Befragung der Modellvorhaben
- 2021, 4. Quartal / 2022, 1. Quartal: Bereisung der Modellvorhaben
- 2022, 2. Quartal: Projektwerkstatt aller Modellvorhaben
- 2022, 2./3. Quartal: Vertiefende Interviews mit Vertretern der Modellvorhaben
- 2023, 1. Quartal: Abschlussveranstaltung

**Zuständigkeiten im Forschungsprojekt:**

- Fachpolitische Leitung im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI):  
Eugenia Brunmaier, Referat BW I 5
- Projektleitung im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR):  
Ute Birk, Referat II 13
- Beauftragtes Forschungsteam:  
InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum  
Weeber+Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart/Berlin

**Auswahlkriterien für die Modellvorhaben:**

Die Bewertung der eingereichten Bewerbungen orientiert sich neben der Erfüllung der Teilnahmebedingungen am Forschungsansatz. Beurteilt wird, inwieweit auf Grundlage der Analyse des Bewerber-Projekts Erkenntnisse zu den Forschungsbereichen gewonnen werden können. Im Vordergrund stehen innovative und ehrgeizige auf das Projekt wie auf das Quartier bezogene Ansätze zur Erreichung von Bezahlbarkeit und Zukunftsfähigkeit. Die Auswahl

der Modellvorhaben erfolgt durch ein Gremium unter Beteiligung von BMI, BBSR, Forschungsteam (InWIS, Weeber+Partner) und zwei externen Experten. Ein Anspruch auf Teilnahme besteht nicht.

### **3 Aufwandsentschädigung für die Modellvorhaben**

Jeder Projektträger eines Modellvorhabens erhält zum Ende der Projektlaufzeit eine pauschale Aufwandsentschädigung von 3.000 Euro, wenn alle Anforderungen an das Modellvorhaben erfüllt wurden. Die Aufwandsentschädigung schließt auch die Reisekosten zu den Veranstaltungen (Auftaktworkshop, Projektwerkstatt und Abschlussveranstaltung) ein.

Voraussetzung für die Auszahlung der Aufwandsentschädigung ist die vollständige Erfüllung der Pflichten der Träger der Modellvorhaben (siehe oben) innerhalb des Forschungsprojekts. Das beauftragte Forschungsteam zahlt entsprechend die Aufwandsentschädigung an den Projektträger aus.

### **4 Bewerbung als Modellvorhaben**

Der Erhebungsbogen für die Bewerbung steht online zur Verfügung:

[www.bbsr.bund.de/bzbw](http://www.bbsr.bund.de/bzbw)

Für inhaltliche Fragen zur Bewerbung wenden Sie sich bitte an:

- Weeber+Partner, Frau Simone Bosch-Lewandowski, Tel. 0711 620093-60
- [Simone.Bosch-Lewandowski@weeberpartner.de](mailto:Simone.Bosch-Lewandowski@weeberpartner.de)

Für technische Fragen zur Abgabe der Bewerbung und falls Sie den Erhebungsbogen als PDF-Dokument benötigen, wenden Sie sich bitte an:

- InWIS, Frau Jana Jüngling, Tel. 0234 89034-14
- [Jana.Juengling@inwis.de](mailto:Jana.Juengling@inwis.de)

**Bewerbungsfrist ist der 15. März 2021.**

Bitte übermitteln Sie den vollständig ausgefüllten Erhebungsbogen mit den Anlagen (Lageplan, bis zu 3 Fotos) digital: [www.bbsr.bund.de/bzbw](http://www.bbsr.bund.de/bzbw)

Alternativ können Sie den ausgefüllten PDF-Erhebungsbogen und die Anlagen mailen: [Nico.Paukstadt@inwis.de](mailto:Nico.Paukstadt@inwis.de)

Wir freuen uns auf interessante Projekte. Aus den eingegangenen Bewerbungen werden bis zu 60 Modellvorhaben ausgewählt.