

Gemeinsamer Appell

der 17 Verbände und Kammern zum Wohnungsbau

„Dramatische Lage im Wohnungsbau – was jetzt zu tun ist“

Berlin, 2.12. 2022

BAUINDUSTRIE

bbs die baustoffindustrie

BDA BUND
DEUTSCHER
ARCHITEKTINNEN
UND ARCHITEKTEN



**DAS DEUTSCHE
BAUWERBE**



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Bund Deutscher Architekten

Bundesarchitektenkammer

Bundesingenieurkammer e.V.

Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V.

Bundesverband deutscher Baumeister

Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V.

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
Dachverband Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft (BID)

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB)

Haus & Grund

Verband Beratender Ingenieure

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)

Verband deutscher Pfandbriefbanken

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Zentralverband des Deutschen Handwerks

Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB)

„Dramatische Lage im Wohnungsbau – was jetzt zu tun ist“

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist alarmierend. Während der Wohnungsneubau weiterhin stark rückläufig ist, besteht in Deutschland nach wie vor ein enormer Bedarf an (kostengünstigem) Wohnraum – vor allem in den Ballungszentren. Hohe Bau-, Energie- und Materialkosten, gestiegene Zinsen, langwierige Bau- und Planverfahren sowie eine mehrfach zusammengebrochene Wohnungsbauförderung führen zu einer Abwärtsspirale im Wohnungsbau mit gravierenden Folgen. Die bisherigen Maßnahmen der Bundesregierung dagegen zu steuern, sind bislang unzureichend, zumal der Bedarf allein angesichts der Millionen von Menschen, die der Krieg in der Ukraine in die Flucht treibt, in den nächsten Monaten weiter anwachsen wird.

Es braucht einen neuen, entschiedenen Kraftakt. Und zwar Jetzt.

Im Jahr 2021 wurden nur noch 293.393 Wohnungen neu gebaut. 2022 wird diese Zahl aller Voraussicht noch unterschritten. Alle Vorzeichen deuten darauf hin, dass es im Jahr 2023 einen dramatischen Einbruch geben wird. Das Ziel der Koalition, jährlich 400.000 Wohnungen zu bauen, droht zum Wunschdenken zu werden.

Dieser fortschreitende Abstieg muss gestoppt werden. Dringend.

Die Verbände und Kammern der Planungs-, Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft wollen bauen, sollen bauen, aber können unter den aktuellen Bedingungen oft nicht bauen. Wohnraum ist ein entscheidender Beitrag zum sozialen Zusammenhalt, weshalb die Bundesregierung alles unternehmen muss, den Menschen in Deutschland bezahlbaren und ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir unterstützen sie dabei mit voller Kraft, brauchen aber die richtigen Rahmenbedingungen in Verbindung mit echter Deregulierung.

Wir fordern die Bundesregierung gemeinsam auf, nachfolgende Schritte schnellstmöglich gemeinsam anzugehen.

1. Wohnungsbau muss Chefsache werden

Der tatkräftige Einsatz von Bundesbauministerin Klara Geywitz braucht Unterstützung aller beteiligten Ressorts der Bundesregierung. Es ist Zeit für eine mutige Steuerung auf oberster Ebene. Bundeskanzler Olaf Scholz muss den Wohnungsbau als Chefsache angehen und sein Kabinett zu einer gemeinsamen Offensive antreiben.

2. Gesicherte Förderkulisse und moderne Beschluss-Tools endlich vorlegen

Nach mehrfachen Förderstopps muss die Bundesregierung die bis Ende des Jahres angekündigte Gesamtplanung fürs Fördern von Neubau und Sanierung endlich vorlegen. Ohne ein rundes Konzept werden bezahlbarer Wohnraum und die Sanierung des Gebäudebestands unmöglich. Dazu zählen auch moderne Beschluss-Tools wie die Online-Eigentümersammlung.

3. Zielgenaue Neubauförderung – verlässliche Bedingungen bis Jahresbeginn schaffen

Beim Neubau müssen Förderung und Anreize die Wirtschaftlichkeitslücke schließen. Benötigt wird eine Neubauförderung zu Jahresbeginn in Höhe von 10 Milliarden Euro für bezahlbaren Wohnraum.

4. Zügig Grundstücke bereitstellen

Baureife Grundstücke, geeignete Konversionsflächen und Bestandsflächen sind entscheidend. Sie sind laut Bundesregierung vorhanden und müssen nur aktiviert werden. Mit einem digitalen Liegenschafts- und Gebäudekataster für potentiellen Wohnraum sowie einer Vereinfachung von Grundstücksvergabeverfahren könnte schnell Wohnraum geschaffen werden. Vergabe- und Genehmigungsverfahren dürfen nicht mehr als drei Monate dauern, vom Erbbaurecht soll nur in Ausnahmen Gebrauch gemacht werden.

5. Durch eine Experimentierklausel Verfahren erleichtern

Über eine Experimentierklausel, wie beispielsweise dem Gebäudetyp E, oder Reallabore, sollte für den Wohnungsbau ein Abweichen von Gesetzen, Normen und Standards ermöglicht werden. Damit wird signalisiert, dass trotzdem gefahrlos und zügig Wohnungen gebaut werden können – auch umwelt- und klimaschonend. Die Bundesregierung hat in Krisensituationen schon mehrfach gezeigt, schnelle regulatorische Entscheidung treffen zu können und sollte dies auch für den Wohnungsbau tun.

6. Umwidmung und Umbau erleichtern

Gebäude, deren Nutzung entfallen ist (zum Beispiel Büro- oder Handelsimmobilien) zu sanieren und zu qualifizieren statt sie abzureißen, ermöglicht, dass eingesetzte Rohstoffe und Materialien weiter genutzt werden und bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Hierzu ist bei Veränderung und Umnutzung von Bestandsgebäuden von der Aufsichtsbehörde zu begründen, warum die Erfüllung der aktuellen Bauordnungsvorschriften gefordert wird; anderenfalls soll Bestandsschutz gelten und somit die Kosten der Umnutzung reduziert werden.

7. Flächendeckend serielles, modulares und typisiertes Bauen ermöglichen

Modulare, serielle und typisierte Bauweise können in Kombination mit digitalen Tools einen Beitrag zur Schaffung vieler bezahlbarer qualitätvoller und klimaschonender Wohnungen leisten. Darauf muss das Bundes- und Landesrecht zügig ausgerichtet werden. Typisierte Wohngebäude, die in den Landesbauordnungen verankert sind, beschleunigen darüber hinaus die Errichtung von neuen Wohngebäuden, weil der Planungszeitraum dadurch wesentlich verkürzt wird.

8. Baukosten durch Steuerpolitik senken

Es gilt, steuerliche Belastungen – wie etwa die Grunderwerbsteuer – aktuell auszusetzen da sie Eigentumbildung gerade für Familien unnötig erschwert. Zusätzliche Anreizwirkung schafft eine degressive Sonder-AfA, welche die zugesagte Erhöhung der linearen Abschreibung ergänzt. Zudem sollte der Mehrwertsteuersatz für den sozialen Wohnungsbau auf 7% reduziert werden.

9. Mit zielgerichteter Rohstoffstrategie den Kostensteigerungen entgegenwirken

Um Versorgungssicherheit mit Baumaterialien zu gewährleisten und extremen Preisschwankungen vorzubeugen, bedarf es einer zielgenauen Rohstoffstrategie, die auf die Ausschöpfung nationaler Rohstoffabkommen ebenso setzt wie auf eine effektive Kreislaufwirtschaft mit schlanken Zulassungsverfahren für Recyclingbaustoffe. Eine Vorfestlegung auf einzelne Baustoffe wäre kontraproduktiv, es muss Technologieoffenheit gewährleistet werden.

10. Für schnelle Umsetzung der Wohngeldreform

Um soziale Härte zu vermeiden, sollte die Wohngeldreform schnell und umfassend umgesetzt werden.

11. Mehr Klimaschutz - aber mit intelligenten Maßnahmen

Weitere Belastungen privater Bauherren und Unternehmen zur Verbesserung des Klimaschutzes bedürfen eines Kosten-TüVs unter der Kontrolle des Bundeskanzleramts. Kostengünstigere Maßnahmen zum Erreichen von mehr Nachhaltigkeit erhalten den Vorzug, reine Energieeffizienzmaßnahmen wie EH 40 werden nicht eingeführt.

12. Praxischeck einführen

Zahlreiche Maßnahmen aus dem Bundeswirtschaftsministerium werden nicht oder mit geringen Reaktionszeiten mit der Branche abgestimmt. Es bedarf eines Dialoges, der sich orientiert am positiven Beispiel des Bundesbauministeriums.