

„Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ –

Bündnisziele müssen fokussiert und an aktuellen Entwicklungen ausgerichtet werden

Mit der Gründung eines eigenen Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie mit vielen bau- und infrastrukturpolitischen Akzenten im Koalitionsvertrag hat die neue Bundesregierung die notwendigen Grundlagen für eine aktive Baupolitik in der laufenden Legislaturperiode gelegt. Dies wird angesichts der notwendigen Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum, des Modernisierungserfordernisses im Gebäudebestand, sowie den klima-, energie- und umweltpolitischen Zielen ausdrücklich unterstützt und begrüßt.

Die vielen, durchaus ambitionierten baupolitischen Ziele der neuen Bundesregierung bedürfen dabei einer gezielten und über mehrere Jahre ausgelegten Herangehensweise – vor allem, da sich diese Ziele nur teilweise ergänzen, oftmals aber konträr sind. Beispielhaft sei auf das Spannungsfeld zwischen hohen zusätzlichen Investitionskosten zur Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebereich und der Bezahlbarkeit von Wohnraum verwiesen.

Das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ von Bundesbauministerin Klara Geywitz bewegt sich mit seiner derzeitigen Ausrichtung in eben diesem Spannungsfeld. Die Bündniserklärung versucht zwar in politisch geschickter und gelungener Art und Weise, die vielen Interessen, Sichtweisen und Motive zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum zu vereinen.

Für eine konkrete Umsetzung des formulierten Ziels, mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland in einem marktwirtschaftlichen Umfeld zu realisieren, wird es jedoch nötig sein, den Fokus des Bündnisses klar auf den Neubau auszurichten. Die weiteren in der Erklärung formulierten Zieldimensionen, etwa aus dem Bereich Mietpolitik, sind ohne Zweifel wichtig. Sie überfrachten aber die Bündnisarbeit, auch deshalb, weil sie keinen direkten Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum in Deutschland leisten. Wir empfehlen daher, diese Themen in einem separaten Forum zu behandeln.

Gleichzeitig muss die Bündnisarbeit vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen Probleme und daraus resultierenden Herausforderungen ausgerichtet werden. Aufgrund der Auswirkungen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine gehören Engpässe und drastische Preissteigerungen sowohl bei Baumaterial als auch bei Energie sowie drohende Baustopps zum neuen Alltag auf deutschen Baustellen. Eine Priorisierung von Projekten hat bereits begonnen. Stornierungen von Baustoffen und Baumaterial sind jederzeit möglich. Dazu droht die absurde Situation, trotz hohen Baubedarfs Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die Kurzarbeit schicken zu müssen.

Neben dem Preis-, Material und Energierisiko wird nun auch ein Nachfragerisiko deutlich. Rund 40 Prozent der Auftraggeber stellen Projekte zurück, 30 Prozent der Auftraggeber stornieren sogar Projekte, wie eine interne Umfrage der BAUINDUSTRIE ergeben hat. Wir gehen deshalb davon aus, dass es zu einem Rückgang beim Wohnungsneubau und in letzter Konsequenz auch bei der Baukonjunktur insgesamt kommen kann. Die ambitionierten Wohnungsbauziele der Bundesregierung von jährlich 400.000 neuen Wohnungen, davon 100.000 Sozialwohnungen, stehen damit in Frage.

Vor diesem Hintergrund können wir keine verbindlichen Erklärungen zur Erreichung etwaiger konkreter Wohnungsbauziele abgeben. Hingegen legen wir derzeit die Priorität darauf, begonnene Projekte abzuarbeiten, damit in Deutschland keine Bauruinen entstehen.

Zur Fokussierung der Bündnisarbeit ist es daher aus unserer Sicht wichtig, die folgenden Punkte direkt anzugehen, um den Wohnungsneubau in Deutschland zu stützen, eine Bezahlbarkeit von Wohnraum sicherzustellen und die Bündnisarbeit effektiv zu gestalten:

- 1. Auf vergangene Erkenntnisse aufbauen:** Das Bündnis sollte auf die vorliegenden Erkenntnisse der Vorgängereinstitution aus den Jahren 2014/2015 zurückgreifen. Aus dieser Kommission sowie ihren relevanten Untergruppen gibt es umfangreiches Material, das als Vorlage für die Arbeit des neuen Bündnisses dienen sollte, anstatt das Rad neu zu erfinden. Denn es besteht kein Erkenntnis-, sondern nur ein Umsetzungsproblem.
- 2. Abstimmung zwischen allen Bundesressorts:** Das Bundesbauministerium muss seine Rolle als baupolitischer Koordinator innerhalb der Bundesregierung wahrnehmen, um eine aktive Baupolitik voranzutreiben. Zur Koordinierung der Baupolitik sollte ein permanenter, ressortübergreifender Staatssekretärsausschuss „Baupolitik“ unter Vorsitz des BMWSB und ein kontinuierlicher Stakeholder-Dialog mit der Bau- und Wohnungswirtschaft eingerichtet werden. Nur so kann ein gemeinsames, strukturiertes Vorgehen gelingen.
- 3. Baulandkapazitäten und Reserven im Gebäudebestand aktivieren:** Notwendig sind die Aktivierung von Wohnkapazitäten im Umland durch integrierte Konzepte, wie verkehrliche Anbindung, Ausbau sozialer Infrastrukturen (Kitas, Schulen, etc.). Aktivieren von Baulücken, Reserveflächen und Brownfield-Entwicklung (bspw. Industriebrachen), Umwidmung von Gewerbeimmobilien, Reaktivierung von Leerstand, gezielte Nachverdichtung und Aufstockung erleichtern.

- 4. Genehmigungsprozesse digitalisieren:** Zum einen die Digitalisierung der Bauverwaltung durch einen Digital-Pakt Verwaltung mit Bundesförderung sowie zum anderen die komplette Digitalisierung der Baugenehmigungsprozesse, angefangen mit einer digitalen Vollständigkeitsprüfung, über die Standardisierung von Schnittstellen und die Durchgängigkeit der Datennutzung, bis hin zu einer vollen Kommunikation über ein digitales Baudatenmodell (Stichwort: digitaler Gebäudezwilling).
- 5. Entschlackung von Normen und Vermeidung regulatorischer Baukostentreiber:** Der Neubau gerät in das Spannungsfeld zwischen verstärkten klimapolitischen Anstrengungen und Bezahlbarkeit. Um Investoren und Mieterinnen und Mieter nicht zu überfordern und Wohnraum bezahlbar zu halten, sollten weitere – bereits geplante – Regulierungen auf eine Balance aus Wirksamkeit und Bezahlbarkeit hin überprüft und kostenseitige (Preis)Effekte durch gezielte Förderungen ausgeglichen werden. Denn: Nach Berechnungen der ARGE Kiel sind allein rund 30% der Investitionskosteigerungen im Mietwohnungsbau von 2000 bis zum 3. Quartal Vorgaben von Bund, Ländern und Kommunen zurückzuführen.
- 6. Verknüpfung von Planung und Bau verbessern:** Die Nutzung von Building-Information-Modelling erfordert eine neue Kooperation aller Projektbeteiligten und ein Auflösen des derzeitigen Silo-Denkens, insbesondere der strikten Trennung von Planung und Bau. Vielmehr sollte eine Zusammenarbeit aller auf Augenhöhe etabliert werden, um nicht nur zusätzliche Planungskapazitäten zu aktivieren, sondern auch die optimale technische, wirtschaftliche und gestalterische Lösung zu ermitteln. Durch die frühzeitige Zusammenarbeit von Planern und Bauindustrie können Bauzeit, Qualität und Kosteneffizienz optimiert werden.
- 7. Die Potenziale „industrieller“ Bauweisen nutzen:** Gerade für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum ist der Neubau unabdingbar. Serielle und modulare Bauweisen sind dabei ein wichtiges Instrument, zusätzliche Kapazitäten am Markt zu schaffen, kurze Bauzeiten und eine gleichbleibende, hohe Qualität sicherzustellen sowie bei ausreichender Skalierung Baukosteneffizienz zu erreichen. Auch serielle und modulare Bauweisen können höchste Baukultur sicherstellen. Die Harmonisierung der 16 Landesbauordnungen sowie bundesweite Typengenehmigungen sind dafür grundlegende Voraussetzungen.
- 8. Planungs- und Investitionssicherheit durch Förderung:** Ohne verlässliche Investitions- und Fördermaßnahmen besteht die Gefahr, dass weder nachhaltig noch in ausreichendem Maße gebaut werden kann. Ein Förderprogramm kann dabei nicht alle Zieldimensionen gleichzeitig adressieren. Neben einer ausreichend ausgestatteten, klimaorientierten KfW-Neubauförderung braucht es weitere

Förderinstrumente, die die soziale Frage der Bezahlbarkeit von Wohnraum adressieren.

- 9. Klimaschutz braucht eine mehrjährige Betrachtung:** Die Erreichung von jährlichen Sektorzielen verleitet die Politik zu oftmals ineffizienten Sofortmaßnahmen. Daher sollten Klimaschutzziele aufgrund der hohen Transformations- und Investitionserfordernisse auf eine mehrjährige, am Lebenszyklusansatz orientierte Betrachtung ausgerichtet werden. Gleichzeitig sollten quartiers-, portfolio- und sektorübergreifende Ansätze stärker in Betracht gezogen werden, um unterschiedlichen Geschwindigkeiten und Anforderungen gerecht werden zu können.
- 10. Erarbeitung einer Rohstoffstrategie zur Materialsicherung:** Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hat die internationalen Lieferketten am Bau sowie die Abhängigkeit von Importen aus Drittländern schonungslos offengelegt. Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit auf Deutschlands Baustellen muss daher eine Rohstoffstrategie entwickelt werden, um sowohl die Abhängigkeit von Drittlands-Importen als auch die Abhängigkeit von einer Primärbaustoffproduktion zu reduzieren. Diese Strategie sollte deshalb eine aktive Außenhandelspolitik der Bundesregierung sowie eine stärkere Fokussierung auf Produktionen im EU-Binnenmarkt ebenso enthalten, wie die Förderung von Recycling und Kreislaufwirtschaft am Bau. Im Ergebnis sollte eine integrierte Neuausrichtung von Rohstoffstrategie und Kreislaufstrategie stehen.

Ihre Ansprechpartner:

Tim-Oliver Müller
Hauptgeschäftsführer
BAUINDUSTRIE

WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin
Dr. Christian Lieberknecht
Geschäftsführer

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. / GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Kurfürstenstraße 129 - 10785 Berlin
T +49 30 21286-150
E tim.mueller@bauindustrie.de

Klingelhöferstraße 5 - 10785 Berlin
T +49 30 82403-130 / 110
E esser@gdw.de / lieberknecht@gdw.de