

Forderungen

zum Wohnungsbau-Tag 2023

Verbändebündnis
WOHNUNGSBAU

Koordination
Deutscher
Baustoff-Fachhandel | BDB
Michael Hölker
BDB-Hauptgeschäftsführer
Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

Presse-Kontakt
Linda Bidner
Tel.: 030 / 28 87 99 93
Fax: 030 / 28 87 99 55
E-Mail:
presse@wohnungsbautag.de

www.wohnungsbautag.de

Verbändebündnis Wohnungsbau fordert:

Wohnungsbau vor dem Kipppunkt: Mehr Wohnungen im bezahlbaren Segment nötig, weniger Auflagen, klare, auskömmliche Förderbedingungen. Sonst verfehlt die Ampelkoalition die eigenen Ziele dramatisch!

Wichtige Kennzahlen für die Entwicklung des Wohnungsbaus in Deutschland beim Auftragseingang, den Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sowie dem Finanzierungsvolumen sind im letzten halben Jahr innerhalb kürzester Zeit so stark eingebrochen wie seit Jahrzehnten nicht. Private und institutionelle Investoren melden zudem ein Stopp bei der Realisierung von Wohnungsbauprojekten, Investoren kämpfen mit deutlich gestiegenen Bau- und Zinskosten. Jedes bereits genehmigte Projekt wird neu kalkuliert. Statt einem Ausbau der Basis von 300.000 neuen Wohnungen pro Jahr in Richtung 400.000 Wohnungen droht ein Absturz auf 250.000 Fertigstellungen in 2023 und weiter in Richtung 200.000 in 2024.

Deutschland verzeichnet die größte Zuwanderung der letzten Dekade mit 1,5 Mio. Menschen in 2022, von denen 60% eine Wohn- und Beschäftigungsperspektive in Deutschland suchen. Der durch Fachkräftemangel geprägte Arbeitsmarkt benötigt dringend eine qualifizierte Zuwanderung. Voraussetzung dafür, dass diese Menschen sich für Deutschland entscheiden, ist, dass sie bezahlbar und arbeitsplatznah wohnen können.

Das Ziel der „Ampelkoalition“ 400.000 neue Wohnungen im Neubau und Bestand errichten zu wollen ist richtig, aber mit den aktuellen Rahmenbedingungen kaum erreichbar. Jede bezahlbare Wohneinheit entlastet den angespannten Markt. Es ist erforderlich, in allen Segmenten zumindest das Niveau zu halten, was im Ein- und Zweifamilienhausbau, dem Mehrfamilienhausbau im Eigentum, dem Wohnungsneubau im Bestand (z.B. Dachaufstockungen, Wohnungsbau im Nichtwohnbau) gebaut wurde. Besondere Anstrengungen sind aber im Mehrfamilienhausbau zur Miete im bezahlbaren und sozialen Segment notwendig. Gerade die Vervierfachung im Segment des sozialen Wohnungsbaus von 25.000 auf 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr gilt es politisch und finanziell zu begleiten. Denn der soziale Sprengstoff, der in der Mangelversorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum steckt, darf nicht unterschätzt werden.





Die vorliegende Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) „Status und Prognose: So baut Deutschland- so wohnt Deutschland: Der Chancen-Check für den deutschen Wohnungsbau!“ gibt einen aktuellen Überblick über die Lage der Investoren und Projektentwickler, stellt aktuelle Kostenentwicklungen dar und zeigt auf, welche Voraussetzungen trotz gestiegener Finanzierungskosten notwendig sind, um erfolgreich Wohnungsbau in Deutschland zu realisieren.

Das Verbändebündnis Wohnungsbau, in dem seit 2009 Partner aus der Prozesskette Bauen Wohnen Mieten organisiert sind, sieht folgende 3 Handlungsempfehlungen vor, um kurzfristig die Signale im Bund, den Ländern und Kommunen für den Bau wieder auf „GO“ zu stellen und klare Rahmenbedingungen für die Prozesskette zu schaffen, vor allem aber ein Abreißen der Bautätigkeit im Wohnungsbau zu verhindern:

1. Ausreichende Förderung des Neubaus, insbesondere für soziales und bezahlbares Bauen und Wohnen

Mehr Wohnungsbau – im Neubau wie im Bestand - und energetische Modernisierungen sind erforderlich, um das Wohnen insbesondere in den Ballungsgebieten bezahlbar zu halten und die Klimaziele zu erreichen. Dies gilt mit Blick auf den Bedarf auch unter Berücksichtigung der weiteren Anforderungen der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden EPBD. Die Ergebnisse der ARGE-Studie zeigen klar: Mit einer zukünftigen Orientierung auf einen Energieeffizienzhaus-Standard von EEH 55 oder EEH 40 für den Neubau und von deutlich unter EEH 115 für den Wohnungsbestand sind ein wirtschaftlicher Aufwand aus Sicht der Investoren sowie eine Mietbelastung verbunden, bei der die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen ohne ausreichende Förderungen nicht mehr möglich ist. Auch angesichts des drastisch gestiegenen Zinsniveaus ist daher eine Förderung von bezahlbarem Mietwohnungsbau für Haushalte erforderlich, die zwar oberhalb des sozialen Wohnungsbaus liegen, für die aber frei finanziert Wohnraum derzeit nicht erschwinglich ist. Hierfür wäre eine staatliche Förderung vorzusehen, die regional differenziert funktioniert.

Die in der aktuellen Förderung als besonderer Anreiz vorgesehene Nachweisführung zur Einhaltung des EH-40 Standards führt zu einer weiteren Erhöhung der Komplexität von Vorgaben und scheitert in der Praxis an fehlenden Kapazitäten zur Nachweisführung. Wir brauchen hier schnell klare und einfache Bedingungen.

Mit Blick auf die aktuelle Zins- und Kostenentwicklung muss der Staat jetzt mit einer Sozialwohnungsbauoffensive reagieren. Die Studie bestätigt dafür ein Sondervermögen von 50 Milliarden Euro. Für den Neubau von annähernd 400.000 Sozialwohnungen bis zum Ende der laufenden Legislaturperiode ist dieses Sondervermögen erforderlich, um damit bis 2025 dem politisch selbst gesetzten und bedarfsgerechten Ziel der durchschnittlichen Errichtung von jeweils 100.000 neuen Sozialmietwohnungen pro Jahr in der laufenden Legislaturperiode gerecht zu werden.

Damit ist noch nicht abgedeckt das Segment des bezahlbaren Bauens und Wohnens, das vom mit 60.000 Wohneinheiten gesehen wird. Hierfür wäre nach der Studie eine Größenordnung von 22 Mrd. Euro für diese Legislaturperiode vorzusehen.



2. Noch nicht begonnene, genehmigte Wohnungen im Bauüberhang zu Sozialwohnungen oder Wohnungen im Segment bezahlbares Bauen und Wohnen werden lassen und Baulandflächen ausweisen

Um eine verschärfte Rezession am Bau und damit auch einen weiteren Einbruch beim sozialen Wohnungsbau zu verhindern und um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu lindern, kommt dem Umgang mit dem Bauüberhang von rd. 900.000 Wohneinheiten eine besondere Bedeutung zu. Beim Bauüberhang sind ca. 30 Prozent der Wohnungen im Rohbau fertig gestellt, 30 Prozent im Rohbau und 40 Prozent genehmigt und noch nicht begonnen. Durch attraktive Anreize, finanzielle Zuschüsse, z.B. für notwendige Umplanungen, günstige Kredite und reduzierte Auflagen können diese freifinanzierten und mit Marktmieten geplanten Projekte in geförderte bezahlbare Wohnungen oder Sozialwohnungen überführt werden. Diese wäre eine WIN-WIN-Situation für alle Beteiligten, die gerade in Zeiten mit einbrechender Baukonjunktur Signalwirkung hätte. Die soziale Wohnungsbauförderung könnte sich hier zu einem entscheidenden Faktor entwickeln, wenn Investoren die damit verbundenen Chancen für die Realisierung ihrer Projekte erkennen und Kommunen notwendige Anpassungen kurzfristig genehmigen. Überdies müssen Kommunen die ausgewiesenen Baulandflächen und den Bedarf an Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnungen in Einklang bringen.

Von daher müssen die investiven Rahmenbedingungen für die Planer sowie die Bau- und Immobilienwirtschaft langfristig – besser in Dekaden als in Legislaturperioden – klar und verlässlich sein. Grundlage dafür ist eine planbare und langfristige Förderung der gesamten Prozesskette Bau bis zum Erreichen der gesetzten Klimaschutzziele. Für das Gelingen der Klimawende braucht es dringend mehr Architekten, Bauingenieure und Facharbeiter. Verstetigte Rahmenbedingungen schaffen eine gute Berufsperspektive und attraktive Arbeitsbedingungen in der Bauwirtschaft.

3. Beim Neubau auch die Potenziale im Bestand nutzen

Wohnungen können neu gebaut oder im Bestand neu geschaffen werden. Die bedarfsgerechte Vergabe von kostengünstigen Bauflächen ist dabei eine zentrale Grundvoraussetzung für den bezahlbaren Neubau.

Gleichzeitig gilt es, vorhandene Potenziale im Bestand zu nutzen. Daher sind die Möglichkeiten der Erweiterung mit Aufstockungen und Dachausbauten, der Nachverdichtung im Quartier und der Umwandlung von Büro- oder Gewerbeimmobilien in bezahlbaren Wohnraum in jeglicher Hinsicht zu fördern. Das betrifft die steuerliche oder förderrechtliche Anreizsetzung für derartige Maßnahmen im Bestand ebenso wie eine verordnungs- und planungsrechtliche Förderung dieser Maßnahmen einschließlich der Gleichbehandlung eines wirtschaftlich sinnvollen, sozial verträglichen und ökologisch sinnvollen Bestandsersatzes mit der klassischen Modernisierung.

Modellrechnungen zeigen, dass allein eine Erhöhung der baulichen Dichte in Ballungszentren (z.B. die Anhebung der Geschößflächenzahl GFZ von 1,0 auf 2,0) Mietpreissenkungen von 20 Prozent und mehr pro Quadratmeter ermöglichen. Außerdem trägt diese Maßnahme im Bestand auch maßgeblich zu einer Flächenverbrauchsreduzierung bei.

Mehr unter: www.wohnungsbautag.de