

Zehn Punkte für mehr Wohnungsbau

Bedarfsgerechtes Bauen stärken – bezahlbares und soziales Wohnen ermöglichen

Ausgangslage:

Die Lage im Wohnungsbau ist dramatisch: Ausgehend von deutlich verschlechterten Finanzierungsbedingungen, einer Abkehr von der Breitenförderung und gestiegenen Baukosten ist die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen binnen zwei Jahren um knapp 50 Prozent eingebrochen. Politische Maßnahmen, die zur Stabilisierung des Wohnungsbaus ergriffen wurden, zeigen anhand der Schwere der Krise bislang keine ausreichende Wirkung. Ohne eine schnelle Gegenbewegung drohen eine langjährige Flaute im Wohnungsbau, soziale Verwerfungen auf den vielerorts ohnehin angespannten Wohnungsmärkten sowie der Abbau von dringend benötigten Baukapazitäten.

Die anstehenden Neuwahlen bieten die Chance, das Ruder herumzureißen. Die nächste Bundesregierung muss mit einem Sofortprogramm umsteuern und eine Trendwende einleiten. Es braucht stabile und wirtschaftlich leistbare Rahmenbedingungen für den Bau einschließlich einer verlässlichen und attraktiven Förderung und einer Vereinfachung von Bürokratie und Regulierung. Budgetrestriktionen dürfen kein Argument für ein „Weiter so“ beim Wohnungsbau sein: Bedarfsgerechter, bezahlbarer Wohnungsbau am richtigen Ort kostet die öffentlichen Haushalte Geld, aber die gesellschaftlichen, sozialen und wirtschaftlichen Kosten einer unzureichenden Wohnraumversorgung sind weitaus höher.

Kernforderung 1:

Starker sozialer Wohnungsbau – Wohnen auch für Bezieher niedriger Einkommen ermöglichen

Wohnen darf kein Luxusgut sein. Der soziale Wohnungsbau steht dafür, dass auch Bezieher geringer Einkommen eine angemessene Wohnung beziehen können. Umso besorgniserregender ist, dass die Zahl der Sozialwohnungen stark schrumpft: Seit 2010 ist ein Absturz um fast 600.000 auf nur noch 1,07 Mio. Wohnungen zu verzeichnen, da viele Wohnungen aus der Sozialbindung fielen und zu wenig neu gebaut wird. Auch wenn der Rückgang zuletzt abgemildert werden konnte und sich die Zahl der neu geschaffenen Sozialwohnungen 2023 auf 49.000 erhöht hat (davon 23.000 neuerrichtete Sozialmietwohnungen), liegt die Zahl deutlich unterhalb des Bedarfs und des von der Bundesregierung selbstgesteckten Ziels von 100.000. Ebenfalls zu berücksichtigen ist – auch im Hinblick auf den demografisch notwendigen Zuzug aus dem Ausland – der weiterhin hohe Wohnraumbedarf von Auszubildenden und Studierenden.

Was ist jetzt zu tun?

- **Aufstockung der Sozialen Wohnraumförderung:** Der Neubau von Sozialwohnungen ist gut investiertes Geld, denn er verringert nicht nur die Wohnkosten für den jeweiligen Nutzer, sondern sorgt durch das vergrößerte Wohnungsangebot, anders als die Unterstützung durch Wohngeld, auch für Entlastung auf dem Wohnungsmarkt insgesamt. Daher muss die Soziale Wohnraumförderung des Bundes kurzfristig auf mindestens 5 Mrd. Euro pro Jahr ausgeweitet und langfristig verstetigt werden. Eine bedarfsgerechte Kofinanzierung der Länder ist sicherzustellen.
- **Fokussierung auf angespannte Wohnungsmarkt-Regionen:** Der Bedarf an Sozialwohnungen ist regional unterschiedlich und insbesondere von der wirtschaftlich bedingten Zu- bzw. Abwanderung abhängig. Die Aufteilung der sozialen Wohnraumförderung nach dem „Königsteiner Schlüssel“ ist daher wenig praxistgerecht und sollte zugunsten einer Bedarfsplanung angepasst werden.
- **Förderung für „Junges Wohnen“ erhöhen und verstetigen:** Die im Rahmen des Programms „Junges Wohnen“ eingeführte geförderte Schaffung von Wohnheimplätzen für Auszubildende und Studierende ist angesichts der häufig prekären Wohnverhältnisse dringend notwendig und muss weiter ausgebaut und verstetigt werden.

Kernforderung 2:

Bezahlbarer Wohnraum für die gesellschaftliche Mitte – Mietwohnungsbau und Wohneigentumsbildung in der Breite stimulieren

Die veränderte Finanzierungssituation, der Paradigmenwechsel von der Breiten- zur Spitzenförderung und gestiegene Kosten haben den frei finanzierten Mietwohnungsbau und den Eigenheimbau einbrechen lassen. Dies ist angesichts der bereits bestehenden Engpässe am Wohnungsmarkt höchst problematisch und birgt sozialen Sprengstoff. Der weit überwiegende Teil der Wohnungen in Deutschland entfällt auf den frei finanzierten Mietwohnungsbau, wobei die Mietmärkte durch den Einbruch beim Ein- und Zweifamilienhausbau – bezogen auf die Baugenehmigungen rund 55% Rückgang von 2022 bis 2024 – zusätzlich unter Druck geraten. Zur Entschärfung der Situation ist dringend mehr Wohnungsbau erforderlich. Daher bedarf es effektiver wohnungsbaupolitischer Instrumente. Während die bereits verbesserten Abschreibungsbedingungen als Anreiz in der aktuellen Marktsituation nicht ausreichend wirksam sind, geht die Ausgestaltung der KNN-Förderung an der Realität vorbei.

Was ist jetzt zu tun?

- **Pragmatische Zinsverbilligung für den Bau bezahlbarer Mietwohnungen:** Ein wirksames Zinsverbilligungsprogramm für Wohnungen im GEG-Standard könnte – gekoppelt an regional differenzierte Mietvorgaben, die für Normalverdiener erschwinglich sind – verstärkt privates Kapital aktivieren und wirksame Bau-Impulse setzen, um eine Wohnungsnot in den Ballungszentren abzuwenden.

- 
- **Förderung der Wohneigentumsbildung:** Damit der Bau und Erwerb von Eigenheimen auch für Schwellenhaushalte wieder erschwinglich wird, muss das bestehende, sehr ambitionierte Wohneigentums-Förderprogramm (WEF) um eine breitenwirksame Komponente ergänzt werden, etwa Direktzuschüsse oder eigenkapitalersetzende Darlehen bzw. Bürgschaften. Das gilt auch für die Förderung von Erwerb und Sanierung von bestehendem Wohneigentum im Rahmen des „Jung kauft Alt“-Programms, dessen Anforderungen zu restriktiv sind.
 - **Keine Verschärfung des GEG-Baustandards:** Der Bau bezahlbarer Mietwohnungen erfordert Verlässlichkeit und Leistbarkeit auch im Bauordnungsrecht. Angesichts der höchst angespannten Marktsituation und des bereits erreichten hohen energetischen Standards muss auch in der neuen Legislaturperiode auf weitere Verschärfungen verzichtet werden, die über die Umsetzung von EU-Recht hinausgehen.

Kernforderung 3:

Einfacher, schneller, unbürokratischer bauen – Kostensenkungspotenziale konsequent erschließen

Bauen ist auf vielen Ebenen zu teuer und zu kompliziert. Daher müssen bei der Gestaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen für das Bauen Aufwand und Kosten viel stärker einbezogen werden. So führen komplexe Planungs- und Genehmigungsverfahren und fehlende Digitalisierung zu erheblichem Zeit- und Kostenaufwand, während der föderale Flickenteppich aus 16 Landesbauordnungen die länderübergreifende Standardisierung von Gebäuden und Bauprozessen erschwert und zu zusätzlicher Bürokratie sowie unnötigen Kosten führt. Im Rahmen des Bauplanungsrechts sind die Potenziale für das schnellere und günstigere Bauen zu identifizieren und zu realisieren. Das im Rahmen des Gebäudetyp E vorgesehene einfachere und kostengünstigere Bauen muss praxisnah, transparent und rechtssicher umgesetzt werden.

Was ist jetzt zu tun?

- **Bauplanungsrecht reformieren:** Bauen ist zu komplex geworden und muss durch konsequente Umsetzung der Vereinfachungsansätze z.B. aus dem Bund-Länder-Pakt sowie zusätzliche Maßnahmen, z.B. der vollständigen Digitalisierung von Verwaltungsverfahren, erleichtert werden. Ein zentraler Engpass ist die Bauflächenverfügbarkeit: Der planungsrechtliche Rahmen muss bei der Innenentwicklung im Einklang mit sozialen Belangen und dem Umweltschutz die Wohnraumschaffung als Priorität im Blick haben. Regional ist angesichts hoher Wohnungsbedarfe auch die Außenentwicklung von Bedeutung.
- **Bauvertragsrecht praxisgerecht gestalten:** Als Ausweg aus der Spirale des immer aufwändigeren und teureren Bauens ist der „Gebäudetyp E“ grundsätzlich zu begrüßen. Das Vertragsrecht muss so gestaltet sein, dass das einfachere Bauen auch rechtssicher vereinbart und der Gebäudestandard für den Käufer oder Mieter erkannt werden kann. Es bedarf praktikabler Regelungen zu Mindeststandards und einer von Bauherren und Planerschaft handhabbaren Differenzierung von Sicherheits- und Komfortmerkmalen.

- 
- **Landesbaurecht vereinheitlichen:** Angesichts national und international tätiger Immobilienentwickler, Planer, Bauunternehmen und Zulieferer ist das zersplitterte föderale Baurecht nicht mehr zeitgemäß. Zur Vereinfachung von Planungs- und Bauprozessen ist die weitere Angleichung der Landesbauordnungen notwendig, wobei abweichende Regelungen sich ausschließlich auf relevante landesspezifische Besonderheiten beziehen sollten. Das Potenzial des Bestandsbaus für Schaffung und Erhalt von Wohnraum etwa durch Aufstockungen, Nachverdichtungen und Modernisierungen ist angemessen zu berücksichtigen.

Zahlen und Daten:

Wohnungsbau-Monitoring optimieren, Nachsteuern ermöglichen

Um die Situation im Wohnungsbau mit den politischen Zielen mit möglichst wenig Zeitverzug abgleichen und ggf. nachsteuern zu können, ist ein lückenloses und zeitnahe Monitoring der Bau- und Förderaktivitäten notwendig. Die Vorschläge zur Ergänzung der Hochbaustatistik z.B. um monatlich zu erhebende Daten zur Zahl der begonnenen Bauvorhaben und zu den Fertigstellungen im sozialen Wohnungsbau gehen in die richtige Richtung und müssen schnell umgesetzt werden. Zur Kontrolle etwa der Wirksamkeit von Förderinstrumenten sollten sie um ein detailliertes, öffentlich zugängliches Monitoring von öffentlichen Förderprogrammen z.B. der KfW ergänzt werden.

Fakten zum Bauen und Wohnen

- Rund 41 Mio. bewohnte Wohnungen gibt es in Deutschland, davon rund 23 Mio. Mietwohnungen und 18 Mio. selbstgenutzte Eigentumswohnungen.
- Der Neubau pro Jahr betrug in den vergangenen Jahren (Durchschnitt 2015-23) rund 285.000 Wohnungen jährlich, d.h. rund 0,7% des Bestandes.
- Das ifo-Institut prognostiziert für 2026 nur 175.000 neugebaute Wohnungen, der Bedarf liegt laut IW Köln bei rund 370.000 Wohnungen p.a.
- Der Wohnungsbau hat mit einer Wertschöpfung von 198 Mrd. Euro und 2,3 Mio. Beschäftigten eine hohe volkswirtschaftliche Bedeutung (2023).
- Einschließlich indirekter und induzierter Effekte sind es sogar 537 Mrd. Euro Bruttowertschöpfung und 6,6 Mio. Beschäftigte.

Quellen: Destatis, ifo-Institut, IW Köln, DIW Berlin (Studie „Die Wirtschaftskraft hinter dem Wohnungsbau“, 2024)

Der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ gehören 32 Verbände und Institutionen aus Planung, Bauausführung, Baustoffindustrie, Handel und Immobilienwirtschaft sowie die IG BAU und der Deutsche Mieterbund an:

Koordination der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“:
 Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V. | Kochstr. 6-7 | 10969 Berlin
www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de | info@bvbaustoffe.de

Berlin, 02.12.2024

Die Aktion Impulse für den Wohnungsbau ist unter der Nummer R005616 im Lobbyregister des Deutschen Bundestages eingetragen