

Die Wohnbau-Agenda für Deutschland

Zehn Maßnahmen, die jetzt schnell kommen
müssen, damit das Land aus der Krise kommt.

BAU-STAU

AUFLÖSEN | JETZT!

Die Wohnbau-Agenda für Deutschland

- | | | |
|-----------|--|----|
| 1 | Keine neuen Energiesparvorschriften für den Neubau | 9 |
| 2 | Förderprogramm für den Neubau von Wohnungen mit Mietendeckel | 11 |
| 3 | Lebenstraum Eigenheim wieder möglich machen | 13 |
| 4 | Steuerliche Abschreibungen ausweiten und vereinfachen | 15 |
| 5 | Aussetzen der Grunderwerbsteuer | 17 |
| 6 | Bauzinsen senken mit einem Sonderkreditprogramm | 19 |
| 7 | Bestehende Flächen schnell bereitstellen | 21 |
| 8 | Sonderprogramm altersgerechter Umbau | 23 |
| 9 | Radikale Vereinheitlichung der Bauförderungen | 25 |
| 10 | Radikale Vereinfachung der Baustandards für ganz Deutschland | 27 |

Verantwortliche müssen Verantwortung übernehmen und jetzt handeln

Alle wissen: Deutschland fehlt Wohnraum, und die Lage wird immer dramatischer. Jetzt ist Zeit des Wartens vorbei, denn der Bau-Stau führt absehbar zu einem Kollaps der Städte und Gemeinden, der Wirtschaft und des sozialen Friedens. Die explodierende Wohnkosten sind der größte Sozial-Skandal in der Geschichte des Landes.

Jetzt ist Zeit zu handeln. Der Bundeskanzler, die Bundesminister, Ministerpräsidenten, Landesminister, Landräte, Bürgermeister und alle Parteien müssen sich verpflichten, alle in ihrem Verantwortungsbereich liegenden Gründe für den Bau-Stau jetzt zu beseitigen. Nur so kann der erhebliche Rückstand im Wohnungsbau bis 2030 aufgelöst werden. Alle Verantwortlichen müssen dieser Verantwortung gerecht werden.

Die jährliche Fertigstellung von neuen Wohneinheiten lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 2015 bei 248.000, 2016 bei 278.000, 2017 bei 285.000, 2018 bei 287.000, 2019 bei 293.000, 2020 bei 306.000, 2021 bei 293.000, 2022 bei 295.000. Für 2023 wird ein Rückgang auf 250.000, für 2024 auf 177.000 und für 2025 auf 200.000 erwartet. Damit verfehlt die Ampelkoalition ihre eigenen Ziele um über 500.000 Wohneinheiten allein in dieser Legislaturperiode. Diesen Rückstand muss die nächste Regierung bis spätestens 2030 aufholen.

Das Neubau-Ziel wächst durch den Rückstand auf 500.000 pro Jahr an.

400.000 neue Wohnungen pro Jahr, diese Forderung der Experten gibt bereits seit 2009. Die Ampel-Regierung hat sich dieses Ziel jetzt in den Koalitionsvertrag geschrieben, aber scheitert an der Umsetzung. In 2021 wurden nur 293.000 neue Wohnungen fertiggestellt, für 2024 droht die Zahl auf 177.000 zu sinken. Mit jedem Jahr, in dem das Ziel nicht erreicht wird, vergrößert sich der Rückstand. Damit müssen in Deutschland nicht nur die von der Regierung festgelegten 400.000 Wohneinheiten gebaut werden, sondern auch noch die, die zuvor zu wenig gebaut wurden.

Allein für die Regierungszeit der Ampel-Koalition von 2021 bis 2025 ergibt sich so eine Lücke von über 500.000 fehlenden Wohneinheiten. Damit diese bis 2030 nachgeholt werden, müssen ab 2025 statt den bisher festgelegten 400.000 dann tatsächlich 500.000 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt werden. Dies ist die neue Größe, an der sich alle Parteien und die nächste Bundesregierung orientieren müssen.

1. Maßnahme

Keine neuen Energiesparvorschriften für den Neubau

Die stetig steigenden energierelevanten Anforderungen führen zum Bau von Häusern, die sich in Sachen Energieeinsparung niemals rentieren werden. Das bringt den Neubau vollends zum Stillstand, da insbesondere die derzeit hohen Zinsen die überproportional hohen Mehraufwendungen in keinster Weise rechtfertigen.

Die Baukosten für Wohnungen und Häuser sind durch immer höhere Auflagen und Standards in die Höhe getrieben worden und haben ein Niveau erreicht, das Neubau verhindert. Deshalb muss der bisherige Standard KfW-55 bis mindestens 2030 beibehalten werden. Energiesparen liegt im Eigeninteresse und muss nicht staatlich verordnet werden.

Ein Beispiel zeigt die enormen finanziellen Herausforderungen der Bauvorschriften zum Energiesparen. Der Bau eines sog. „Typengebäude MFH“ in seiner Grundvariante mit dem aktuell geforderten Standard EffH40 verursacht Mehrkosten von insgesamt 308.880 € gegenüber dem zuvor geltenden Standards EnEV 2014. Diese 308.880 € zusätzlichen Baukosten für Energieeinsparungen erbringen im Laufe von 20 Jahren allerdings nur einen tatsächlichen Spareffekt bei den Heizkosten in Höhe von 64.460 €. Das lohnt sich nicht. Selbst wenn man das Gebäude im vorherigen Standard EffH 55 errichten würde, betragen die Mehrkosten für energiesparendes Bauen 205.040 €. (Quelle: Bauforschungsbericht Nr. 67)

2. Maßnahme

70 Mrd. € für den Neubau von Wohnungen mit Mietendeckel

Was für die Verteidigung des Landes geht, muss auch für das Wohnen im Land gelten. Für den Neubau von 400.000 Sozialwohnungen bis zum Ende der laufenden Legislaturperiode ist ein Sondervermögen von 50 Mrd. € erforderlich, um damit bis 2025 dem politisch gesetzten Ziel von 100.000 neuen Sozialmietwohnungen pro Jahr gerecht zu werden. Damit noch nicht abgedeckt ist das Segment des bezahlbaren Bauens und Wohnens. Hier werden weitere 60.000 Wohneinheiten benötigt, für die ein Fördervolumen von mehr als 20 Mrd. € bereitgestellt werden muss.

Aufgrund der vom Staat geschaffenen hohen Anforderungen für den klimafreundlichen Neubau kann bezahlbarer Wohnraum im Moment nur noch mit staatlichen Förderungen geschaffen werden. Wohnraum ohne Förderung führt zu Mieten, die kaum noch zu bezahlen sind.

Im Geschosswohnungsbau wird aufgrund strenger Auflagen und Preisanstiegen der Baustoffe mit Baukosten von ca. 5.000 €/m² gerechnet. So gebaute Wohnungen müssen einen Mietpreis von 17,50 € bis 20 € erzielen, damit der Bau rentabel ist. 2022 betrug der durchschnittliche Mietpreis in Deutschland 7,50 € je Quadratmeter. Ohne Förderung werden also nur noch neue Wohnungen entstehen, die sich fast niemand mehr leisten kann und die die Mietpreise insgesamt weiter nach oben treiben.

3. Maßnahme

Lebenstraum Eigenheim wieder möglich machen

Fast jede Familie möchte in einem eigenen Haus wohnen. In den Ballungszentren ist das nicht möglich, hier braucht es Geschosswohnungsbau. Am Stadtrand und im ländlichen Raum aber bleibt das Eigenheim erste Wahl. Die gestiegenen Grundstückspreise, die Grunderwerbsteuer, die gestiegenen Baukosten, die Verunsicherung beim Thema Heizung und eine falsche Förderpolitik haben die Bautätigkeit aber stark reduziert.

Die Förderung darf nicht auf max. 60.000 Euro Haushaltseinkommen begrenzt werden. Hier muss die Einkommensgrenze komplett aufgehoben werden, damit sich mehr Familien ihren Traum vom Eigenheim auch wirklich erfüllen können. Mehr Ein- und Zweifamilienhäuser sind gut für die Familien, für die Kommunen, für die Unternehmen und auch für die Ballungszentren. Deshalb müssen jetzt die Förderrichtlinien verbessert werden.

Nach dem Start des neuen Wohnförderprogramms für Familien im Juni 2023 sind bis zum Stichtag 18. August lediglich 179 Anträge bewilligt worden. Zum Vergleich: Im Vorgängerprogramm der Bauförderung für Familien, dem Baukindergeld, wurden in den Jahren 2021 und 2022 insgesamt 117.102 Anträge bewilligt.

4. Maßnahme

Steuerliche Abschreibungen ausweiten und vereinfachen

Erhöhte Materialkosten, gestiegene Lohnkosten, teure Grundstücke und hohe Auflagen treiben die Kosten für den Wohnungsbau in die Höhe. Um den Wohnbau jetzt schnell in Fahrt zu bringen, muss der Staat neben den direkten Förderungen, die Mietkosten senken, eine starke Entlastung für die Unternehmen bieten, die die Wohnungen bauen.

Dafür braucht es Sonderabschreibungen auf alle Bau- und Baunebenkosten, die über den von der Bundesregierung angekündigten Rahmen hinaus gehen. So ist der Prozentsatz der aktuell geplanten sechs Prozent zu niedrig. Die Erfahrung aus 2016-2018 zeigt, dass die Bauaktivitäten bei einem Satz von 9 Prozent überproportional anspringen. Und es muss die Laufzeit verlängert werden, von den geplanten sechs Jahren auf ebenfalls neun.

Die sog. degressive Abschreibung gilt ausschließlich für neu gebaute oder neu erworbene Wohngebäude und Wohnungen. Sie greift nicht beim Wohnungsbau von Geringverdienern und sie erreicht viele Kostentreiber und Bauhemmnisse nicht. Deshalb braucht es eine Reihe weiterer Maßnahmen.

Die Baupreise für Wohnraum sind allein von Mai 2020 bis Mai 2023 um 18,6 Prozent gestiegen. Prognosen für die kommenden Jahre gehen von weiteren Preissteigerungen aus. Gleichzeitig wurden die Förderprogramme deutlich zurückgefahren. Damit Unternehmen und private Bauherren trotz des erhöhten Preisniveaus bauen können, müssen steuerliche Abschreibungen einfach und wirkungsvoll gestaltet sein. 2016 bis 2018 wurde die AfA mit 9 Prozent eingeführt, in diesem Zeitraum wurden knapp 200.000 mehr Wohnungen fertiggestellt als in den drei Jahren zuvor.

5. Maßnahme

Aussetzen der Grunderwerbsteuer

Um den Bau-Stau aufzulösen, muss die Grunderwerbsteuer bis 2030 ausgesetzt werden. Das führt zu einer erheblichen Senkung der Baunebenkosten und macht den Wohnneubau attraktiver. Hohe Steuern müssen später mit Förderprogrammen ausgeglichen werden. Wenn die Steuer ausgesetzt wird, braucht es weniger Förderung, weniger Bürokratie und der Neubau kommt rasch in Schwung.

Beinahe 40 Prozent der Baukosten sind das Ergebnis staatlicher Anforderungen und Normen. Ca. 8 Prozent Anteil daran hat die Grunderwerbsteuer. Das befristete Aussetzen sorgt für Entlastung und bringt dringend benötigte Liquidität in die Kassen von Unternehmen und privaten Bauherren.

6. Maßnahme

Bauzinsen senken mit einem Sonderkreditprogramm

Bürger und Unternehmen brauchen eine Erleichterung bei der Finanzierung ihrer Bauvorhaben. Die Bundesregierung muss dazu jetzt über ein Kreditförderprogramm der KfW Baudarlehen mit einem Zinssatz zwischen 0,5 bis 0,75 Prozent bei einer Darlehenshöhe von 250.000 € für Neubauten zur Verfügung stellen, zeitlich und im Volumen allein auf die Zielerreichung von 500.000 neue Wohnungen pro Jahr und die Auflösung des Bau-Staus ausgerichtet.

Steigende Bauzinsen wirken in der Kombination mit steigenden Material- und Personalkosten sowie hohe Auflagen als starke Bremse im Wohnneubau. Deshalb braucht es jetzt ein großes staatliches Niedrigzins-Programm, um den Wohnbau in Fahrt zu bringen und den weiter anwachsenden Bau-Stau aufzulösen.

Im 4. Quartal 2013 betragen die Zinsen für ein 15-jähriges Darlehen durchschnittlich 3,25 %. Sie sanken bis 2020 auf 1,22 % im Mittel. Im selben Zeitraum stiegen die Baufertigstellungen von ca. 206.000 auf über 300.000 fertiggestellte Wohnungen an. Seit 2021 sind die Zinsen auf über 4 % gestiegen und führen somit auch zu einem deutlichen Rückgang der Bautätigkeit. Nur mit einem gezielten Niedrigzins-Programm kann diese falsche Entwicklung gestoppt werden.

7. Maßnahme

Bestehende Flächen schneller bereitstellen

Wer bauen will, benötigt Fläche. Doch gerade in Ballungszentren fehlt häufig Platz für den Neubau von Wohnungen. Doch in diesem Umfeld gibt es viele Brachflächen wie zum Beispiel Güterbahnhöfe oder Industriebrachen. Durch Konversion muss diese Fläche für den Wohnbau bereitgestellt werden.

In Gebieten, in denen dies mangels Brachflächen nicht möglich ist, muss darüber nachgedacht werden, eine Aufstockung von Wohngebäuden einfach zu ermöglichen. Was Discounter bei Neubauten ihrer Filialen planen, muss auch für Bestandsgebäude möglich sein.

Beispiel Potsdam, 2018 riss ein Discounter eine Filiale ab, um neu zu bauen. Jedoch wurde nicht nur der Markt neu geplant. Auf einer Fläche von 1.400 Quadratmetern entstanden neben der neuen Filiale insgesamt 36 neue Ein- bis Dreizimmerwohnungen. Überbaute man alle freistehenden Discounter nach diesem Schema, könnten so bis zu 1.000 neue Wohnungen entstehen, ohne mehr Fläche zu benötigen.

8. Maßnahme

Sonderprogramm altersgerechter Umbau

Der altersgerechte Umbau von Wohnraum muss deutlich mehr gefördert werden. Wege zu Gebäuden, Treppen und Stufen. Allein diese Dinge können im Alter enorme Herausforderungen sein, die eigene Wohnung zu erreichen. Dabei stellt die Gruppe der Senioren die einzige Altersgruppe dar, die sicher anwachsen wird. Jedoch fehlt es in Deutschland erheblich an altersgerechtem Wohnraum. Hauptgrund ist der Mangel an sinnvoller Förderung für den Neu- und Umbau bedarfsgerechter Wohnungen. Beispielsweise sind Kreditlaufzeiten der KfW für Senioren von 30 Jahren nicht klug. Zudem ist der Umzug von Senioren in altersgerechte und barrierefreie Wohnungen aufgrund der gestiegenen Mietpreise finanziell häufig nicht mehr leistbar.

Die jährliche Förderung von 150 Mio. Euro reicht bei weitem nicht aus, um den Bedarf zu decken. Um eine Entlastung zu erreichen, muss die bereitgestellte Summe vervierfacht werden.

9. Maßnahme

Radikale Vereinheitlichung der Bauförderungen

Die Bundesländer und der Bund haben zahlreiche Bauförderprogramme aufgelegt, die niemand mehr versteht und nutzen kann. Zudem gibt es zwischen den Bundesländern starke Unterschiede. So gab es in Bremen 2017 sechs verschiedene Bauförderprogramme, in Bayern waren es über 800.

Um den Bau-Stau in Deutschland schnell aufzulösen, muss die Bauförderung radikal vereinfacht werden auf max. 10 Förderprogramme, die in allen Ländern in gleicher Form gelten. Zudem fehlt eine Plattform, die sämtliche Fördermöglichkeiten in verständlicher Weise darstellt. Jedes Land hat seine eigenen Darstellungen, die Nutzerfreundlichkeit ist gering.

10. Maßnahme

Radikale Vereinfachung der Baustandards für ganz Deutschland

Was für Tesla geht, muss auch für die Bürger möglich sein. Für den Bau des Tesla-Werks in Brandenburg wurde ein Baustart vor Erteilung der Baugenehmigung ermöglicht mit der Zusicherung, dass die Bauordnung und alle Auflagen eingehalten werden. Das muss jetzt auch für den Wohnbau erlaubt werden. Es ist Zeit für einen radikalen Schritt und er ist einfach machbar, wenn die für ganz Deutschland bestehende Musterbauordnung in allen Bundesländern in gleicher Weise gelten würde.

Bisher gestaltet jedes Bundesland eine eigene Bauordnung, mit oftmals abweichenden Regelungen. In dieser Regelungsvielfalt liegt eine wesentliche Ursache für den immer weiterwachsenden Bau-Stau. Eine bundeseinheitliche Vereinfachung würde es Bauunternehmen, Investoren und Architekten erleichtern, standardisierte Bauprojekte zu realisieren, überregional zu arbeiten und damit die Geschwindigkeit für den Wohnneubau stark zu erhöhen.

Bereits seit 2002 gibt es die Musterbauordnung für Deutschland. Diese wird regelmäßig überarbeitet von der Bauminister-Konferenz, also dem Kreis aller Landesbauminister. Bisher ist die Musterbauordnung jedoch kein eigenes Bundesgesetz, sondern dient den Bundesländern als Vorlage für 16 Landesbauordnungen. Hinzu kommen weitere Vorgaben auf kommunaler und Gemeindeebene. Insgesamt müssen Unternehmen und Bauherren in Deutschland ca. 3.300 Normen bei der Beantragung von Bauvorhaben beachten.

BAU-STAU

AUFLÖSEN | JETZT!