

Impulse durch Wohnraumoffensive 2.0 erforderlich

Mit einer ersten Wohnraumoffensive hat die Bundesregierung das Thema Wohnungsbau auf dem Wohngipfel in 2018 aufgegriffen und eine Reihe von Maßnahmen eingeleitet. Dennoch ist die Situation in vielen Bereichen des deutschen Wohnungsmarktes nach wie vor angespannt: Die Neuvertragsmieten und Kaufpreise steigen in vielen Regionen weiter an. Gleichzeitig werden insbesondere für das soziale und bezahlbare Wohnen nach wie vor zu wenige Wohnungen gebaut und bereitgestellt. Einige der bisher angestoßenen Maßnahmen sind so kurzfristig angelegt, dass sie 2021 bereits wieder auslaufen. Die Bundesregierung wird so ihr Ziel, in der laufenden Legislaturperiode 1,5 Millionen Wohnungen neu zu bauen, mit voraussichtlich knapp 1,2 Millionen fertiggestellten Wohnungen nicht erreichen. Da die gesetzten Wohnungsbauziele bisher nicht erreicht wurden und in weiterer Folge der Corona-Pandemie die Einkommensentwicklung vieler Haushalte zumindest temporär beeinflusst werden wird, ist in der kommenden Wahlperiode eine Wohnraumoffensive 2.0 dringend erforderlich. Die unterzeichnenden Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Planerinnen und Planer, der Deutsche Mieterbund sowie die Industriegewerkschaft BAU fordern die Bundesregierung daher auf, mit den folgenden Maßnahmen Impulse für das bezahlbare und klimafreundliche Wohnen zu setzen:

1. Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus

Der Bestand an Sozialmietwohnungen sinkt seit Jahren kontinuierlich. Allein 2019 war ein Rückgang um 39.000 Wohnungen zu verzeichnen. Um den Bestand zu stabilisieren, wäre die Errichtung von mindestens 80.000 neuen Sozialmietwohnungen pro Jahr erforderlich – 2019 wurden aber lediglich 26.000 neue Wohnungen gebaut. Daher müssen die Fördermittel für die soziale Wohnraumförderung unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung von Baulandpreisen und Baukosten spätestens ab 2022 auf jährlich rund 5,0 Milliarden Euro erhöht sowie von Bund und Ländern in gleicher Größenordnung längerfristig mitgetragen werden.

2. Verbesserung der Investitionsbedingungen im bezahlbaren Wohnungsbau

Die im August 2019 eingeführte Sonder-AfA für Mietwohnungen hat Investitionen in den Mietwohnungsbau angeregt. Allerdings ist sie bis Ende 2021 befristet, so dass nach dem Auslaufen Rückgänge im Mehrfamilienhausbau drohen. Daher ist ab 2022 die Entwicklung alternativer Förderinstrumente für vom Wohnungsmangel betroffene Regionen notwendig. Darüber hinaus ist die dauerhafte Verbesserung der Abschreibungsbedingungen im Mietwohnungsbau durch die sachgerechte Erhöhung der Regel-AfA von 2 auf 3% erforderlich, um der veränderten Nutzungsdauer von heutigen Wohngebäuden Rechnung zu tragen.

3. Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums

Die Schaffung selbstgenutzten Wohneigentums muss insbesondere im Interesse junger Familien unterstützt werden. Um die Ansparrhürde in Zeiten niedriger Zinsen überwindbar zu machen, müssen die im jetzigen Koalitionsvertrag bereits vorgesehenen Bürgschaftsprogramme endlich umgesetzt werden. Angesichts der Probleme bei der Eigenkapitalbildung junger Familien sind Maßnahmen zur zielgerichteten Senkung der Erwerbsnebenkosten für Ersterwerber zu prüfen. Nach Auslaufen des Baukindergeldes Anfang 2021 wäre eine modifizierte Verlängerung oder alternativ eine zielgerichtete regionale Wohneigentumsförderung anzustreben.

4. Ausweitung der Schaffung und Vergabe von günstigen Bauflächen

Die bedarfsgerechte Vergabe von kostengünstigen Bauflächen ist eine zentrale Voraussetzung für das bezahlbare Bauen. Das Baulandmobilisierungsgesetz enthält gute Ansatzpunkte dafür.

Jetzt sind preisgünstige Vergaben öffentlicher Bauflächen und die dafür notwendigen planungsrechtlichen Vorgaben, wie z.B. die Aufstellung von Bebauungsplänen, für den geförderten, preisgebundenen Wohnungsbau beschleunigt umzusetzen.

5. Setzung wirksamer Impulse für energetische Sanierungen

Angesichts der bis 2050 angestrebten Klimaneutralität des Gebäudesektors und der immer noch niedrigen Sanierungsrate bedarf es wirksamerer Instrumente für die sozialverträgliche Umsetzung energetischer Sanierungen. Über die bereits in Kraft getretene steuerliche Förderung energetischer Sanierungen von selbstgenutztem Wohneigentum hinaus sollten auch energetische Modernisierungsmaßnahmen an vermieteten Wohngebäuden durch Steuererleichterungen und Zuschussregelungen wirkungsvoller gefördert werden. Zu optimieren sind ebenfalls Fördermöglichkeiten für eine Kombination von energetischen und altersgerechten Sanierungen sowie für die Marktentwicklung serieller Sanierungskonzepte. Staatliche Fördermaßnahmen zur Gebäudesanierung sollten so ausgerichtet sein, dass sie neben der verbesserten Klimaschutzwirkung auch eine Entlastung für die Mieter bewirken. Zudem sollte die Bundesregierung dafür Sorge tragen, dass ein angemessener Betrag aus dem über die EU mit 750 Mrd. EUR ausgestatteten Ausbaufonds zweckgebunden für den Gebäudesektor eingesetzt wird.

6. Förderung einer Umbaukultur im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Derzeit sind Gesetze und Verordnungen vor allem auf Neubaumaßnahmen ausgerichtet. Oft erlischt bei Kernsanierungen, bei Nutzungsänderungen, bei Aufstockungen sowie Erweiterungen von Bestandsgebäuden und bei Ersatzneubauten der Bestandsschutz, wodurch eine planungs- wie bauordnungsrechtliche Neubetrachtung z.B. hinsichtlich der Bebauungsdichte, der Abstandsflächen, der Stellplatznachweise sowie der Brand- und Schallschutzanforderungen nach dem jetzigen Rechtsstand ausgelöst wird. Daher sind neue Strategien und bauordnungsrechtliche Anpassungen erforderlich, um vielseitige und ortsbezogene Baumaßnahmen im Bestand angemessen zu ermöglichen und zu fördern.

7. Ressourceneffizienz und Technologieoffenheit im Bauwesen

In der Baustoffherstellung sowie im gesamten Planungs- und Immobilienbereich gibt es bereits Anstrengungen, um eine verbesserte Ressourceneffizienz und Kreislaufwirtschaft sowie die Zielsetzung einer weitgehend klimaneutralen Baustoffherstellung bis spätestens 2050 zu erreichen. Bei der künftigen Stärkung und Weiterentwicklung dieser Anstrengungen wird auch Beschäftigung in diesen Branchen qualifiziert und gesichert. Dieser Prozess ist durch weitere Fördermaßnahmen der Bundesregierung bei Forschung und Entwicklung sowie in der Bewertung aller Baustoffe und Bauweisen unter Betrachtung einer realen Lebensdauer sowie des vollständigen Lebenszyklus von Gebäuden inklusive Rückbau und zukünftiger Recycling- und Wiederverwendungsmöglichkeiten zu begleiten. Ordnungsrechtliche Vorgaben sind dafür technologieoffen zu gestalten.

8. Verzicht auf Kostentreiber

Zur Lösung der sozialen Frage Wohnen muss mehr sozialer und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dazu sind in Zukunft alle Gesetze, Verordnungen und Normen für den Wohnungsbau konsequent darauf zu prüfen, ob sie einen im Verhältnis zu eventuellen Mehrkosten angemessenen Nutzen stiften. Sinnvolle Energieeffizienzmaßnahmen und innovative Lösungsansätze zum klimaangepassten Bauen sind angemessen zu fördern. Eine Beschleunigung von Bau- und Genehmigungsprozessen in Bauämtern insbesondere durch mehr Fachpersonal und im gesamten Bauprozess durch eine fortschreitende Digitalisierung ist abzusichern.

Die folgenden Teilnehmer der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" zeichnen dieses Positionspapier:

BAKA Bundesverband Altbauerneuerung e.V.

Elisabethweg 10
13187 Berlin

Bundesarchitektenkammer e.V. (BAK)

Askanischer Platz 4
10963 Berlin

Bundesingenieurkammer e.V. (BIngK)

Joachimsthaler Str. 12
10719 Berlin

Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA

Wilhelmine-Gemberg-Weg 6
10179 Berlin

Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. (BDB)

Willdenowstraße 6
12203 Berlin

Bund Deutscher Innenarchitekten e.V. (BDIA)

Wilhelmine-Gemberg-Weg 6
10179 Berlin

Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V. (BBS)

Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. (BDB)

Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

Bundesverband der Deutschen Transportbetonindustrie e.V.

Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e.V.

Reinhardtstraße 12-16
10117 Berlin

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle e.V. (BuVEG)

Friedrichstraße 95 (PB 138)
10117 Berlin

Bundesverband Flachglas e.V. (BF)

Mülheimer Straße 1
53840 Troisdorf

Bundesverband Großhandel, Außenhandel, Dienstleistungen e.V. (BGA)

Am Weidendamm 1 A
10117 Berlin

Bundesverband der Gipsindustrie e.V.

Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Bundesverband in den Gewerken Trockenbau und Ausbau e. V. (BIG)

Olivaer Platz 16
10707 Berlin

Bundesverband Leichtbeton e.V.

Sandkaulerweg 1
56564 Neuwied

Bundesverband Kalksandsteinindustrie e.V.

Entenfangweg 15
30419 Hannover

Bundesverband Mineralische Rohstoffe e. V. (MIRO)

Schiffbauerdamm 12
10117 Berlin

Bundesverband Porenbetonindustrie e.V.

Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Deutsche Betonbauteile

Gerhard-Koch-Str. 2 + 4
73760 Ostfildern

Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. (DGfM)

Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Deutscher Holzwirtschaftsrat e.V. (DHWR)

Dorotheenstr. 54
10117 Berlin

Deutscher Mieterbund e. V. (DMB)

Littenstraße 10
10179 Berlin

Deutsche Säge- und Holzindustrie Bundesverband e. V. (DeSH)

Dorotheenstr. 54
10117 Berlin

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. (HDB)

Kurfürstenstraße 129
10785 Berlin

Hauptverband der Deutschen Holzindustrie (HDH)

Flutgraben 2
53604 Bad Honnef

Immobilienverband Deutschland IVD

Littenstraße 10
10179 Berlin

Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU)

Olof-Palme-Straße 19
60439 Frankfurt

Verband für Dämmsysteme, Putz und Mörtel e.V. (VDPM)

Reinhardtstraße 14
10117 Berlin

Verein Deutscher Zementwerke e.V. (vdz)

Kochstr. 6-7
10969 Berlin

Verband Fenster + Fassade (VFF)

Walter-Kolb-Str. 1-7
60594 Frankfurt a.M.

Verband Privater Bauherren e.V. (VPB)

Chausseestr. 8
10115 Berlin

Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB)

Kronenstraße 55 – 58
10117 Berlin

Koordination

Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. (DGfM)
Berlin, den 28.01.2021