

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	Aussetzen der Grunderwerbsteuer	9
2	Steuerliche Abschreibungen auch für Private	11
3	70 Mrd. € für den Neubau von Wohnungen mit Mietendeckel	13
4	Bauförderungen von Heizungsvorschriften trennen	15
5	Weltbestener Energiesparstandard reicht	17
6	Bauzinsen senken mit einem Sonderkreditprogramm	19
7	Bestehende Flächen schneller bereitstellen	21
8	Sonderprogramm altersgerechter Umbau	23
9	Radikale Vereinheitlichung der Bauförderungen und Abbau bürokratischer Hürden	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 explodierenden 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.

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

400.000 neue Wohnungen pro Jahr, diese Forderung der Experten gibt es 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.

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.

1. Maßnahme

Aussetzen der Grunderwerbsteuer

Um den Bau-Stau rasch aufzulösen, muss die Grunderwerbsteuer bis 2030 ausgesetzt werden. In den letzten Jahren haben sehr viele Bundesländer die Grunderwerbsteuer deutlich erhöht, um mehr Einnahmen zu erhalten. In Bayern sind es 3,5%, in Berlin, Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, dem Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen über 6%. Diese staatlichen Zusatzkosten machen aktuell einen Anteil von ca. 8% aller Baukosten aus. Das ist viel zu viel.

Die Grunderwerbsteuer muss grundsätzlich deutlich gesenkt werden. Denn weniger Grunderwerbsteuer würde zu einer spürbaren Senkung der Baunebenkosten führen und den Wohnneubau wieder attraktiver machen.

Um den Bau-Stau schnell aufzulösen, muss die Grunderwerbsteuer von 2024 bis 2030 zunächst vollständig ausgesetzt werden. Ohne diese Aussetzung werden fast gar keine neuen Bauprojekte mehr realisiert. Der wirtschaftliche und gesellschaftliche Schaden wäre immens.

Die Bundesländer müssen jetzt beschließen, die Grunderwerbsteuer auszusetzen und später dauerhaft zu senken.

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

2. Maßnahme

Steuerliche Abschreibungen auch für Private

Steigende Kosten belasten den Wohnungsbau. Hier ist die steuerliche Abzugsfähigkeit von Bauzinsen für private Bauherren ein schnell wirksames Mittel, den großen Bau-Stau in Deutschland aufzulösen. Aktuell können die Privatleute ihre Schuldzinsen für die Baufinanzierung nicht von der Steuer absetzen, Unternehmen aber schon. Eine Anpassung dieses Steueranreizes auf private Bauherren würde die effektiven Baukosten deutlich reduzieren und den Staat im Ergebnis kein Geld kosten: Wenn gar nicht gebaut wird, bricht eine ganze Branche zusammen und der Staat verliert alle Steuereinnahmen.

Zudem müssen auch Unternehmen, die die Wohnungen bauen, noch stärker entlastet werden. Die Sonder-Abschreibung mit einem Prozentsatz von aktuell 6% ist zu niedrig. Die Vergangenheit zeigt, dass die Bauaktivitäten erst bei einem Satz von 9% überproportional anspringen. Und die Laufzeit muss verlängert werden, von jetzt sechs Jahren auf neun Jahre. Nur so kann der Wohnbau wieder in Fahrt kommen.

Die Baupreise für Wohnraum sind allein von Mai 2020 bis Mai 2023 um 18,6% 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% eingeführt, in diesem Zeitraum wurden knapp 200.000 mehr Wohnungen fertig gestellt als in den drei Jahren zuvor.

3. Maßnahme

70 Mrd. € für den Neubau von Wohnungen mit Mietendeckel

Fest steht, dass das von der Bundesregierung gesetzte Ziel von 400.000 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr innerhalb der Legislatur nicht mehr erreicht wird. Deshalb müssen jetzt dringend die richtigen Entscheidungen getroffen werden. Was für die Ausstattung der Bundeswehr geht, muss auch für das Wohnen der Menschen in Deutschland möglich sein. Mehr Geld, um den Rückstand aufzuholen.

Für den Neubau von 400.000 Sozialwohnungen bis Ende 2027 ist ein Investitionsprogramm von 50 Mrd.€ erforderlich. Nur so kann der Wohnbau wieder in Fahrt kommen und das politisch gesetzte Ziel von 100.000 neuen Sozialmietwohnungen pro Jahr erreicht werden. Damit noch nicht abgedeckt ist das Segment des bezahlbaren Bauens und Wohnens. Hier werden weitere 60.000 Wohneinheiten benötigt, für die ein Förder-volumen 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 erichtet werden. Wohnraum ohne Förderung führt zu Mieten, die kaum mehr 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.

4. Maßnahme

Bauförderungen von Heizungs- vorschriften trennen

Die gestiegenen Grundstückspreise, die Grunderwerbsteuer, die gestiegenen Baukosten, die Verunsicherung beim Thema Heizung und eine falsche Förderpolitik haben die Bautätigkeit stark reduziert. Und nun wurde die Bauförderung von der Bundesregierung auch noch mit neuen Klimaschutzauflagen verknüpft.

Bauförderung gibt es nach dem Willen der Ampel künftig nur noch, wenn neue Gebäude nicht mehr mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt werden. Hinzu kommt der Nachweis von Nachhaltigkeitszertifikaten. Und dann ist diese Förderung auf ein Haushaltseinkommen von max. 90.000€ begrenzt.

Das alles ist gut gemeint, führt aber dazu, dass gar nicht gebaut wird. Die Einkommensgrenze muss komplett aufgehoben, die Koppelung an bestimmte Heizungsarten, die z.T. auch gar nicht ausreichend verfügbar und bezahlbar sind, muss rückgängig gemacht werden. Und die Einkommensgrenze muss ganz weg. Nur so kann der Wohnbau wieder in Fahrt kommen.

5. Maßnahme

Weltbestener Energiesparstandard reicht

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. Denn 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 steigenden Zinsen die überproportional hohen Mehraufwendungen in keiner Weise ermöglichen.

Der bereits bestehende Effizienzhaus-Standard 55 ist völlig ausreichend und mehr, als alle anderen Länder der Welt vorschreiben. Deshalb muss der bisherige Standard KfW-55 bis mindestens 2030 beibehalten werden. Den neuen Standard Standard KfW-40 brauchen die Menschen in Deutschland nicht. Übertriebene Dämmvorschriften führen dazu, dass gar nichts gemacht wird. Energiesparen liegt im Eigeninteresse und muss nicht staatlich verordnet werden. Nur so kann der Wohnbau wieder in Fahrt kommen.

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 € zusätzliche 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)

6. Maßnahme

Bauzinsen senken mit einem Sonderkreditprogramm

Bürger und Unternehmen brauchen eine Erleichterung bei der Finanzierung ihrer Bauvorhaben. Die Bundesregierung muss dazu jetzt ein Kreditförderprogramm der KfW Bau-darlehen mit einem Zinssatz zwischen 0,5% bis 0,75% 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 hohen 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. Nur so kann der Wohnbau wieder in Fahrt kommen.

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. Nur so kann der Wohnbau wieder in Fahrt kommen.

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.€ 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 und Abbau bürokratischer Hürden

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 Bauförder-Programme, 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. Nicht nur die zahlreichen verschiedenen Förderprogramme sind ein Symptom überbordender Bürokratie beim Bauen. Auch die Bearbeitung der Bauanträge muss digitalisiert und beschleunigt werden, da private Bauherren teilweise bis zu sechs Monate auf ihre Genehmigung warten müssen. Diese ausufernde Bürokratie abzuschaffen, muss Aufgabe der Politik sein. Nur so kann der Wohnbau wieder in Fahrt kommen.

Ein Beispiel: reichten 2004 noch zwei obligatorische Gutachten für die Genehmigung von Industrieprojekten, waren 2019 schon fünf bis zehn Gutachten erforderlich.

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. Nur so kann der Wohnbau wieder in Fahrt kommen.

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!