



Wohnungsbau-Tag: Neubau braucht "Milliarden-Booster" vom Staat



Die Situation ist so schlecht wie noch nie: Wohnungsbau droht der Absturz.

Jetzt entscheidet sich, ob der Wohnungsmarkt endgültig in die Knie geht: "Es steht Spitz auf Knopf. Der Wohnungsmarkt steht am Kipppunkt", diese deutliche Warnung richtete der Wohnungsbau-Tag am heutigen Donnerstag an die Politik. Er stellte mit seinem Motto die Frage: "Kann Deutschland noch bauen?"

Die Antwort gaben die Wissenschaftler des schleswig-holsteinischen Wohnungs- und Bauforschungs-Instituts ARGE (Kiel). Sie legten auf dem Wohnungsbau-Tag in Berlin eine aktuelle Studie vor – und das mit klaren Worten: "Wenn jetzt nichts passiert, dann gibt es beim Wohnungsbau keine Talfahrt, dann erleben wir beim Neubau von Wohnungen einen regelrechten Absturz", so Studienleiter Prof. Dietmar Walberg.

Noch sei der Wohnungsbau gut aufgestellt: "Die heute vorhandenen Kapazitäten reichen, um 400 000 Wohnungen pro Jahr neu zu bauen. Immer vorausgesetzt, dass das Bauen auch möglich ist: ohne lähmende Genehmigungsprozesse, ohne hemmende Vorschriften und Auflagen. Und mit einer funktionierenden Finanzierung, vor allem einer von Bund und Ländern angepassten Förderung", machte Dietmar Walberg deutlich.



Pressespiegel

Ausgabe: 21.04.2023



Die für den Wohnungsbau in Deutschland führenden sieben Organisationen und Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft, die sich im "Verbändebündnis Wohnungsbau" zusammengeschlossen haben und den Wohnungsbau-Tag veranstalten, richteten dazu eine klare Forderung an Bund und Länder: Der Staat müsse seine Fördergelder für den Wohnungsbau "massiv aufstocken", so das Wohnungsbau-Bündnis.

Konkret seien für den sozialen Wohnungsbau bis 2025 mindestens 50 Milliarden Euro an Fördermitteln notwendig. Diese sollten von Bund und Ländern als Sondervermögen zur Verfügung gestellt werden. Nur mit den zusätzlichen Mitteln könne es gelingen, 100 000 Sozialwohnungen pro Jahr neu zu bauen. Der Staat müsse zudem dem bezahlbaren Wohnungsbau intensiv unter die Arme greifen: Für 60 000 Wohnungen mit einer Kaltmiete zwischen 8,50 Euro und 12,50 Euro seien in dieser Legislaturperiode des Bundes noch einmal mindestens 22 Milliarden Euro notwendig.

"Die Ampel muss Farbe bekennen. Sie muss entschlossen in den Wohnungsneubau investieren. Zum aktuellen Krisenmanagement dieser Regierung gehört, dass die Förderung des Neubaus von Wohnungen dringend auf neue Füße gestellt wird. Das muss ganz oben auf der To-do-Liste der Ampel stehen", so das "Verbändebündnis Wohnungsbau", das die ARGE-Untersuchung in Auftrag gegeben hat. Der Titel der aktuellen Wohnungsbau-Studie: "Status und Prognose: So baut Deutschland – So wohnt Deutschland".

Zudem sei es notwendig, den Bauüberhang – also die rund 900 000 zwar genehmigten, aber noch nicht fertig gebauten Wohnungen – ins Visier zu nehmen. Vor allem die 40 Prozent davon, die bislang nur auf dem Papier stehen, bei denen es aber noch keinen Baustart gibt: "Reihenweise werden die Bauvorhaben auf Eis gelegt, weil sie nicht mehr finanzierbar sind. Es kommt jetzt darauf an, sie für den bezahlbaren und für den sozialen Wohnungsbau zu gewinnen. Bevor Tausende von Wohnhäusern gar nicht gebaut werden, sollte der Staat Bauprojekte, die auf der Kippe stehen, retten: Er sollte ein Sonderprogramm zur 'Wohnungsbau-Soforthilfe' auflegen: ein Förderpaket mit Zuschüssen und günstigen Krediten. Auch Umplanungen muss der Staat dabei unterstützen. Wichtig sind außerdem deutliche Abstriche bei Auflagen, um das Bauen so günstiger zu machen", forderte das "Verbändebündnis Wohnungsbau". So könne es gelingen, Wohnungen, die mit freifinanzierten Mieten geplant waren und deren Bau vor dem Aus stehe, doch noch an den Markt zu bringen – und zwar mit bezahlbaren Mieten und als Sozialwohnungen.

Darüber hinaus sei es gerade in Metropolregionen, wo der größte Wohnungsmangel herrsche, wichtig, "jeden Quadratmeter zu nutzen, um umzubauen und aufzustocken". Es komme jetzt darauf an, die Dachaufstockung endlich voranzutreiben. Ebenso müssten Büro- und Gewerbeimmobilien zu bezahlbaren Wohnungen und in Sozialwohnungen umgebaut werden: "Städte müssen dahin wachsen, wo Platz ist: nach oben. Und Gewerbeflächen, die nicht mehr gebraucht werden, müssen zu Wohnflächen werden", forderte das Wohnungsbau-Bündnis. Damit das passiere, müsse der Staat entschlossen Geld in die Hand nehmen, Genehmigungsprozesse erleichtern sowie Hemmnisse in Gesetzen und Verordnungen beiseiteschaffen.

Die Untersuchung der ARGE macht deutlich: Noch nie seit dem zweiten Weltkrieg waren die Bedingungen für den Wohnungsbau so schlecht: "Noch nie gab es gleichzeitig einen so hohen Bedarf von über 700 000 Wohnungen, so hohe Baukosten, so hohe Zinssprünge und vor allem auch so hohe Auflagen und Vorschriften für das Bauen wie heute. Der Wohnungsbau steckt in einer absoluten Ausnahmesituation", erklärte Studienleiter Prof. Walberg.

Der Wohnungsbau-Tag warnte: Eine "Weiter-so-Politik" werde zum Abbau von Baukapazitäten führen. Wenn der Bau jetzt aber Manpower und Technik verliere, dann "läuft bald nichts mehr". Die Baubranche stehe vor einer Zäsur: "Der Beschäftigungsabbau geht rasend schnell. Er läuft auf dem Bau sechs Mal schneller als der Personal-Aufbau. Geht der Bau jetzt in die Knie, dann dauert es also Jahrzehnte, bis er wieder auf die Beine kommt und das Niveau erreicht, das er bis heute mit Mühen aufgebaut hat: 920 000 Beschäftigte im Bauhauptgewerbe", so Studienleiter Walberg.

Ein Einbruch beim Wohnungsbau werde nicht nur fatale Folgen für die Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum haben. Auch volkswirtschaftlich stehe viel auf dem Spiel: "Der Wohnungsbau ist ein starker Motor der Binnenkonjunktur – vor allem in der Krise. An der gesamten Wertschöpfungskette Wohnungsbau hängen über 3 Millionen Arbeitsplätze", so Studienleiter Walberg.



Pressespiegel

Ausgabe: 21.04.2023



Die Akteure der Bau- und Immobilienbranche forderten auf dem Wohnungsbau-Tag, der Staat müsse jetzt kräftig an allen Stellschrauben drehen, an denen er drehen könne, um das sich abzeichnende "Desaster auf dem Wohnungsmarkt in letzter Minute noch abzuwenden": Neben einem entschlossenen "Milliarden-Booster bei der Förderung" sei eine konsequente Überprüfung von Gesetzen, Verordnungen und Normen notwendig. "Es geht darum, Kostentreiber drastisch zu reduzieren und Standards zu senken", so ARGE-Institutsleiter Walberg.

Die Studie nennt konkrete Zahlen: So machen Kommunen den Quadratmeter Wohnfläche im Neubau im Schnitt um gut 170 Euro teurer. Auf das Konto des Bundes gehen mehr als 400 Euro. Der Staat drehe über eine ganze Reihe von Punkten an der Preisspirale: unter anderen durch Schall- und Brandschutz, Vorgaben bei Stellplätzen, für Außenanlagen und beim Material für Gebäudefassaden.

Dies führt nach Angaben der Wissenschaftler dazu, dass die aktuellen Baukosten einer Mietwohnung in Großstädten im Schnitt bei 4070 Euro pro Quadratmeter liegen. Hinzu komme noch der Grundstückspreis, der mit durchschnittlich 900 Euro zu Buche schlage. Die aktuell von der ARGE ermittelten Kosten für den Neubau von Mietwohnungen in großen Städten liegen damit bei knapp 5000 Euro.

Diese Zahlen machen nach Angaben des "Verbandbündnisses Wohnungsbau" eines deutlich: "Es geht darum, jetzt alle Register zu ziehen. Ohne ein drastisches Aufstocken der staatlichen Förderung ist der Wohnungsneubau in Deutschland nicht mehr machbar."

Statements zum 14. Wohnungsbau-Tag 2023

vom Verbandbündnis Wohnungsbau

Zwei kritische Ks für den Neubau von Wohnungen: Kosten und Klimaschutz Die Ampel hat den Bedarf von 400 000 Wohneinheiten, davon 100 000 Sozialwohnungen, gut gesehen. Aber sie unterschätzt die Einstellung der Menschen: Sie wollen und sie müssen wohnen. Aber die Wohnung muss bezahlbar und nicht supereffizient im Klimaschutz sein. Wenn die Latte beim Klimaschutz so hochgelegt wird, dass dadurch die Kostenschraube überdreht wird, dann werden keine Wohnungen mehr gebaut.

In Sachen Klimaschutz muss vor allem da etwas getan werden, wo er am dringendsten gebraucht wird und mit Blick auf die Kosten-Nutzen-Rechnung am effizientesten ist: im Altbau. Denn jede unsanierte Altbauwohnung ist deutlich weniger energieeffizient als eine neu gebaute Wohnung.

Vor allem Bundesklimaschutzminister Robert Habeck (Grüne) muss realisieren: Mehr Wohnungen und mehr Klimaschutz beim Wohnen passen nur dann zusammen, wenn mit Augenmaß Politik gemacht wird. Zwei Ks sind ziemlich entscheidend: Kosten und Klimaschutz. Wenn die Kosten fürs Klima den Wohnungsneubau killen, ist keinem geholfen: weder den Menschen noch dem Klima.

Katharina Metzger BDB-Präsidentin

Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel

Gefahr vom "Gastro-Effekt" auf dem Bau droht – Deutschland braucht wieder neuen Mut, neu zu bauen

Die in den letzten Jahren mühsam aufgebaute Kapazität am Bau – gut 210 000 Bauarbeiter in den letzten 13 Jahren – ist eine unschätzbar wertvolle Ressource. Die darf – auch in der Krise – nicht leichtfertig aufs Spiel gesetzt werden.

Ansonsten erleben wir den "Gastro-Effekt": Wer einmal – wie in den Pandemie-Lockdowns in der Gastronomie – geht, der ist weg. Der kommt, wenn man ihn wieder braucht, auch nicht zurück.

Bund und Länder müssen deshalb jetzt alles tun, damit es auf dem Bau weiterläuft: intensiver fördern und das Bauen deutlich erleichtern – wesentlich schlanker machen, was Vorschriften und Auflagen angeht.



Pressespiegel

Ausgabe: 21.04.2023



Deutschland braucht wieder neuen Mut, neu zu bauen. Allen voran sind jetzt kommunale, genossenschaftliche und kirchliche Wohnungsgesellschaften gefordert, neue Wohnungen zu bauen: Sozialwohnungen und bezahlbare Wohnungen. Und der Staat muss alles tun, damit sie bauen können und wollen.

Hier ist insbesondere auch Bundesfinanzminister Christian Lindner (FDP) gefordert: Jeder in den Wohnungsneubau investierte Euro ist gut investiert. Es ist vor allem auch eine gute Investition in den sozialen Frieden. Und der sollte dem Bundesfinanzminister etwas wert sein.

Robert Feiger IG BAU-Bundesvorsitzender Industriegewerkschaft Bauen-Agrar Umwelt

Nicht nur ökologische, auch soziale Ziele unterstützen: Regierung darf Balance nicht aus den Augen verlieren

Die immer weiter steigenden Baukosten machen es unmöglich, bezahlbaren Neubau zu schaffen. Es ist erschreckend, dass die Bundesregierung den Ernst der Lage scheinbar noch immer nicht erkannt hat. Wir brauchen umgehend kurzfristige Maßnahmen, die schnell greifen, damit unsere Unternehmen wieder in die Lage versetzt werden können, Neubauprojekte aufzusetzen. Für die Bauwilligen gibt es derzeit weder Planungssicherheit noch eine auch nur annähernd angemessene Förderung zum Erreichen der sehr hochgesteckten Bau- und Klimaziele. Die Situation ist dramatisch.

Staatliche Förderung sollte immer die Ultima Ratio sein, aber in der aktuellen Krisenlage mit allseits explodierenden Kosten führt daran kein Weg vorbei. Die Aufgabe der Regierung wäre es, mit einem langfristigen Förderkonzept der Fehlentwicklung von immer weniger bezahlbarem und sozialem Wohnraum entgegenzuwirken.

Um insbesondere für die Normalverdiener wieder Angebote zu schaffen, muss die Regierung nicht nur ökologische Ziele fördern, sondern dringend auch soziale Ziele unterstützen. Die alleinige Fokussierung auf Klimaziele lässt schlicht die dringlichst gebotene gesellschaftliche Balance vermissen.

Axel Gedaschko GdW-Präsident Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Es ist 5 nach 12: Ein "Wumms" fürs bezahlbare Wohnen als nationale Kraftanstrengung – soziale Verwerfungen drohen

Mindestens ein Jahrzehnt lang haben die jeweils politisch Verantwortlichen den Wohnungsbau nicht wirklich auf ihrer Agenda gehabt und ihn u.a. wegen falscher Bevölkerungsprognosen sträflich vernachlässigt. Die Zahl der in Deutschland lebenden Menschen ist aber nicht etwa gesunken, sondern immer weiter angestiegen und dieser Trend hält an.

Inzwischen ist es fünf nach zwölf, es muss endlich etwas geschehen, wenn wir auf Dauer soziale Verwerfungen vermeiden wollen.

In der Sprache des Bundeskanzlers brauchen wir einen Wumms, um endlich alle Menschen in unserem Land mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Das werden wir nur mit gewaltigen finanziellen Anstrengungen erreichen können, die bisherige Fördersummen bei Weitem übersteigen.

Die Fördergelder müssen auch für die Ertüchtigung des Wohnungsbestands eingesetzt werden, denn eine heute noch bezahlbare Wohnung, die energetisch optimiert wird und bezahlbar bleibt, muss nicht mehr neu gebaut werden und steht daher viel schneller zur Verfügung.

Dafür brauchen wir eine nationale Kraftanstrengung.

Lukas Siebenkotten DMB-Präsident Deutscher Mieterbund



Pressespiegel

Ausgabe: 21.04.2023



Seit Monaten weniger Aufträge, erste Unternehmen mit Kurzarbeit – Deshalb: Jetzt Investitionsimpulse richtig setzen!

Auf die seit Jahren anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum haben wir permanent mit Kapazitätsanpassungen reagiert: Seit 2010 stellten die baugewerblichen Betriebe mehr als 200 000 Beschäftigte zusätzlich ein. Das ist ein Zuwachs um fast 30 Prozent. Und wir investieren stärker als jede andere Branche in Maschinen und Geräte.

Jetzt stehen wir an einem Kipppunkt beim Wohnungsbau: Es kommen seit Monaten deutlich weniger Aufträge rein. Schon im letzten Jahr sind die Auftragseingänge im Wohnungsbau insgesamt real um 16,5 Prozent zurückgegangen. Im Januar 2023 waren es nun fast -30 Prozent!

Die Auftragsbestände gehen jetzt zügig in die Abarbeitung, aber die Anschlussaufträge für die Betriebe fehlen. Wir bekommen erste Rückmeldungen aus den Unternehmen, dass sie Kurzarbeit anmelden müssen. Klar ist: Ohne einen deutlichen Impuls für den Wohnungsbau, besteht die Gefahr, dass die Bauunternehmen ihre qualifizierten Fachkräfte verlieren.

Das neue Förderprogramm zum klimafreundlichen Neubau weist im Grunde den richtigen Weg. Die an die Förderung gebundene, um die Lebenszyklusanalyse erweiterte Nachweisführung zur Einhaltung des EH-40-Standards scheitert aber in der Praxis. Es mangelt an ausreichenden Kapazitäten zur Nachweisführung, noch dazu ist diese viel zu kompliziert. Wir brauchen hier schnellstens klare und einfache Bedingungen. Und wir brauchen eine dauerhaft auskömmliche Förderung, vom Einfamilienhausbau bis zum sozialen Wohnungsbau. Und zwar: über eine Legislaturperiode hinaus!

Felix Pakleppa ZDB-Hauptgeschäftsführer Zentralverband Deutsches Baugewerbe

Wohnungsbau droht der Gau – Vollbremsung wird zur sozialpolitischen Krise: Echte Deregulierung ist die Lösung

Dem Wohnungsbau droht der Gau. Aus der Vollbremsung einer Branche wird eine ernste sozialpolitische Krise mit allen negativen Folgen für unsere Wirtschaft und Gesellschaft. Die Rahmenbedingungen haben sich auf den Kopf gestellt. Wenn wir nicht bauen können, weil es zu kompliziert und dadurch zu teuer geworden ist, wird auch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum niemals gedeckt. Kostentreiber Nummer eins bleiben die überdurchschnittlich hohen Anforderungen an Wohngebäude.

Echte Deregulierung ist die Lösung! Sie ist entscheidend und dringend nötig zur Erreichung der Klima- und Neubauziele. Deregulierung schafft die nötigen Freiräume für Innovation, um klimaeffizienten, einfachen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Was wir brauchen, sind Leitplanken für das, was notwendig und was verzichtbar ist. Was wir nicht brauchen, sind Einbahnstraßen aus komplexen Normen.

Ohne bezahlbares Bauland wird es auch nicht gehen. Hier sind Städte und Gemeinden am Drücker, nur sie können Bauland schaffen. Jetzt muss mutig gegengesteuert werden. Alle Beteiligten müssen an einem Strang ziehen – Bund, Länder und Kommunen.

Dirk Salewski BFW-Präsident Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen



Pressespiegel

Ausgabe: 21.04.2023



Nicht das was wir bauen ist ein Problem, sondern was wir nicht bauen: Wohnungsmarkt 2030 entscheidet sich jetzt

Der fehlende Wohnungsneubau entwickelt sich immer mehr vom persönlichen zum gesamtgesellschaftlichen Problem:

- Kein Fachkräftezugang ohne bezahlbaren Wohnraum.
- Kein Sanierungsdruck auf den Bestand ohne ausgeglichenen Wohnungsmarkt.
- Keine schnelle Transformation der Industrie zur Klimaneutralität ohne stabile Produktnachfrage.

Wird der Kipppunkt des Wohnungsneubaus überschritten, droht ein deutlicher Kapazitätsabbau. Nicht nur am Bau, sondern auch in der Vorkette, bei den Planern und der Industrie.

Die Kombination aus geringeren Umsätzen und hohen Energiekosten würde zudem zukunftsfähige Investitionen deutlich verlangsamen.

Daher muss die Politik entschlossen gegensteuern. Und sie muss es jetzt tun. Denn bei Projektlaufzeiten für den bezahlbaren Wohnungsbau von ca. 60 Monaten lässt sich ohne Übertreibung sagen: Ob wir im Jahr 2030 einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt haben, entscheidet sich in dieser Legislaturperiode, wenn nicht sogar in diesem Jahr!

Dr. Hannes Zapf DGfM-Vorsitzender Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau