# Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“
# Positionspapier zur 20. Legislaturperiode

Februar 2022

## Mehr Wohnungsbau – planbar und verlässlich

Die Koalition aus SPD, Grünen und FDP hat einen Aufbruch in der Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik angekündigt: Der Wohnungsneubau soll – mit einem Schwerpunkt auf dem öffentlich geförderten Wohnungsbau – deutlich ausgeweitet werden. Geplant ist, die Investitionsbedingungen für das Bauen durch einen günstigeren Abschreibungssatz und veränderte Förderungen zu verbessern sowie den Bauprozess einfacher, digitaler und kostengünstiger zu gestalten. Die Ampelkoalition peilt in ihrem Koalitionsvertrag das äußerst ambitionierte Ziel an, jährlich 400.000 Wohnungen, davon 100.000 öffentlich gefördert, zu bauen. Der Bedeutung des Wohnungsbaus angemessen, wird die Wohnungspolitik nun wieder durch ein eigenständiges Ministerium verantwortet.

Die Aktion Impulse für den Wohnungsbau begrüßt die Absichten der neuen Bundesregierung, den Wohnungsbau zu forcieren. Die Herausforderungen sind enorm, denn vor allem im sozialen und bezahlbaren Segment reicht die Zahl der verfügbaren Wohnungen nicht aus. Gleichzeitig gilt es, den Klimaschutz und die Ressourceneffizienz beim Bauen in den nächsten Jahren weiter technologieoffen voranzubringen.

Mit der Neustrukturierung der Förderlandschaft für energetische Modernisierungen durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wurden bereits wichtige Punkte angestoßen, die mit der kurzfristigen Einstellung der KfW-Förderung für Neubau und Sanierungen jedoch konterkariert werden. Um die Wohnungsbautätigkeit unter Berücksichtigung der ambitionierten Klimaschutzziele nachhaltig zu erhöhen, sind planbare und verlässliche Rahmenbedingungen auch bei der Fördersystematik unabdingbar.

Für die Schaffung mehr bedarfsgerechten Wohnraums, mehr Klimaschutz im Gebäudebereich und mehr Schnelligkeit beim ressourceneffizienten Bauen und Modernisieren schlägt die Aktion Impulse für den Wohnungsbau, der die untenstehenden Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft und der Planer, der Deutsche Mieterbund sowie die Industriegewerkschaft BAU angehören, die zeitnahe Realisierung der folgenden Maßnahmen vor:

1. **Investitionsbedingungen im Mietwohnungsbau durch AfA-Anhebung verbessern**
   Für die angestrebte Steigerung des Wohnungsneubaus müssen attraktive Anreize gesetzt werden. Die geplante Erhöhung des linearen Abschreibungssatzes von 2 auf 3 Prozent kann hier einen wichtigen Beitrag leisten. Mit der Anhebung wird ein wichtiges Signal nicht nur an Investoren, sondern auch an die Bauwirtschaft zum weiteren Aufbau der dringend benötigten Bau- und Handwerkerkapazitäten gesendet. Um Attentismus auf der Investorenseite und damit Verzögerungen bei der Ankurbelung der Bautätigkeit zu vermeiden, ist die schnellstmögliche Anpassung der Abschreibungsbedingungen notwendig. In Regionen mit besonders angespannten Wohnungsmärkten wäre die Einführung zusätzlicher steuerlicher Anreize in Verbindung mit einer Mietobergrenze zu prüfen.

2. **Förderung des energieeffizienten Bauens verlässlich fortführen**
   Um das energieeffiziente Bauen voranzubringen, ist die Förderung erhöhter energetischer Standards von zentraler Bedeutung. Der kurzfristige Förderstopp aller KfW-Gebäudeenergieeffizienzprogramme am 24.01.2022 wie auch die zwar bereits angekündigte, aber ebenfalls vorzeitige Einstellung der EH-55-Förderung im Neubau sind hinsichtlich

der für das Bauen dringend erforderlichen Planungssicherheit und Verlässlichkeit eine fatale Entscheidung. Damit werden nicht nur die Kosten für Bauherren und künftige Mieter unerwartet nach oben getrieben und die Schaffung des dringend benötigten Wohnraums stark ausgebremst, sondern auch ein erheblicher Vertrauensverlust sowie Brüche im Fördersystem Bund-Länder verursacht. Projekte, die sich im Genehmigungsprozess befinden und deren Investoren die Förderung einkalkuliert haben, werden wirtschaftlich unattraktiv und verzögern sich bzw. werden eingestellt. Insoweit muss hier schnellstmöglich eine Fortführung der bisherigen Förderung gewährleistet werden, solange die im Koalitionsvertrag vorgesehene Umstellung der Fördersystematik auf die Treibhausgasemissionen je Quadratmeter noch nicht eingeführt ist.

### 3. Geförderten Wohnungsbau vorantreiben und auskömmlich finanzieren

Der Bestand an Sozialmietwohnungen ist in den vergangenen Jahren erheblich geschrumpft, da deutlich mehr Wohnungen aus der Belegungsbindung gefallen sind als neue gebaut wurden. Daher ist die Ankündigung, jährlich 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, ein ermutigendes Signal. Dafür muss die soziale Wohnraumförderung seitens des Bundes ab sofort aufgestockt und von den Ländern in angemessener Höhe kofinanziert werden. Die angekündigte Erhöhung der Bundesmittel um 1 Mrd. Euro ist ein erster wichtiger Schritt, reicht allerdings zur Erreichung der genannten Ziele bei Weitem nicht aus. Im Ergebnis muss der Sozialwohnungsbestand dauerhaft stabilisiert und nachhaltig erhöht werden. Für das Erreichen dieses Ziels ist die Streichung der KfW-Förderung für energieeffiziente Gebäude kontraproduktiv, da die Landesförderprogramme in der Regel darauf aufsetzen. Die beabsichtigte Neuausrichtung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in Richtung bau-, wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Ziele ist zu begrüßen.

### 4. Wirksame Impulse für energetische Modernisierungen setzen

Um den Gebäudesektor bis 2045 vollständig zu dekarbonisieren, sollen die Treibhausgasemissionen von Gebäuden bereits bis 2030 um rund 45 Prozent gegenüber 2020 gesenkt werden. Dieses Ziel ist nur dann erreichbar, wenn die Modernisierung von Gebäudehülle und -technik sowie die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien, verbunden mit einem effizienten Gebäudebetrieb, optimal aufeinander abgestimmt werden. Die Dekarbonisierung des Gebäudesektors muss forciert werden, ohne private Haushalte finanziell zu überlasten. Daher muss mit der verbesserten Förderung von besonders umfangreichen Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle die Voraussetzung für die effiziente Nutzung innovativer Technologien im Wärmebereich geschaffen werden. Darüber hinaus sind die steuerlichen Rahmenbedingungen für die sozialverträgliche energetische Modernisierung vermieteter Wohngebäude zu optimieren.

### 5. Bildung selbstgenutzten Wohneigentums stärken

Die Förderung der Errichtung dauerhaft selbstgenutzten Wohneigentums kann ebenso im Interesse von jungen Familien und Schwellenhaushalten liegen, wie sie insbesondere bei der Vermeidung von Altersarmut hilft. Eigenkapitalersetzende Darlehen und eine flexiblere Ausgestaltung der Grunderwerbsteuer, wie sie die neue Bundesregierung beabsichtigt, sind in diesem Zusammenhang als erste Maßnahmen zur Erleichterung der Wohneigentumsbildung zu begrüßen. Bund und Länder sind hier aufgefordert, gemeinsam schnell zu handeln, so dass diese Förderung die Anstrengungen zur dringend erforderlichen Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen schnell ergänzen kann.

6. **Bei Beschleunigung von öffentlichen Verwaltungs-, Planungs- und Genehmigungsverfahren den Wohnungsbau im Blick behalten**
   Die im Koalitionsvertrag vielfach erwähnte Beschleunigung von Verwaltungs-, Planungs- und Genehmigungsverfahren ist nicht zuletzt für den Wohnungsbau, insbesondere hinsichtlich städtebaulicher Verdichtung, Umnutzung und Erweiterung des Bestandes, von erheblicher Bedeutung und sehr zu unterstützen. Durch Entbürokratisierung, verstärkten Personalaufbau in der Verwaltung und Einbeziehen des modularen und seriellen Bauens und Sanierens einschließlich der Verwendung typisierter Bauelemente können Prozesse vereinfacht, Behörden entlastet und Kosten gesenkt werden. Hierzu kann auch die verstärkte Digitalisierung beitragen – von der Bauplanung über Genehmigungsverfahren und Ausführung bis hin zur Bewirtschaftung. Schließlich ist für die Erreichung der Wohnungsbau-Ziele auch die bedarfsgerechte Versorgung mit Baurohstoffen dauerhaft zu gewährleisten und die heimische Rohstoffgewinnung zu sichern. Auch hier gilt es, die Genehmigungsverfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen.

7. **Flächen effizient nutzen – Nachverdichtung von Quartieren vorantreiben**
   Trotz der ambitionierten Neubauziele ist ein effizienter Umgang mit der Ressource Grund und Boden wichtig, um die Flächenverbrauchsziele der Bundesregierung langfristig einhalten zu können. Deshalb ist es notwendig, die Potenziale im Bestand zu nutzen. Daher sind sowohl die Möglichkeiten der Erweiterung mit Aufstockungen und Dachausbauten als auch Umwandlungen von Büro- oder Gewerbeimmobilien in Wohnraum und Nachverdichtungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf zu unterstützen. Im Sinne des flächeneffizienten und energetisch nachhaltigen Bauens ist dabei stets die Quartiersentwicklung zu berücksichtigen. Um diese Potenziale auszuschöpfen, sollten eine entsprechende Förderung gewährt werden sowie Aufstockungen bzw. Umnutzungen auch bei der Weiterentwicklung von Instrumenten der Wohnraumförderung künftig verstärkt Berücksichtigung finden. Darüber hinaus sollte im Bau- und Planungsrecht, z.B. in den Landesbauordnungen, verstärkt auf Erfordernisse des Bauens im Bestand im Sinne einer „Umbauordnung“ abgestellt werden.

## Dieses Positionspapier wird von den folgenden Teilnehmern der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" gezeichnet:


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, 02.02.2022