

## **Fundamentale Krise im Bau erfordert große Maßnahmenpakete des Staates – Deutliche Ausweitung und Erhöhung der Attraktivität der Förderprogramme für privates Wohneigentum, degressive AfA für Investoren, 50 Milliarden Sondervermögen zur Schließung der Lücke im sozialen Wohnungsbau**

### **I. Aktuelle Ist-Situation und ihre Folgen: Vom Spitzenreiter zum Sorgenkind**

Der Wunsch nach Eigentum in einer eigenen Wohnung oder einem Haus ist nach wie vor groß in Deutschland. Mehr als 90 Prozent der jungen Menschen favorisieren für sich diese Wohnform.<sup>1</sup> Demgegenüber steht eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten von nur 46 Prozent (Stand 2018) in ganz Europa.<sup>2</sup> Deutschland ist nach wie vor Mieterland. Und das obwohl das Eigentum gerade in puncto demografischer Wandel weiter an existenzieller Bedeutung für die Altersvorsorge gewinnen wird.

Die Bundesregierung hat sich zum Start der Ampel-Koalition große Ziele gesetzt: 400.000 neue Wohnungen jährlich sollen entstehen. Zur Erreichung dieses Plans wurde eigens das Ressort Bauen aus dem Innenministerium aus- und in ein eigenes Ministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen gegliedert. Das Zwischenfazit ist mehr als ernüchternd: Bereits jetzt fehlen 700.000 Einheiten in Deutschland. Auch in diesem Jahr wird das Neubauziel deutlich verfehlt werden. Ohne eine drastische Kehrtwende werden aufgrund des akuten Wohnraummangels (vor allem in Ballungsgebieten) steigende Mieten die Folge sein, die bei Neuvermietungen bereits um 6,2 Prozent in 2023<sup>3</sup> gestiegen sind, und die ohnehin hohe Inflationsrate (Juli 2023: 6,2 Prozent<sup>4</sup>) weiter nach oben treiben würde.

Prognosen sehen die Baufertigstellungen im kommenden Jahr bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur noch bei 56.000 Einheiten und damit rund 30.000 Einheiten weniger als noch 2022.<sup>5</sup> Die Zahl der Baugenehmigungen sank von Januar bis Juni 2023 um -35,4 Prozent bei Einfamilienhäusern, -53,4 Prozent bei Zweifamilienhäusern sowie -27,0 Prozent bei Mehrfamilienhäusern.<sup>6</sup> Eine langfristige Krise in der Bauwirtschaft hat nicht nur Auswirkung auf den ohnehin vorhandenen Wohnraummangel, sondern auch auf den Arbeitsmarkt. Die Baubranche beschäftigt im Bauhaupt- und Ausbaugewerbe rund 2,5 Millionen Menschen.<sup>7</sup> Nimmt man die Anzahl der Erwerbstätigen in der gesamten Bauzuliefererindustrie noch hinzu, spricht man von bis zu 3,5 Millionen Erwerbstätigen. Es droht nicht nur der Fachkräfteverlust, mit dem die Baubranche ohnehin durch das Fehlen von Fachhandwerkern konfrontiert ist, sondern massive Arbeitslosigkeit, die dann den Etat des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales deutlich ansteigen lassen muss. Ein akuter Wohnraummangel schwächt auch weiter den Wirtschaftsstandort Deutschland. Für qualifizierte Fachkräfte wird die Zuwanderung nach Deutschland zunehmend unattraktiver. Zudem droht die Gefahr, dass Unternehmen in europäische Nachbarländer mit neuen Produktionsstandorten abwandern, bei denen die Infrastrukturvoraussetzungen deutlich besser sind. Die Bundesländer spüren bereits jetzt einen deutlichen Rückgang der Grunderwerbsteuer. Die kommunale Verschuldung steigt durch den mangelnden Abverkauf von zuvor erschlossenen neuen Baugebieten. Nachgelagert werden die Kommunen zudem durch den Rückgang bei den unterschiedlichen Steuerarten zusätzlich belastet (z. B. Gewerbesteuer, Einkommensteuer, Körperschaftsteuer).

2020 wurden in Deutschland über 387 Milliarden Euro für Baumaßnahmen aufgewendet. Die Baubranche zeichnet sich für mehr als zehn Prozent des Bruttoinlandsproduktes verantwortlich und ist damit eine tragende Säule der deutschen Wirtschaft.<sup>8</sup> Eine Beendigung der Bau-Rezession durch geeignete und wirksame

<sup>1</sup> <https://www.drklein.de/92-prozent-der-jungen-leute-wollen-ein-eigenheim.html>, abgerufen am 21.08.2023

<sup>2</sup> Eigentümerquote nach Bundesländern - Statistisches Bundesamt (destatis.de), abgerufen am 22.08.2023

<sup>3</sup> [https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20230810\\_Index\\_q2\\_2023.html](https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20230810_Index_q2_2023.html), abgerufen am 23.08.2023

<sup>4</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/08/PD23\\_311\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/08/PD23_311_611.html), abgerufen am 21.08.2023

<sup>5</sup> Isoplan – Datenbank Ibis

<sup>6</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/08/PD23\\_329\\_3111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/08/PD23_329_3111.html), abgerufen am 22.08.2023

<sup>7</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, [BMWK - Bauwirtschaft](#), abgerufen am 21.08.2023

<sup>8</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, [BMWK - Bauwirtschaft](#), abgerufen am 21.08.2023

Fördermaßnahmen der Bundesregierung würde neben einer Stabilisierung der Inflation auch zu einer Linderung der Gesamt-Rezession beitragen.

Laut ifo-Institut klagen bereits 40,3 Prozent der befragten Unternehmen in der Baubranche über einen Auftragsmangel, bei gleichzeitigem Anstieg der Stornierungen bereits bestehender Aufträge seit Frühling 2022.<sup>9</sup> Deutlich zeigen dies auch die Zahlen bei den Baufinanzierungen: Im Vergleich Februar 2023 mit dem Vorjahreszeitraum wurden 50 Prozent weniger Immobilienkredite im Neubausektor vergeben.<sup>10</sup> Nur die Projekte, die auch erfolgreich den Finanzierungsprozess durchlaufen, werden real gebaut. Bei den großen Wohnungsbaugesellschaften und privaten Investoren kommt es mehr und mehr, trotz vorhandener Baugenehmigungen, zur vorläufigen Einstellung der geplanten Projekte, da unter anderem auch die massiven Preissteigerungen seit dem Ukraine-Krieg und der damit verbundenen Energiekrise den Kostenrahmen sprengen und keine Renditen mehr zulassen. Hier wären modifizierte und attraktivere AfA-Modelle für die Investoren ein essenzieller Anreiz.

Konstatiert: Die Baubranche ist relativ unverschuldet in die derzeitige Situation geraten und gilt als wichtige, krisensichere und stabile Säule der deutschen Wirtschaft. Vor allem drei äußere Einflussfaktoren haben die Bauwirtschaft von einem Motor der Wirtschaft zum derzeit großen Sorgenkind werden lassen:

a) Zinsentwicklung:

Seit dem Frühling 2022 ist der Zins für ein Wohnbaukredit deutlich von rund 1,7 auf im europäischen Vergleich höchsten Zinssatz von rund 4 Prozent im August dieses Jahres für ein zehnjähriges Darlehen angestiegen.<sup>11</sup> Betrachtet man die Zinsentwicklung in einem Vergleich über mehrere Jahrzehnte scheint die Zinssituation noch niedrig. Jedoch in Verbindung mit der Entwicklung der Baustoffpreise (Punkt I. b), den seit Jahren immer anspruchsvolleren energierelevanten Auflagen beim Neubau sowie den derzeit fehlenden, wirksamen staatlichen Subventionen (Punkt I. c) ergibt sich eine dramatische Konstellation und ein drastischer Auftragsrückgang, der in Folge nicht nur die Bauunternehmen, sondern die gesamte Bauzuliefererindustrie als auch die ausführenden Handwerksbetriebe in den unterschiedlichen Gewerken sehr hart treffen wird.

b) Entwicklung der Baustoffpreise:

Als Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie des Ukraine-Krieges hat die Bauwirtschaft nicht nur mit Lieferengpässen und Materialknappheit, sondern in Folge der massiven Energiekostensteigerung auch mit deutlich gestiegenen Baustoffpreisen über alle Materialgruppen zu kämpfen. 2022 verteuerten sich fast alle Baumaterialien im Vergleich zum bereits verteuerten Jahr 2021.<sup>12</sup> Insbesondere energieintensive Baustoffe wie Stahl oder Glas oder Baumaterialien auf Erdölbasis wie Bitumen sowie Dämmmaterialien waren die Preistreiber in 2022, wohingegen 2021 Konstruktionsvollholz, Dachlatten und Bauholz starke Preissteigerungen erfuhren.

Generell hat sich der Baupreis für Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser) von 2010 bis 2021 um 41 Prozent erhöht, während die Inflationsrate im gleichen Zeitraum nur um 17 Prozent gestiegen ist.<sup>13</sup> Bezieht man hierbei auch noch die Entwicklung der Grundstückspreise mit ein, haben sich in diesem Zeitraum die Immobilien um 84 Prozent verteuert. Insgesamt verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2022 um 16,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das ist die höchste gemessene Veränderung gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 1958.<sup>14</sup> Bisher ist bei der Preisentwicklung keine Trendwende erkennbar: Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im Mai 2023 um 8,8 Prozent gegenüber Mai 2022 gestiegen.<sup>15</sup> Die derzeit von der Bundesregierung erneut geplante Verschärfung des energetischen Standards im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes im Jahr 2025 würde zu einer weiteren und zusätzlichen sprungfixen Preissteigerung führen.

<sup>9</sup> <https://www.ifo.de/fakten/2023-08-21/neuer-rekord-beim-auftragsmangel-im-wohnungsbau>, abgerufen am 21.08.2023

<sup>10</sup> Das Geschäft mit der Baufinanzierung bricht so stark ein wie noch nie (handelsblatt.com), abgerufen am 21.08.2023

<sup>11</sup> <https://www.interhyp.de/ratgeber/was-muss-ich-wissen/zinsen/zins-charts/>, abgerufen am 21.08.2023

<sup>12</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23\\_N006\\_61.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_N006_61.html), abgerufen am 21.08.2023

<sup>13</sup> [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html), abgerufen am 21.08.2023

<sup>14</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23\\_N006\\_61.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_N006_61.html), abgerufen am 21.08.2023

<sup>15</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23\\_269\\_61261.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_269_61261.html), abgerufen am 21.08.2023

c) Fehlen wirksamer Förderprogramme:

Nach dem abrupten Ende der KfW-Förderung für das Effizienzhaus 55 im Rahmen der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ Mitte Januar 2022 mit Tilgungs- bzw. Förderzuschüssen befindet sich der Neubau in einem Förderungsdilemma. Kurz nach Wiedereinführung von Förderprogrammen für das Effizienzhaus 40 Plus, 40 NH sowie 40 EE war das dafür vorgesehene Budget bereits wieder ausgeschöpft und die Antragsstellung wurde gestoppt – und das obwohl die Fördersätze um die Hälfte reduziert und der reine Förderzuschuss abgeschafft wurden. Seit April 2022 wurde bis Jahresende nur noch das Effizienzhaus 40 NH (mit Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“) mit einem Förderzuschuss von 18.750 Euro subventioniert. Auch bei den Sanierungen im Zuge der Förderung der Einzelmaßnahmen wurde in 2022 gekürzt. Seit März 2023 gilt das Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau“. Es werden nur noch Häuser gefördert, die als Effizienzhäuser 40 mit und ohne QNG-Siegel realisiert werden. Betrachtet werden in beiden Fällen der Jahres-Primärenergiebedarf und der Lebenszyklus eines Hauses.

Trotz Fristverlängerung auf Ende 2023 ist das erfolgreiche Baukindergeld zum Jahresanfang ausgelaufen, als Nachfolgeprogramm wurde seit Juni 2023 das Programm 300 „Wohneigentum für Familien“ ins Leben gerufen, welches Fördermittel für Familien bereitstellt. Die mit diesem Programm verbundenen Einkommensgrenzen führen jedoch bisher dazu, dass die bereitgestellten 350 Millionen Euro wohl nicht abgerufen werden. Mitte August wurden bis dato nur 104 Anträge gestellt.<sup>16</sup> Es wird eine Zielgruppe mit einem zu versteuernden Haushaltsbruttoeinkommen von 60.000 Euro bei einem Kind angesprochen bzw. in den Fokus gerückt, die sich bei den heutigen Bau- und Wohnungspreisen eine Realisierung von Wohneigentum nur schwer leisten kann. Somit kritisieren Experten aus der Baubranche zu Recht, dass dieses Programm völlig unwirksam bleibt und zu keinerlei Belebung bei den Auftragseingängen führt.

## II. Sofortmaßnahmen zur Abfederung der Krise

Um eine langfristige Krise mit einhergehenden Insolvenzen, nur langfristig revidierbarem Abbau von Kapazitäten und Massenarbeitslosigkeit in der Baubranche noch zu verhindern, bedarf es auf politischer Seite an wirksamen Sofortmaßnahmen, denn bis Ende des Jahres sind die Auftragsbücher vieler Unternehmen bereits leer und vielfach bereits bestehende Aufträge abgearbeitet. Der Wohnungsbau kann nur durch ein aktives, zielgerichtetes und sofortiges Eingreifen des Staates in seiner derzeitigen Form gerettet werden. Die drei Säulen der Nachhaltigkeit (Ökonomie, Ökologie und Soziales) müssen gleichwertig in die Maßnahmen einfließen. Eine reine ideologische Fokussierung auf den Klimaschutz lässt Deutschland und seine Wirtschaft erneut zum kranken Mann Europas werden. Dies darf die aktuelle Bundesregierung nicht weiter ignorieren.

### Einzuleitende Sofortmaßnahmen:

1) Massiver Ausbau der Förderung von Neubauten zur Eigennutzung:

a) Wiederaufnahme wirksamer Förderprogramme:

Es braucht für eine Revitalisierung des Neubaumarktes eine Rückkehr zu wirksamen Förderprogrammen wie vor Januar 2022.

- Das Programm 297 (Klimafreundlicher Neubau) muss zwingend energetisch zurückgestuft werden (siehe Punkt II. 1c) oder als reine Effizienzhausförderung 40 weitergeführt werden. Einschlägige Bauexperten sind sich zwischenzeitlich einig, dass eine Rückstufung auf den Energieeffizienzhaus-Standard 55 noch sinnvoller wäre, um die drastisch gestiegenen Baukosten ein Stück weit zu kompensieren, da die Grenzkosten die zusätzlichen CO<sub>2</sub>-Einsparungen in erheblichem Maße übersteigen.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> <https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/kfw-foerderung-die-eigenheimfoerderung-fuer-familien-ist-ein-rohrkriecher/29332412.html>, abgerufen am 22.08.2023

<sup>17</sup> <https://bi-medien.de/fachzeitschriften/baumagazin/wirtschaft-politik/wohnungsbau-vergleich-zwischen-eh-40-und-eh-55-so-teuer-ist-energieeffizienz-b16324>, abgerufen am 23.08.2023

Die Lebenszyklusanalysen, die Anforderungen zur Erreichung der entsprechenden Zertifikate und Siegel sowie die Zertifizierung an sich im derzeitigen Programm „Klimafreundlicher Neubau“ sind zusätzliche Baukostentreiber, die eine zu lange Amortisierungszeit benötigen und Finanzierungen ggf. zum Scheitern bringen können.

- Das Programm 124 (Wohneigentumsprogramm) sollte mit einem KfW-Darlehensbetrag auf 250.000 Euro aufgestockt werden und einen attraktiveren Zins (z. B. zwischen 0,5 und 0,75 Prozent) und eine längere Laufzeit (30 Jahre) erhalten.
- Das Programm 300 (Wohneigentum für Familien) kann bis dato nicht an den Erfolg seines vermeintlichen Vorgängerprogramms Baukindergeld anknüpfen. Es bedarf hier, damit Familien in Deutschland sich überhaupt noch Wohneigentum leisten können, einer strikten Modifizierung. Die an Preisentwicklung und Inflation deutlich vorbei zielende Einkommensgrenze muss aufgehoben werden. Der Förderbetrag muss angehoben und nicht mehr an die Anzahl der Kinder gekoppelt werden. Um die Baunebenkosten, die ohnehin stetig durch neue Regularien (z. B. Radonuntersuchungen) steigen, nicht weiter in die Höhe zu treiben, sollte auf die derzeitige Bindung an das Effizienzhaus 40 verzichtet werden. Hier wäre der GEG-Gebäudestandard völlig ausreichend und würde den Gesamtinvestitionsrahmen deutlich reduzieren, ohne die Klimaschutzziele zu vernachlässigen.
- Um den Bundeshaushalt nicht zusätzlich zu belasten und die Schuldenbremse nicht zu gefährden, kann bei einer höheren Kreditsumme und einem attraktiven Zins auf einen Tilgungs- bzw. Förderzuschuss verzichtet werden. Somit würde man sich seitens der Bundesregierung und der KfW auf eine reine Kreditvergabe fokussieren, die ja mit entsprechenden Sicherheiten seitens der Bauherren hinter- bzw. unterlegt werden kann.

#### b) Förderung aller Wohnbauformen:

Die Wohnbauziele – sowohl quantitativ als auch energetisch – können nur mit einer Belegung des Neubausektors realisiert werden. Es gilt dabei, alle Wohnbauformen (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus, Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau) zuzulassen und den mündigen Bürger entscheiden zu lassen, welche Wohnform seiner Lebenswirklichkeit und seinen Bedürfnissen entspricht.

#### c) Förderung ab GEG-Standard:

Alle Gebäude erzeugen rund 40 Prozent der Treibhausgasemissionen in Deutschland.<sup>18</sup> Um die Klimaziele zu erreichen, braucht es eine Symbiose aus Bestandssanierung und Neubautätigkeiten. Doch neben dem Stillstand bei den Neubauten erlebt auch die Sanierung trotz deutlich besserer Förderkulisse derzeit eine starke Zurückhaltung. Jährlich werden nur rund 200.000 Wohneinheiten energetisch saniert, was einer Quote von rund einem Prozent entspricht. Benötigt werde laut Experten jedoch mindestens das Doppelte.<sup>19</sup> Auch das Umrüsten auf die Wärmepumpe und damit die Nutzung des entsprechenden Förderprogramms ist durch die Diskussion um das sogenannte Heizungsgesetz stark zurückgegangen.<sup>20</sup> Es herrscht eine völlige Verunsicherung und es bleibt abzuwarten, wie sich der Heizungstausch mit dem neuen Förderprogramm ab Januar 2024 verhält und vereinbaren lässt.<sup>21</sup>

Auch der Neubausektor ist sich seiner Verantwortung für den Klimaschutz bewusst und betont die Bedeutung der Einhaltung des Ziels der Klimaneutralität bis 2045. Doch bereits seit der Einführung der Energieeinsparverordnung im Jahr 2002 unterliegen neue Gebäude strengen Anforderungen an die Energieeffizienz und den Jahres-Primärenergiebedarf. Mit der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes müssen seit Jahresbeginn alle Neubauten den Effizienzhaus 55-Standard erfüllen, der derzeit unverständlicherweise nicht mehr gefördert wird. Der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf darf damit nur noch 55 Prozent des Primärenergiebedarfs des GEG-Referenzgebäudes betragen.<sup>22</sup> Das Effizienzhaus 55 muss wieder

<sup>18</sup> [https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2022/dena\\_Gebaeudereport\\_2023.pdf](https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2022/dena_Gebaeudereport_2023.pdf), abgerufen am 21.08.2023

<sup>19</sup> [https://efahrer.chip.de/news/deutschland-hinkt-hinterher-energiesparmassnahmen-stocken\\_1011391](https://efahrer.chip.de/news/deutschland-hinkt-hinterher-energiesparmassnahmen-stocken_1011391), abgerufen am 21.08.2023

<sup>20</sup> <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/waermepumpen-foerderung-100.html>, abgerufen am 21.08.2023

<sup>21</sup> <https://www.spiegel.de/wirtschaft/service/waermepumpen-foerderprogramm-zum-heizungsaustausch-soll-anfang-2024-starten-a-4ecd1f0a-1b26-4b2e-9056-f40fe7b5811a>, abgerufen am 22.08.2023

<sup>22</sup> <https://www.dabonline.de/2023/01/06/geg-2023-effizienzstandard-55-erneuerbare-energien-solarzellen-photovoltaik>, abgerufen am 21.08.2023

als Einstiegs-Förderklasse bei den KfW-Programmen zugelassen werden. Mehr und mehr werden sogar schon Stimmen von Experten laut, die den Effizienzhaus 70-Standard zurückfordern, um den überproportional gestiegenen Baukosten bzw. Herstellkosten entgegenzuwirken. Diese Maßnahme könnte auch für einen Zeitraum von zwei bis drei Jahren kompensatorisch verabschiedet werden.

Der Einsatz regenerativer Wärmequellen beim Neubau führt auch zu einer Energieunabhängigkeit von Kohle, Öl und Erdgas und damit zu weniger Abhängigkeit von Preissteigerungen, wie sie im Zuge des Beginns des Krieges in der Ukraine auftraten und unter anderem durch die Gaspreisbremse staatlich subventioniert aufgefangen wurden.

d) Kombinierbarkeit der Förderprogramme:

Die oben unter Punkt II. 1a beschriebenen Ansätze zur Modifizierung der Förderprogramme sollten auch eine Kombinierbarkeit zulassen. Gerade für Familien ist durch die staatliche Kreditvergabe ein attraktiver Mischzins realisierbar, der in vielen Fällen – gerade für die ohnehin in der derzeitigen wirtschaftlichen Situation stark belastete Mittelschicht – eine Finanzierung und damit die Eigentumsbildung ermöglicht. Würde diese Kombinierbarkeit hergestellt, würde dies auch zu einer tendenziellen Entlastung im deutschen Wohnungsmarkt führen. Durch die weitere Schaffung von neuem Wohneigentum würden dringend benötigte Mietwohnungen frei.

2) Schließung der Bestandslücke im sozialen Wohnungsbau mittels Sondervermögen von 50 Milliarden Euro: Von den 400.000 Wohnungen, die jährlich entstehen sollen, möchte die Bundesregierung 100.000 sozial geförderte Einheiten realisieren. Hier droht aufgrund der fehlenden Neubaurealisierungen die große Gefahr, dass der Bestand aufgrund der auslaufenden Preisbindungen deutlich sinkt.<sup>23</sup> Bis 2026 stellt sie hierzu 14,5 Milliarden Euro bereit.<sup>24</sup> Selbst mit der angedachten Aufstockung der Bundesregierung auf 18,1 Milliarden Euro und erhofften zusätzlichen Mitteln der Länder stehen für den diskutierten Zeitraum bis 2027 maximal lediglich 36 Milliarden Euro zur Verfügung. Das „Bündnis für Soziales Wohnen“ hat bis 2025 ein Sondervermögen von 50 Milliarden Euro ermittelt, um 100.000 Wohnungen zu bauen. Dieser Forderung folgend sollte das geplante Sondervermögen auf 50 Milliarden Euro für den Zeitraum bis 2025 ausgeweitet werden, um das gesteckte Ziel zu erreichen und damit den stark schrumpfenden Bestand an Sozialwohnungen auszugleichen.<sup>25</sup>

3) Stabilisierung des Investoren-Wohnungsbaus durch degressive AfA:

Auch für Investoren sind unter den derzeitigen Rahmenbedingungen Projekte nicht mehr rentabel. Sie brechen daher als stabiler Zuträger von neuem Wohnraum ebenso weg. Für Investoren muss die steuerliche Abschreibung wieder attraktiver werden. Dafür muss die degressive AfA (Absetzung für Abnutzung) wieder eingeführt werden. Der von Bundesbauministerin Geywitz vorgeschlagene Wert von sieben Prozent schafft einen Anreiz dafür, auch bereits genehmigte, aber derzeit aufgrund der gestiegenen Baukosten auf Eis liegende Projekte noch in die Realisierung zu bringen sowie Investoren gerade jetzt zu einer Wohnbau-Investition bzw. Wohnbau-Offensive zu motivieren. Die degressive AfA muss Teil des geplanten Wachstumschancengesetzes werden. Das Programm 298 (Klimafreundlicher Neubau für Investoren) muss wie unter Punkt II. 1a und Punkt II. 1c beschrieben energetisch angepasst werden.

Die Koalition plant derzeit, 2025 den Energieeffizienzstandard auf das Effizienzhaus 40 anzuheben. Generell sollte es keine weitere Verschärfung des Gebäudeenergiegesetzes für Neubauten in den nächsten Jahren geben. Der derzeitige GEG-Gebäudestandard (= Effizienzhaus 55) ist bei den derzeitigen Baupreisentwicklungen völlig ausreichend und ebenso klimafreundlich. Die Planungen der Bundesregierung im Hinblick auf 2025 müssen zwingend für eine Planungssicherheit und eine höhere Realisierungsquote aufgehoben werden.

<sup>23</sup> <https://www.sueddeutsche.de/politik/sozialwohnungen-bestand-ampelregierung-1.6083395>, abgerufen am 23.08.2023

<sup>24</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/mehr-wohnungsbau-2185138>, abgerufen am 22.08.2023

<sup>25</sup> <https://www.bfw-newsroom.de/wp-content/uploads/2023/01/Gegen-Rekord-Wohnungsmangel-50-Mrd-Sonderveroenen-fuer-Sozialwohnungen.pdf>, abgerufen am 23.08.2023

### **III. Die Branche langfristig auf eine gesunde Basis stellen**

Es gilt, alle vorher beschriebenen Maßnahmen sofort für eine Abfederung der jetzt schon vorhandenen Krise umzusetzen. Daneben benötigt die Baubranche aber vor allem auch Planungssicherheit für die Zukunft. Gemeinsam mit allen Akteuren muss an der Weiterentwicklung der Branche, insbesondere an sinnvollen Energieeffizienzprogrammen, gearbeitet werden. Dabei müssen wirtschaftliche Stabilität, die Sicherung von Arbeitsplätzen, die Schaffung von Wohnraum, die Bezahlbarkeit von Eigentum und der Klimaschutz in Einklang gebracht werden.

Folgende Ansätze sollten ebenso verfolgt werden:

a) Temporäre Absenkung der Grunderwerbsteuer:

Während Sachsen noch zu Jahresbeginn die Grunderwerbsteuer deutlich von 3,5 auf 5,5 Prozent erhöht hat, wird in einigen Bundesländern (darunter Hessen und Baden-Württemberg) bereits eine temporäre Absenkung der Grunderwerbsteuer diskutiert. Die Grunderwerbsteuer sollte für das erste und selbstgenutzte Wohneigentum temporär deutlich reduziert oder bestenfalls ausgesetzt werden.

b) Ersatzneubau-Prämie für einen zukunftsfähigen Gebäudebestand:

Die energetische Sanierung des Gebäudebestands in Deutschland spielt eine zentrale Rolle für die Gebäude-Klimaneutralität bis zur Mitte des Jahrhunderts. Jedoch nicht jedes Gebäude sollte umfassenden, kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen unterzogen werden. Es gilt zu prüfen, welcher Gebäudebestand gerade auch mit staatlichen Mitteln förderwürdig ist. Gebäude, die durch dieses Analyseraster fallen, sollten mit einer staatlichen Abrissförderung (Ersatzneubau-Prämie), entfernt werden und Platz für einen zukunftsfesten und energieeffizienten Neubau machen. Die Ersatzneubau-Prämie bringt zudem den Vorteil einer Nachverdichtung vor allem im innerstädtischen sowie dörflichen Bereich und vermindert eine überdimensionierte, weitere Flächenversiegelung. Neue Wohnbauflächen könnten etwa auch durch die Nutzung von (Industrie-)Brachflächen entstehen. Für die weitere Entwicklung von Neubaugebieten können klimapositive Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation realisiert werden. Solche Ansätze würden in einer mittel- bis langfristigen Umsetzung einen Sinn ergeben, um in der jetzigen Krise die Auflagen nicht unnötig zu erhöhen.

c) Seriell Bauen:

Das von Bundesbauministerin Geywitz angesprochene serielle Bauen alleine löst die oben angesprochenen Probleme nicht. Hier sind generell die technische Machbarkeit, die noch nicht ausreichenden Produktionskapazitäten und ebenso die zeitliche Dimension in den Vordergrund zu stellen. Hier ist der aktuelle Entwicklungsstand bei weitem noch nicht ausreichend, um die anspruchsvollen Wohnungsbauziele in Deutschland kurzfristig zu realisieren. Serielles Bauen ist damit lediglich ein Zusatz zur Realisierung der Wohnbauziele, kann und wird aber kurz- und mittelfristig nicht zur Sicherung der gesamten Branche beitragen. Die Ankurbelung des Wohnbaumarktes kann kurzfristig nur durch die unter Punkt II. aufgeführten Punkte erfolgen und muss zwingend alle Bauarten (massiv, massiv in Fertigteilmontagebauweise, Holztafelbauweise und serielles Bauen) berücksichtigen. Darüber hinaus darf keine der heutigen Zulieferersparten benachteiligt werden.

d) Digitalisierung:

Anfang August wurde bekannt, dass für die Digitalisierung von Behörden künftig nur noch 3 statt 377 Millionen Euro aus Bundesmitteln zur Verfügung stehen. Durch diesen Beschluss darf etwa die Einführung des digitalen Bauantrags nicht ins Stocken geraten. Hier sind die Behörden heute noch deutlich hinter den Möglichkeiten im Vergleich zur digitalen Transformation in den deutschen Unternehmen.

e) Baugesetzgebung:

Als föderaler Staat besitzt Deutschland 16 verschiedene Landesbauordnungen, die sich zum Teil sehr stark unterscheiden. Möchte man ein bereits genehmigtes Haus in einem anderen Bundesland errichten, muss dieses Projekt erneut das Genehmigungsverfahren durchlaufen. Hier gilt es, ebenso wie generell bei der Geschwindigkeit der Baugenehmigungsverfahren, Bürokratie abzubauen und Ausnahmeregelungen zu erlassen.

Diese Ausnahmeregelungen setzen nicht die Planungs- und Genehmigungshoheit der Länder außer Kraft. Das Baugesetzbuch sollte ebenfalls einer Prüfung auf Praktikabilität und Zeitgemäßheit unterzogen werden.<sup>26</sup>

Appendix: Die Inhalte, Forderungen und Maßnahmen des vorliegenden Positionspapiers entstanden im Rahmen eines Branchentreffs Mitte August in Stuttgart, bei dem sich Unternehmen aus dem Hausbau, der Zulieferindustrie sowie Wohnungsverbände aufgrund der prekären Situation der Wohnbaubranche trafen, um gemeinsame Positionen an die Bundesregierung zu artikulieren. Trotz der wirtschaftlichen Vielfalt und der unterschiedlichen Unternehmensschwerpunkte der teilnehmenden Brancheninsider bestand Einmütigkeit über die relevanten Maßnahmen zur Beendigung der Baukrise. Die Bekämpfung des Wohnraummangels, die Erreichung der Wohnbauziele sowie hinreichender Klimaschutz im Gebäudebereich kann nur durch die Koexistenz von Bestandssanierung und Neubautätigkeit erzielt werden. Beide Sparten müssen daher gleichrangig behandelt und sinnvoll staatlich gefördert werden. Die Teilnehmer waren sich einig darüber, dass Sofortmaßnahmen gemäß dem ausgearbeiteten Positionspapier unerlässlich sind, um die deutsche Baubranche nicht zu einer vollständigen Hinrichtung zu führen. Hier muss die Bundesregierung kurzfristig ihrer Verantwortung nachkommen.

Die Teilnehmer des Branchentreffs kamen aus folgenden Unternehmen:

Bau-GmbH Roth	Kern-Haus AG
BayWa AG	KLB Klimaleichtblock GmbH
Bien-Zenker GmbH	Knecht Kellerbau GmbH
Bittermann & Weiss Holzhaus GmbH	LUNOS Lüftungstechnik GmbH & Co. KG
BMI Group	Marco Bruse Baufinanzierung
Bundesverband Deutscher Fertigbau (BDF) e.V.	Meyer-Oltmanns Projekt- & Interim-Management
Bundesverband Deutscher Unternehmensberatungen	ratiodämm Produktionsgesellschaft mbH
Bundesverband Leichtbeton e.V.	ScanHaus Marlow GmbH
B&L Marktdaten GmbH	Schüco International KG
Dennert Baustoffwelt GmbH & Co. KG	Somfy GmbH
DFH Deutsche Fertighaus Holding AG	Sto SE & Co. KGaA
EISEDICHT GmbH	STREIF Haus GmbH
FAVORIT Haus - Vertriebs GmbH	Treppenmeister Leinetal GmbH
Franken Maxit Mauermörtel GmbH & Co.	URSA Deutschland GmbH
Glatthaar Keller GmbH & Co. KG	Vaillant Deutschland GmbH & Co. KG
hagebau Handelsgesellschaft für Baustoffe mbH & Co. KG	VELUX Deutschland GmbH
HELMA Eigenheimbau AG	Viessmann Deutschland GmbH
Herholz Vertriebs GmbH & Co. KG	Villeroy & Boch AG
homeway GmbH	WeberHaus GmbH & Co. KG
Kern Bauträger GmbH	

---

<sup>26</sup> Mehr Wohnungen bauen | Bundesregierung, abgerufen am 22.08.2023