

## Wohnungsbau-Rumms „Bauboom!“ - Positionspapier -



»400.000 neue Wohnungen pro Jahr«: Zielvorgabe klar verfehlt.

Mehr Wohnraum kann man nicht mit Wumms oder Doppelwumms kaufen!

## Wohnungsbau-Rumms „Bauboom!“

Mehr Wohnraum kann man nicht mit Wumms oder Doppelwumms einfach kaufen. Stattdessen müsste es beim Amtsschimmel mal kräftig rumsen. Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen und Auflagen reduzieren. Passiert aber nicht. Ganz im Gegenteil. Kein Wunder also, dass Bauministerin Klara Geywitz (SPD) einräumen muss, dass die Ampel ihr Koalitionsziel eines »Aufbruchs in der Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik« mit dem »Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr« verfehlt.

Man muss sagen: krachend verfehlt. Tatsächlich wurden 2022 nur 295.300 neue Wohnungen geschaffen. Besserung ist keine in Sicht. Die Auftragseingänge im deutschen Wohnungsbau sind von April 2022 bis April 2023 um rund 30 Prozent zurückgegangen. Inzwischen stellen die Betriebe Mitarbeiter aus - eben war noch massiver Fachkräftemangel in der Branche. Und wer einmal sein Auskommen woanders gefunden hat, geht nicht so leicht wieder zurück zum Bau. Damit sinken die Kapazitäten, so dass absehbar auch bei bestem Willen nur noch 200.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden können.

Das passt zu den vorauslaufenden Indikatoren. Die Baugenehmigungen brechen aktuell nachgerade ein. Seit Mai 2022 gibt es nur eine Richtung: weniger. Im ersten Quartal 2023 war es gut ein Viertel weniger als im Vorjahr. Im April diesen Jahres gab es 27,3 Prozent weniger Genehmigungen als im Vorjahresmonat. In den ersten vier Monaten 2023 hat der Staat 2,1 Milliarden Euro weniger Grunderwerbsteuer eingenommen - und das lag leider nicht an der politischen Einsicht, zum Beispiel Familien diese Steuer zur Eigenheimförderung zu erlassen.

Schlechtere Rahmenbedingungen dienen als Entschuldigung - Energiekosten, Inflation, Zinsentwicklung, Auslastung der Bauindustrie, Investitionszurückhaltung und Fachkräftemangel. Fraglos Tatsachen, die nicht von der Hand zu weisen sind. Aber einerseits sind der Arbeitsmarkt und Baukonjunktur keine bösen Überraschungen aus heiterem Himmel, wenn sie nicht sogar unmittelbar das Resultat politischer Entscheidungen sind: zum Beispiel Brandschutz oder Vorschriften und Förderungen bei der Energieeffizienz von Gebäuden oder die staatliche Konditionen- und Preisregulierung von Mieten. Mit dem Atomausstieg beziehungsweise dem nicht Weiterbetrieb der bestehenden funktionsfähigen Atomkraftwerke trotz der Ukraine Krise ist die Regierungspolitik sogar ein wesentlicher Faktor für die steigenden Energiekosten.

Andererseits kann man doch nicht einfach die Segel streichen, weil es ein bisschen Gegenwind gibt. Vor allem wenn die Politik selbst den Wind macht:

- Ein nicht unwesentlicher Teil der Energiekosten sind Steuern - allein 33,7 Milliarden Euro Energiesteuer hat der Bund 2022 eingenommen; dazu kommen noch LKW-Maut, Stromsteuer, Emissionsberechtigungen uvm.
- Die Inflation und vor allem die seit Jahren andauernde Sonderinflation im Immobilienbereich ist Ausfluss der exorbitanten Geldmengenausweitung in der Euro-Zone - seit der Jahrtausendwende hat die Europäische Zentralbank die Geldmenge mehr als verdreifacht. Weil die Inflation den Staatsverschulden auch in Deutschland zupass kommt, ist der politische Wille, die EZB zur geldpolitischen Raison zu bringen, marginal.
- Die steigenden Zinsen sind ein Zeichen der Gesundung der Finanzmärkte - nicht zuletzt das Ende der realwirtschaftlich irrsinnigen negativen Zinsen. Die Parallelität mit der geldpolitisch untermauerten Inflation offenbart das Desaster der EZB-Politik. Politischer Wille hat es

angerichtet, also ist es auch Aufgabe der Politik die Wertaufbewahrungsfunktion des Tauschmittels Geld wieder herzustellen. Ohne diese funktioniert Marktwirtschaft nicht.

Auch wenn hier mancher Karren verfehlter Politik schon ziemlich fest in den Dreck gefahren ist, gibt es doch ausreichend Ansatzpunkte, den vollmundigen Ankündigungen von jährlich 400.000 Wohnungen auch konkrete Taten folgen zu lassen. Denn die Notwendigkeit besteht absolut. In Deutschland leben so viele Menschen wie nie zuvor. Letztes Jahr ist die Bevölkerung um 1,1 Millionen Menschen gewachsen, irgendwo müssen die wohnen.

Wir sind Mittelständler aus den unterschiedlichsten Branchen. Bei der bestehenden Komplexität des Bau- und Städteplanungsrechts können wir nur Denkanstöße geben und keine detaillierten Lösungen bieten. Aber genau das ist in der vertrackten Situation wahrscheinlich nötig: *Praktische Vernunft für einen echten Wandel, anstatt sich immer feiner ausdifferenzierende Regeln der Experten.*

### Den Arbeitsmarkt entfesseln

Häuser müssen von jemandem geplant und gebaut werden und jemand muss die Materialien dafür bereitstellen. Jede Politik, die den Arbeitsmarkt entfesselt, ist daher eine Politik für den Wohnungsbau. Beschränkungen von Arbeitszeiten oder Ansprüche auf reduzierte Arbeitszeiten, Ansprüche auf Frührente, hohe Abgaben- und Steuerlasten für Facharbeiter, fehlende Anreize für Hilfskräfte im Verhältnis zu sozialen Transfers - es gibt unzählige Ansatzpunkte, um das Baugewerbe für Arbeitskräfte und Mehrarbeit attraktiver zu machen.

Wir müssen zurück zu einem Staatsbürgerbild von mündigen, eigenverantwortlichen Menschen.

Fach- und Arbeitskräfte werden händeringend gesucht. Da muss man niemanden vor Ausbeutung schützen, die Arbeitnehmer und ihre Interessenvertretungen haben die bessere Verhandlungsposition. Deswegen kann hier ohne soziale Verwerfungen die individuelle Vertragsfreiheit gelten: Abweichend von den derzeitigen überbordenden gesetzlichen Bestimmungen sollten Arbeitgeber und Arbeitnehmer einhellig ihr Verhältnis frei vereinbaren können.

Der Glaube, dass man mit geringeren Qualitätsanforderungen für Zuwanderer Lösungen schafft, geht in die Irre. Die Kombination von fehlenden Sprachkenntnissen und dem für deutsche Baustellenrealitäten allenfalls theoretischen Wissen aus der Ausbildung in vielen Herkunftsländern wirkt fatal zusammen. Im planenden Bereich wird das Ganze noch von der Regelungsdichte verschärft. Wem nicht klar ist und wer es nicht im Detail versteht, dass jedem Bauwerk hierzulande ein komplexer rechtlicher Zwilling zur Seite steht, kann nichts konstruieren. Nicht zuletzt stößt das Verteilen von Anerkennungsdiplomen hiesigen Fachkräften vor den Kopf und demotiviert. Auch kein Ansporn für mehr Wohnungen.

### Entbürokratisierung jetzt

Selbst Wohnungsbauträger - namentlich mittelständische -, die nach wie vor investieren wollten und könnten und die auch im Hinblick auf ihre gesellschaftliche Verantwortung sowohl ökologisch und sozial bewusst ihren Return on Investment auf den Sankt-Nimmerleinstag verschieben würden, legen ihre Vorhaben zunehmend auf Eis. Sie kapitulieren vor einer fatalen Melange aus Regelungsdichte, wechselweisem Nichtzuständigkeits- und Konkurrenzgerangel von Behörden, bürokratischem

Normübererfüllungstreiben und nicht zuletzt Sozialneid - angespornt von politischen Kräften in Regierungsverantwortung, die Vermögen und Eigentum viel mehr als Umverteilungsmasse, denn als Investitionen in Wohlstand für alle verstehen.

Als die Bundesregierung angesichts des Ukrainekrieges und ausbleibender Gaslieferungen aus Russland schnell Flüssiggasterminal bauen wollte, drohte selbst das verantwortliche Wirtschaftsministerium an den geltenden Genehmigungsverfahren grandios zu scheitern. Erst ein eigenes Gesetz, das LNG-Beschleunigungsgesetz, machte es möglich, den ersten Terminal in Wilhelmshaven in zehn Monaten zu planen, bewilligen zu lassen, zu bauen und in Betrieb zu nehmen. Wann kommt das Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz?

Wenn schon die Bürokratie nicht weniger wird, sollte wenigstens die Bauberatung der Bürger professionalisiert werden. Neben Bau- und Planungsrecht muss der gewachsenen Bedeutung des Umweltrechts mehr Rechnung getragen werden. Statt kommunaler Bürgerberatung muss diese Aufgabe daher dringend in freiberufliche und mittelständische Hände gelegt werden, die das ganze Spektrum des Planens und Bauens beherrschen, öffentlich kontrolliert werden und dem Wettbewerb ausgesetzt sind. Dann entsteht auch der notwendige Druck der Bürger auf die Politik.

## Gegensteuern

Über Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer verdient der Staat beim Wohnungsbau immer mit. Damit gibt es direkte politische Einflussmöglichkeiten. Die Grunderwerbsteuer erschwert sowohl Investitionsvorhaben als auch Eigenheime. Zumindest unter Auflagen, wie sozialverträgliche Miete oder für Familien mit Kindern, kann der Staat damit Kostenerleichterungen ermöglichen.

Der ermäßigte Umsatzsteuersatz wurde 1967 eingeführt, um „bestimmte Güter des lebensnotwendigen Bedarfs aus sozialpolitischen Gründen zu verbilligen.“ Wenn Wohnen nicht lebensnotwendig ist, was dann? Mieten sind dementsprechend sogar ganz von der Umsatzsteuer befreit, zu bauen aber nicht.

Würde man 10 Milliarden Euro Förderungen - wie in die Intel-Chip-Fabrik - in Wohnungsbau-Förderung stecken, wären das jeweils 25.000 Euro für jede der 400.000 Wohnungen. Schon bei dieser bloßen Durchschnittsberechnung ein ganz beachtlicher Betrag. Das eine muss das andere nicht ausschließen - Halbleiter oder Wohnungen -, es zeigt aber die beachtlichen politischen Hebel, wenn ein Ziel mehr als Lippenbekenntnis ist.

## Zinswende

Der private Immobilienfinanzierungsmarkt ist faktisch nicht mehr vorhanden. Der unheilvolle Cocktail von steigenden Zinsen und hoher Inflation zerstört unzählige Träume vom Eigenheim. Dieses Dilemma ist geldpolitisch verursacht, die Politik steht damit auch originär in der Verantwortung das zu beheben. Ohne Auflagen, für alle. Die Regierung kann die Bonität der Bundesrepublik Deutschland einsetzen, um Wohnungsbaukredite abzusichern.

Im gewerblichen Immobilienbereich kann über öffentliche Sicherheiten die Eigenkapitalquote reduziert werden, so dass sich das potenzielle private Investitionsvolumen vergrößert. Solche Garantien kosten den Staat zunächst kein Geld, sondern wälzen nur ein gewisses Risiko von den Banken auf den Staat ab, das sich mit belastbaren Businessplänen minimieren lässt. Mit dem Erfolg der staatlichen Bürgschaften für Warenkreditversicherungen während der Corona-Pandemie hat die öffentliche Hand die Machbarkeit solcher Garantien unter Beweis gestellt.

## Weniger Ausgleich

Die Notwendigkeit von Ausgleichsflächen verknüpft das Angebot und vergrößert den Planungs- und Bewilligungsaufwand. Ausgleichsflächen sind nach entsprechenden Regeln der Bundesländer Areale, in denen neue ökologische Lebensräume ohne menschliche Nutzung geschaffen werden, um Erschließungen von Baugebieten und Nutzflächen andernorts zu kompensieren. Im Hinblick auf Wohnraumbedarf und Bevölkerungswachstum sind die Anforderungen für Wohnbaugebiete zu reduzieren.

## Auf die Höhe der Zeit gehen

Die gesetzlichen Beschränkungen und Auflagen zum Ausbau von Dachgeschossen und dem Aufstocken zu Vollgeschossen müssen weitgreifend ausgesetzt werden. Mit der Freistellung von Erschließungsgebühren und Stellplatzaufgaben können Anreize für Eigentümer zum Ausbau gesetzt werden.

Abstandsflächen müssen neu gedacht werden. Durch Verdichtungen in der Stadtentwicklung können sowohl neuer Wohnraum, als auch klimatische Anpassungen entstehen, indem etwa Gebäudeschatten mehr berücksichtigt werden.

Das Identifizieren von Potenzialen zu Nachverdichtungen, Aufstocken und Nutzungsänderungen muss als originäre kommunale Aufgabe verstanden werden. Die Kommunen können bestehende Potenziale erfassen, aktiv auf die Eigentümer zugehen und entsprechende Bewilligungen von Amts wegen vorbereiten.

Auch in historischer Bausubstanz muss Zukunft möglich sein. Die heutigen Ensembles und Milieus gibt es nur, weil in der Vergangenheit städtebaulicher Fortschritt stattgefunden hat. Städte sind Lebensraum, keine Museen oder Reservate.

## Nach allen Seiten offen

Die klimatische Effizienz von Immobilien darf nicht durch technische Anforderungen an das Gebäude bestimmt werden, sondern muss über die Emissionszielwerte gesteuert werden. Über Bonus und Malus – Förderungen und Emissions-Bepreisung – wird der Wettbewerb um innovative und individuelle Lösungen angestoßen. Entscheidend ist die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, nicht auf welchem Weg das passiert. Über eine Zielsteuerung können Ideen gefördert werden, die heute noch gar nicht gedacht sind.

## Wir wollen. Lasst uns!

Schon immer, und seit der Fuggerei im 16. Jahrhundert weltberühmt, haben Unternehmer soziale Verantwortung für das Wohnen ihrer Mitarbeiter und an ihrem Standort übernommen. Das findet auch heute statt: von der Unterstützung bei der Wohnungssuche über Umzugszuschüsse bis hin zur Betriebswohnung und Bereitstellung von Wohnraum aus dem privaten Eigentum der Firmeninhaber.

Auch hier muss sich die öffentliche Hand entscheiden, ob sie Bremser oder Förderer sein will. Lockerungen von Bebauungsplänen, Zulassen von Wohnen in Gewerbegebieten, gemeinsame Entwicklung von Bauland der Kommunen mit Unternehmen, steuerliche Erleichterungen beim

betrieblichen Wohnungsbau, Steuer- und Abgaben-Privilegierung von Baukrediten zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer oder die Einkommensteuerfreiheit von geldwerten Vorteilen, wenn Arbeitgeber von ihren Mitarbeitern weniger als die ortsübliche Miete verlangen. Die Möglichkeiten sind vielfältig, wie unternehmerisches Engagement für das Wohnen ihrer Mitarbeiter gestärkt werden könnte.

Gerade der Mittelstand betrachtet seine Arbeitnehmerschaft traditionell als originären Erfolgsfaktor. Verantwortung für die sozialen Belange zu übernehmen, ist daher genauso moralische wie betriebswirtschaftliche Verpflichtung. Eine klassische unsichtbare Hand des Marktes. Der Staat muss ihr nur auch den Raum geben, um wirken zu können.

© WIR EIGENTÜMERUNTERNEHMER Juli 2023

Verfasst vom Arbeitskreis Wirtschaft & Politik der Verbandsgruppe

WIR EIGENTÜMERUNTERNEHMER

Edelsbergstraße 8

80686 München

vertreten durch Geschäftsführer Johann Stigler

Telefon +49 (0) 89-570 07-0

Mail [info@wir-eigentuemerunternehmer.de](mailto:info@wir-eigentuemerunternehmer.de)

[www.wir-eigentuemerunternehmer.de](http://www.wir-eigentuemerunternehmer.de)

Titelbild:

PhotoMIX-Company: <https://pixabay.com/de/photos/geb%C3%A4ude-kran-baustellenger%C3%BCstbau-1804030/>