



Impulse für den Wohnungsbau Bayern

FÜR DIE MENSCHEN:

Wohnungsbau stärken – Bezahlbarkeit gewährleisten – Baukapazitäten erhalten

WOHNUNGSBAU BRICHT EIN

Zinssteigerungen, hohe Energie- und Materialpreise, Inflation und die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit belasten private Haushalte, Unternehmen und deren Beschäftigte wie seit langer Zeit nicht mehr. Anders als während der Corona-Krise ist diesmal auch die Bauwirtschaft betroffen. Nachdem die Genehmigungen für Wohngebäude bereits im Jahr 2022 um 16 % gegenüber dem Vorjahr zurückgingen, verstärkt sich dieser Trend in den ersten vier Monaten dieses Jahres dramatisch: minus 32 % für Januar bis April und allein minus 41 % im Monat April bei den genehmigten Wohnungen in Bayern. Dabei ist der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ungebrochen hoch. Damit der Bau wieder als wirtschaftlicher Stabilitätsanker wirken kann, müssen Bauprojekte für Investoren wieder plan- und kalkulierbar werden – ansonsten dürften viele bereits genehmigte Projekte nicht realisiert werden, und der Wohnungsneubau wird deutlich geschwächt. Die ambitionierten und zu begrüßenden Wohnungsbauziele der Bundesregierung würden damit in weite Ferne rücken. Gleichzeitig führen nichtrealisierte Bauvorhaben zu weniger Nachfrage und damit unweigerlich zu einem Kapazitätsabbau bei Fachkräften, die in der vergangenen Dekade aufgebaut wurden.

WOHNEN – DIE SOZIALE FRAGE

Die Folge eines nachhaltigen Rückgangs der Bautätigkeit wäre eine weitere Verschärfung der ohnehin schon angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten. Denn Bayerns Bevölkerung wächst so stark, wie in keinem anderen Bundesland. In den zehn Jahren von 2011 bis Mitte 2022 wuchs die Einwohnerzahl

des Freistaates um rund 900.000 Menschen ein Zuwachs von 7,1%. Damit nennen aktuell über 13,3 Millionen Einwohner Bayern ihr Zuhause. Ein weiterer Anstieg in den nächsten 20 Jahren um über 710.000 Bürger wird prognostiziert. Diese Menschen brauchen alle eine sichere und bezahlbare Wohnung. Zwar kann die zum Jahresanfang in Kraft getretene Wohngeldreform der Bundesregierung soziale Folgen des Wohnungsmangels in Bayern teilweise abfedern; für eine nachhaltige Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist aber eine deutliche Ausweitung insbesondere des geförderten und bezahlbaren Wohnungsangebots erforderlich. Zur Erreichung dieses Ziels muss die Bautätigkeit trotz negativer Schocks stabilisiert werden, damit der Wohnungsbau seine unverzichtbaren Beiträge zur sozialen Sicherheit, regionalen Wertschöpfung und zum Erhalt von Arbeitsplätzen leisten kann. Die Anzahl der Beschäftigten im Baugewerbe betrug 2022 in Bayern rund 174.000 Personen. Damit trägt das Baugewerbe mit rund 38,6 Mrd. EUR rund 6,5 % zur bayerischen Bruttowertschöpfung bei. Für 2023 wird bereits mit einem Rückgang von rund 9.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gerechnet. Der Beschäftigungsabbau verläuft rund sechsmal schneller als ein Wiederaufbau der zuvor verlorengegangenen Kapazitäten. Wer einmal dem Bau den Rücken gekehrt hat, ist nicht so leicht zurückzugewinnen!

RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU LANGFRISTIG UND VERLÄSSLICH VERBESSERN

In dieser Lage ist es unabdingbar, dass die politischen Rahmenbedingungen für den Bau planbar und verlässlich ausgestaltet sind: Baurechtliche Anforderungen müssen möglichst weit verschlankt sowie die richtigen Anreize für den Bau von neuem und die Modernisierung von bestehendem Wohnraum gesetzt werden. Wir begrüßen die Anstrengungen und Initiativen der bayerischen Staatsregierung im Bundesrat, die steuerlichen Rahmenbedingungen, etwa die Steuerbegünstigung beim Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum oder die Streichung der Grunderwerbssteuer, dauerhaft zu verbessern. Dazu zählen auch die Neuauflage des Baukindergeldes sowie die Verstärkung der KfW-Förderprogramme mit einem Volumen von 18 Mrd. EURO. Auch das im Rahmen des „Wohnbau-Booster Bayern“ geschaffene Angebot von zinsgünstigen „Bayern-Darlehen“ in Zeiten steigender Hypothekenzinsen kann dazu beitragen, dass sich weiterhin Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen Wohneigentum leisten können. Alle Maßnahmen, die es Kommunen ermöglichen, Bauland zügig bereitzustellen, etwa durch vereinfachte Bebauungsplanverfahren, sind zu begrüßen. Entscheidend ist, dass Anreize und Vereinfachungen langfristig gewährt werden, um sowohl bei Bauwilligen als auch bei Bauunternehmen Planungssicherheit zu generieren.

DIE AKTION IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU BAYERN, DER DIE UNTENSTEHENDEN VERBÄNDE DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT, DER PLANER UND VERBRAUCHER, DER DEUTSCHE MIETERBUND SOWIE DIE INDUSTRIEGEWERKSCHAFT BAU ANGEHÖREN, SCHLÄGT DARÜBER HINAUS FOLGENDE MASSNAHMEN VOR:

1. NEUBAU-FÖRDERKULISSE ATTRAKTIV, EFFIZIENT UND TECHNOLOGIEOFFEN GESTALTEN

Der nachhaltige Wohnungsneubau braucht langfristig transparente, attraktive und umsetzbare Förderbedingungen. Daher ist die seit März 2023 greifende BEG-Neubauförderung für das nachhaltige und klimafreundliche Bauen unter Einbeziehung des Lebenszyklusgedankens grundsätzlich richtig. Allerdings bedarf es spürbarer Förderanreize: Mit einem Gesamtvolumen von 1,1 Mrd. Euro, davon 350 Mio. Euro für das nachhaltige selbstgenutzte Wohneigentum, ist die Förderung angesichts hoher Baupreise und signifikanter Mehrkosten des EH40 NH-Niveaus gegenüber dem GEG-Standard dramatisch unterfinanziert. Um spürbare Wirkung zu entfalten, müsste das Volumen auf mindestens 10 Mrd. Euro pro Jahr erhöht

werden. Darüber hinaus muss ein effizientes, kostenneutrales und innovationsfreundliches Förder- und Nachweisverfahren sichergestellt sein. Eine attraktive Neubauförderung trägt im Mietwohnungsneubau – ebenso wie die Förderung von energetischen Modernisierungen – auch zur Bezahlbarkeit der Mieten bei.

2. GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU SCHNELLER VORANTREIBEN

Mit weniger als 22.000 neu gebauten geförderten Wohnungen ist der Sozialmietwohnungsbestand 2021 aufgrund der zahlreichen auslaufenden Belegungsbindungen auf nur noch 1,1 Mio. Einheiten geschrumpft. In Bayern ging die Anzahl der geförderten Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren um 13,5% auf heute nur noch 133.600 Wohnungen zurück. Die Entwicklung ist angesichts der bestehenden Engpässe auf dem Wohnungsmarkt und den perspektivisch weiter steigenden Marktmieten besorgniserregend. Aus diesem Grund ist der deutliche Hochlauf bei der sozialen Wohnraumförderung des Bundes von 1 Mrd. Euro (2021) auf 3,5 Mrd. Euro (2025/26) positiv, aber nicht ausreichend: Wegen der schwierigen Lage auf dem Baumarkt, den stark gestiegenen Preisen und den weitaus höheren Finanzierungskosten muss der Hochlauf gestrafft und an die Preisentwicklung angepasst werden, um signifikante Effekte auslösen zu können. Daher ist die deutliche Ausweitung der Bundesförderung sowie die entsprechende Ergänzung durch Landesmittel erforderlich. Ziel muss sein, den Bestand an Sozialwohnungen bis 2030 durch den Neubau von jährlich 100.000 Sozialwohnungen, davon 20.000 in Bayern, sowie als letztes Mittel auch durch den Ankauf von Preis- und Belegungsbedingungen im Bestand auf mindestens 2 Millionen Wohnungen aufzustocken. Ergänzend dazu muss die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Studenten und Auszubildende mitberücksichtigt werden.

Mit dem „Wohnbau-Booster Bayern“ wurde insbesondere durch die Weiterentwicklung der Wohnraumförderprogramme ein wichtiger Schritt zur Steigerung der Attraktivität des geförderten Wohnungsbaus unternommen. Nur ein nachhaltiger Impuls für den Neubau bezahlbarer Wohnungen, der auch private Akteure anspricht, wird aber auf lange Sicht die Entspannung der Wohnungsmärkte leisten können. Die Fördervolumina sind in ihrer zeitlichen Bemessung und auch von Ihrem Umfang her noch nicht ausreichend. Es bedarf einer weiteren Mittelausstattung und auch einer Prüfung nach Möglichkeiten zur steuerlichen Sonderabschreibung von Wohnungsneubauten.

3. FÖRDERUNG DES SELBSTGENUTZTEN WOHNEIGENTUMS SOZIALER AUSGESTALTEN

Die Schaffung einer an Einkommensgrenzen gekoppelten Förderung für das selbstgenutzte Wohneigentum für Schwellenhaushalte ist ein wichtiger Baustein zum Erreichen der Wohnungsbauziele und grundsätzlich zu begrüßen. Es muss aber in Betracht gezogen werden, dass das notwendige Kapital zur Finanzierung regionalen Gegebenheiten angepasst wird. So plädieren wir für regionalisierte und dynamisierte Förderhöhen. Nur so ist sozialer Ausgleich möglich, denn junge Familien dürfen nicht dafür bestraft werden, in Ballungsräumen wohnen zu wollen.

Da die Förderung jedoch ausschließlich auf partielle Zinsverbilligungen im Neubau ausgerichtet sein soll, fehlen Erleichterungen für die Schaffung des bei jungen Familien häufig noch nicht ausreichend erreichbaren Eigenkapitalanteils – z.B., wie im Koalitionsvertrag vorgesehen, durch eigenkapitalersetzende Darlehen. Für Bezieher niedriger Einkommen wäre darüber hinaus ein Förderbonus sinnvoll, damit der aufwendige EH 40 NH-Standard im Neubau erreicht werden kann. Um Schwellenhaushalten die Wohneigentumsbildung auf breiter Ebene zu ermöglichen, sollte auch der Erwerb von Bestandsgebäuden förderfähig gemacht werden, sofern anschließend eine energetische Modernisierung erfolgt.

Darüber hinaus sollten auch genossenschaftliche Wohnformen, die seit mehr als einhundert Jahren überall in Bayern für nachhaltig günstige Wohnungen und jährlich für tausende Wohnungsneubauten stehen, stär-

ker gefördert werden. Wohnungsgenossenschaften benötigen insbesondere Zugang zu günstigen Baugrundstücken. Hier sollte unter anderem über die Ausweitung von Konzeptausschreibungen nachgedacht werden – im Gegenzug für günstiges Bauland erhalten die Kommunen bezahlbare Wohnungen und lebendige Quartiere als feste Standbeine der öffentlichen Daseinsvorsorge. Die Möglichkeit des Grundstückserwerbs im Erbbaurecht ist unter den aktuellen Rechtsbedingungen und hier vor allen Dingen angesichts unkalkulierbarer Preise bei Heimfall oder Ankaufsüberlegungen für viele Genossenschaften keine Option. Es wäre zu begrüßen, wenn der Freistaat Bayern sich hier für eine Modernisierung des Erbbaurechts auf Bundesebene einsetzen würde.

4. IMPULSE FÜR ENERGETISCHE MODERNISIERUNGEN VERSTÄRKEN – SANIERUNGS-BOOSTER EINFÜHREN

Die Modernisierungsrate im Immobilienbestand reicht aktuell bei weitem nicht aus, um die ambitionierten Klimaschutzziele zu erreichen. Um den Gebäudebestand bis 2045 dekarbonisieren zu können, sind die Sanierung der Gebäudehülle und die Umstellung der Heiztechnik auf erneuerbare Energien auf breiter Basis notwendig, wobei die Belastung für Mieterhaushalte im Blick zu behalten ist. Ziel muss sein, bei der Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen annähernd Warmmietenneutralität zu erreichen und damit Sozialverträglichkeit zu gewährleisten. Es bedarf dabei zusätzlicher Impulse für die kurzfristige deutliche Ausweitung der Sanierungstätigkeit. Die Angleichung der Förderung von Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle an das Niveau der Heizungsförderung sowie die Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Durchführung umfangreicher energetischer Sanierungsmaßnahmen im vermieteten Gebäudebestand kann dabei ebenso zur Steigerung der Modernisierungsrate beitragen wie die Einführung einer zusätzlichen Modernisierungsförderung für weniger einkommensstarke Haushalte und Familien mit Kindern im selbstgenutzten Wohneigentum.

5. MOBILISIERUNG VON BAULAND UND UMWIDMUNG VON BESTANDSGEBÄUDEN

Insbesondere in Ballungsräumen ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum besonders groß. Bezahlbare und bebaubare Grundflächen fehlen. Hier gilt es, Nachverdichtungspotentiale zu identifizieren und stärker als bisher zu nutzen. Dazu muss die öffentliche Hand Baulandkataster über bebaubare öffentliche Grundstücke erstellen. Die Möglichkeiten, Brachflächen, Ausbau von Dachgeschossen, Umwidmung von Gewerberäumen oder Aufstockungen insbesondere auch durch private Investoren zur Schaffung von Wohnraum zu nutzen, sollte von restriktiven Vorgaben im Baurecht befreit und durch finanzielle Anreize gefördert werden. Genehmigungsverfahren, deren Antragsteller die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum beabsichtigen, sollten prioritär behandelt werden.

6. BAURECHT ENTSCHLACKEN UND BÜROKRATISCHE FESSELN LÖSEN

Die Regelungen des Baurechts und der Normen sind an vielen Stellen kompliziert, kostentreibend und erschweren das effiziente Bauen. Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozesse müssen schlanker und schneller werden – durch mehr Personal in den Behörden, digitalisierte Verfahren und die Stärkung von Typengenehmigungen. Darüber hinaus sollte es möglich werden, im Rahmen einer Experimentierklausel unter bestimmten Voraussetzungen durch Abweichung von Gesetzen, Normen und Standards vereinfacht bauen zu können, sofern das notwendige Schutzniveau erhalten bleibt. Mit dem Gebäudetyp „E“ kann zunächst fachkundigen Bauherren, die nachhaltig, einfach und kostengünstig bauen möchten, ein verlässlicher Rahmen angeboten werden.

Bei Einhaltung von Mindestschutzziele der Bayerischen Bauordnung für Brandschutz, Sicherheit, Ge-

sundheit und Umwelt kann dabei auf darüberhinausgehende Normen und Standards verzichtet werden. In Ergänzung zur Änderung der Bayerischen Bauordnung ist es notwendig, auf Bundesebene eine zivilrechtliche Öffnungsklausel zu schaffen. Damit könnte abweichend von den geltenden anerkannten Regeln der Technik ein „Gebäudetyp E“ als spezielle Beschaffenheit im Werkvertrag rechtssicher vereinbart werden.

Die in der novellierten Bayerischen Bauordnung reduzierten Abstandsflächen gilt nicht für Großstädte mit mehr als 250.000 Einwohnern. Damit wird eine Nachverdichtung gerade dort verhindert, wo sie das größte Potential hat. Es ist eine Übernahme der 0,4 H-Regelung für alle Städte und Gemeinden anzustreben.

7. FACHKRÄFTEMANGEL AUFFANGEN – AUTOMATISIERUNG STÄRKEN

Auch wenn die Baunachfrage derzeit stark sinkt, bleibt die Fachkräftesicherung angesichts der bereits bestehenden Kapazitätsengpässe, des weitergehenden demographischen Wandels und der umfangreichen künftigen Herausforderungen am Bau eine zentrale gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Neben der optimierten Nutzung des vorhandenen Arbeitskräftepotenzials spielt dabei auch die Zuwanderung eine wesentliche Rolle. Entsprechend gilt es Hürden abzubauen, um interessierten und qualifizierten Menschen den Einstieg in den deutschen Arbeitsmarkt zu faires, tariflich abgesicherten Bedingungen zu ermöglichen. Daher ist die an qualifizierter Zuwanderung orientierte Reform des Fachkräfteeinwanderungsrechts grundsätzlich zu begrüßen. Konkret müssen darüber hinaus Verfahren zur Anerkennung ausländischer Bildungsabschlüsse vereinfacht und das Fachkräfteeinwanderungsgesetz auch für junge Menschen geöffnet werden, die hierzulande eine Ausbildung z.B. in einem handwerklichen Beruf absolvieren wollen.

DIESES POSITIONSPAPIER WIRD VON DEN FOLGENDEN TEILNEHMERN DER AKTION "IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU BAYERN" GEZEICHNET:



Koordination der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau Bayern“:
Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V.
Beethovenstr. 8 | 80336 München
www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de | bauen@biv.bayern
München, 3. Juli 2023