ZIA
DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Konzertierte Aktion Wohnen:
Was es jetzt braucht, um den Wohnungsbau endlich wieder anzukurbeln

Inhalt

Konzertierte Aktion Wohnen: Was es jetzt braucht, um den Wohnungsbau endlich wieder anzukurbeln 3

Das muss der Bund jetzt leisten 4
Das müssen die Bundesländer jetzt leisten..... 6
Das müssen die Kommunen jetzt leisten 6
Das muss die Immobilienwirtschaft jetzt leisten 8
Anhang..... 9

Konzertierte Aktion Wohnen: Was es jetzt braucht, um den Wohnungsbau endlich wieder anzukurbeln

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt war ohnehin schon sehr angespannt. Die Situation hat sich weiter verschärft: Aktuell trifft eine starke Zunahme der Bevölkerung infolge von Migration und Fluchtbewegungen auf einen drastischen Einbruch des Wohnungsneubaus. Die Folge ist eine stetig anwachsende Neubaulücke, deren Dimension der ZIA vor kurzem auf bis zu 400.000 Wohneinheiten in 2023, und gar auf bis zu 700.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 taxiert hat.[1]

Soziale Spannungen verstärken sich, weil es neben der vorhandenen Mangellage aufgrund der gewünschten Zuwanderung oder aufgrund von Flucht zunehmend Konkurrenz von Nachfragern mit gutem Einkommen auf den Märkten mit angespanntem Wohnraum gibt. Noch vorhandene Bauüberhänge wandeln sich langsam in einen Baustillstand, der konjunkturell zu ungeplanten Mindereinnahmen auf allen staatlichen Ebenen führen wird. Angesichts der dramatischen Situation am Wohnungsmarkt verbietet sich jedes Dahindümpeln im Routine-Modus. Die gegenwärtige Ausnahmesituation erfordert vielmehr eine befristete Phase der Ausnahmeregelungen.

Dabei steht jetzt schon fest: Neue Projekte sind derzeit nicht finanzierbar und selbst, wenn sie es wären, kämen sie in konventioneller Bauweise nicht einmal für das Jahr 2025 mehr zur Fertigstellung.

Zahlreiche Vorgaben und Restriktionen erschweren die schnelle Herstellung des dringend benötigten Wohnraums. Hinzu kommen immer höhere finanzielle Belastungen durch Steuern, Abgaben und staatliche Auflagen. Diese „Staatsquote“ verteuert den Neubau unnötig und beträgt bis zu 37 Prozent der Gestehungskosten.[2]

Weitere Schwierigkeiten ergeben sich für die Immobilienfinanzierung. So haben sich die Zinsen in kürzester Zeit vervierfacht. Hinzu kommt, dass aufgrund der allgemeinen Risikovorsorge der Kreditinstitute mehr Eigenkapital bei der Gewährung eines Immobilienkredits benötigt wird. Es gilt ein Dilemma aus derzeit zwei bis drei Prozent Rendite im Neubau im Vergleich zu vier Prozent Fremdfinanzierungskosten auszulösen.

Um schnell bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum zu schaffen, ist das serielle und modulare Bauen voranzutreiben. Dafür sind Planungs- und Genehmigungsverfahren anzupassen.

Der Bund kann das Problem nicht allein lösen. Es bedarf daher einer konzertierten Aktion von Bund, Ländern, Kommunen und der Immobilienwirtschaft, um den Neubau von Wohnungen wieder anzukurbeln. Vor diesem Hintergrund schlägt der ZIA die folgenden konkreten Schritte vor.

[1] Siehe Abbildung 1 im Anhang
[2] Siehe Abbildung 2 im Anhang

Das muss der Bund jetzt leisten

- Es braucht ein großvolumiges „Kreditprogramm Wohnen“ der KfW mit einem Zinssatz von zwei Prozent für Neubauten ab Standard EH 55, und zwar ohne Kappungsgrenzen oder Größeneinschränkungen. Es sollte bis 31. Dezember 2024 zum Einstieg angeboten werden.

  Hintergrund: Die Wohnungsbaurenditen liegen bei zwei bis drei Prozent, während sich die Zinsen auf vier Prozent belaufen. Daher ist die kostspielige Fremdfinanzierung derzeit das größte Problem und könnte nur durch günstigere Kredite und/oder Minderung der „Staatsquote“ am Produkt, d.h. eine Reduzierung der direkt oder indirekt durch den Staat verursachten Kosten, gelöst werden.

- Eine Korrektur der bisherigen Sonder-AfA mit Streichung der Deminimis-Regelung und der Kappungsgrenzen ist jetzt ein Gebot der Stunde.

  Hintergrund: Die Deminimis-Regelung führt dazu, dass nur Kleinprojekte profitieren – der professionelle Wohnungsbau fällt komplett raus. Einzeleigentümer(inne)n ist auch nicht geholfen, weil sie oft altersbedingt gar nicht mehr abschreiben oder KfW-Mittel alternativ nutzen können. Die Kappungsgrenzen für Baukosten entsprechen meist nicht der Realität am Bau, sie sollten zumindest flexibler per Rechtsverordnung anpassbar sein. Aufgrund des Sickereffekts helfen auch Wohnungen im höherwertigen Segment, weil diejenigen, die solche Wohnungen nutzen, freien Wohnraum in ihrem bisherigen Zuhause schaffen, der günstiger ist.

- Eine Ausweitung von § 37 BauGB für den Bau von Wohnungen auf die Grundstücke der BImA ist jetzt infolge der gestiegenen Herausforderungen durch den Ukraine-Krieg dringend geboten – es sollte mit Grundstücken der BImA ein Sofortprogramm für serielles oder modulares Bauen gestartet werden. Auch braucht es eine erneute Nachschärfung des § 246 BauGB sowie die Einführung eines Abwägungserfordernisses für serielles und modulares Bauen im Planungsrecht.

  Hintergrund: Es fehlen bereits 400.000 Wohnungen, 2025 sind es voraussichtlich 700.000 Wohnungen.[3] Jedes jetzt neu angegangene Projekt kommt zu spät, um diese Lücke zu füllen.

Im Modulbau können Wohnungen, insbesondere auch im lebenszyklusorientierten Holzbau, in sechs Monaten geliefert werden. Seriell geht es etwas langsamer, jedoch schneller als in konventioneller Bauweise. Es gibt zwar ein klares Bekenntnis im Bündnis bezahlbarer Wohnraum zu diesem Verfahren. In der Praxis aber werden kaum Genehmigungen erteilt, obwohl dieser Weg die einzige Chance zur Milderung dieses Problems wäre. Oft werden bereits in der Quartiersplanung keine passenden Kubaturen angedacht. Vielfach scheitert es auch an Diskussionen um Baukultur, oder es werden nachträglich genau solche Änderungen gewünscht, die regelmäßig zu Kostensteigerungen führen, die im Ergebnis wieder den Bedingungen beim konventionellen Bau entsprechen.

Aus heutiger Sicht wäre es möglich, trotz hoher Zinsen mit dem Angebot mancher Baufirmen mit klassischen Baustoffen seriell/modular (zum Beispiel 1.400€/qm BGF) oder in Holz (2.200€/qm BGF aber mit ESG-Finanzierungs- und Platzierungsvorteilen) zu bauen. Daher sollte der Bund zur Beschleunigung einen Durchgriff auf seine eigenen BImA-Grundstücke wagen und dazu § 37 BauGB (Selbstgenehmigung) ausweiten.

[3] ZIA-Hochrechnung ausgehend von den aktuellen Zahlen des Frühjahrsgutachtens der Immobilienweisen von 2023, siehe Abbildung 1 im Anhang

Der ZIA regt an, § 246 BauGB nicht nur für den Bau von Unterkünften für Geflüchtete zu nutzen, sondern diese Sonderregelung auch auszuweiten, um wenigstens Mietwohnungen bauen zu können. Um die Planverfahren zu beschleunigen, sollten auch im Planungsrecht die notwendigen Voraussetzungen geschaffen und der Katalog der abwägungsrelevanten Belange um die Prüfung der Möglichkeiten des seriellen und modularen Bauens ergänzt werden.

- Es braucht einen Mentalitätswechsel: Weitere Verschärfungen des Mietrechts verbieten sich. Insbesondere im frei finanzierten Segment braucht es eine Akzeptanz der Tatsache, dass Mieten auch steigen können, wenn die Rahmenbedingungen es erforderlich machen. Die Mietpreisbremse darf nicht verlängert werden.

  Hintergrund: Die Einnahmen für das Gut Wohnen sind reguliert und gedämpft wie kein anderes Gut. Seit langem laufen den Eigentümer(inne)n die Kosten für Erhalt und Unterhalt davon.

Mit den derzeitigen Inflationssteigerungen lassen sich Kosten und Einnahmen nicht mehr in Einklang bringen. Insbesondere bei Einzeleigentümer(inne)n, die mit Wohnungen Altersvorsorge betreiben, besteht die Gefahr des Wegfalls dieser unverzichtbaren Reserve. Bei Firmen droht die Pleite. Für den Wohnungsneubau durch Wohnungsgesellschaften stellt die fehlende Aussicht auf auskömmliche Refinanzierung durch angemessene Mietenentwicklung ein weiteres gravierendes Hemmnis dar.

Die Mietpreisbremse hat sich als kontraproduktiv erwiesen – sie ist weder wirtschaftlich noch rechtlich sinnvoll.

- Dieses essentielle Thema erfordert das Einsetzen eines „Baukabinetts“ unter Leitung des Bundeskanzlers mit weiteren zuständigen Ressorts.

  Hintergrund: Die Arbeit des Bauministeriums steht außerhalb von Kritik, es wird bestens mit der Branche kommuniziert und engagiert gearbeitet. Allerdings bedarf es eines Kraftaktes mit sehr vielen Ministerien: Wirtschaft und Klimaschutz, Umwelt, Finanzen, Justiz und vor allem eines Interessensausgleichs- und Konzentrationsprozesses. Es geht derzeit bei üblicher Verfahrensweise viel zu viel Zeit verloren, die nicht mehr verfügbar ist. Der Bundeskanzler hat die Notwendigkeit sowie den Erfolg eines solchen Verfahrens bereits als Bürgermeister in Hamburg bewiesen.

- Um den Prozess wirksam anzutreiben, sind regelmäßige Abstimmungsrunden mit Ländern und Kommunen dringender denn je.

  Hintergrund: Der Durchgriff des Bundes in dieser zentralen Krisensituation ist aufgrund des föderalen Systems sehr begrenzt. Daher bedarf es einer intensiven Zusammenarbeit.

Das müssen die Bundesländer jetzt leisten

- Die Grunderwerbsteuer bedeutet eine weitere Verteuerung des Neubaus. Idealerweise sollte sie temporär fallengelassen werden. Zumindest sollten alle Bundesländer ihre Grunderwerbsteuer bis 31. Dezember 2024 auf 3,5 Prozent reduzieren beziehungsweise auf diesem Satz belassen.

  Hintergrund: In der Historie war ein einheitlicher Satz von 3,5 Prozent angedacht, der inzwischen zur allgemeinen Finanzierung der Kommunen in Anhebungen auf Werte bis zu 6,5 Prozent ausgeufert ist. Dies ist einer der Gründe für die hohe, in diesen Zeiten unbezahlbar werdende „Staatsquote“ am Produkt.

- Die Ergebnisse des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum müssen sofort umgesetzt werden. Dies gilt vor allem für die Vereinfachung der Landesbauordnungen.

Für all diese Sachverhalte, auch auf kommunaler Ebene, gilt: Derzeit wird praktisch nicht mehr gebaut. Das führt, wie die Immobilienweisen im ZIA-Frühjahrsgutachten ausführten, zu einer konjunkturellen Baukrise. Die Folge: Es fehlen Steuereinnahmen **und** Wohnungen – ein doppeltes Problem. Daher sollten alle Preistreiber bis 31. Dezember 2024 ausgesetzt werden. Denn weniger Staatseinnahmen plus Wohnungen sind besser als keine Staatseinnahmen plus Wohnungsnot.

- Es braucht das Einseten eines/einer Landesbeauftragten für Wohnungsbau mit Berichtkompetenz an den Ministerpräsidenten/die Ministerpräsidentin und die Bundesregierung.

  Hintergrund: Entsprechend dem Beispiel aus manchen kommunalen Ebenen sollte ein solcher Beauftragter beziehungsweise eine solche Beauftragte auch auf Landesebene koordinieren und die verlässliche Schnittstelle zwischen Kommunen und Bund bilden. Die Berichtskompetenz an die jeweiligen Spitzen unterstreichen die Bedeutung und kann den Prozess beschleunigen.

Das müssen die Kommunen jetzt leisten

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten sind jetzt folgende Schritte geboten:

- Aussetzung sämtlicher Gewinnabschöpfungsmodelle für Wohnungsbaugenehmigungen bis 31. Dezember 2024.

  Hintergrund: Seit Beginn der Zuspitzung der Lage auf den Wohnungsmärkten wurden Gewinnabschöpfungsmodelle sogar noch verschärft eingeführt. Eine Untersuchung der bulwiengesa AG hat die bauhemmende Wirkung belegt.[4] Schon vor der aktuellen Krise wurden daher zum Beispiel Projekte in München stillgelegt.

Ein temporäres Aussetzen in einer außergewöhnlichen Situation könnte einen Knoten lösen und auch dazu beitragen, dass ein System nicht für immer aufgegeben werden muss.

Etwas anderes sehen wir für die Quotenvorgaben:

- Die von Kommunen geforderten Quoten für geförderten Wohnraum im Verhältnis zu freifinanziertem Wohnraum engen die Spielräume ein. Bei den Wohnungsbau-Quotenvorgaben soll es maximal einen Drittelmix geben. Soweit das Vorhaben nur Mietwohnungsbau umfasst, sollte es keine Quote geben.

  Hintergrund: Die Quotenvorgaben für geförderten Wohnraum und mietpreisbegrenzten Wohnraum sind vielfach zu hoch und überfordern die Immobilienunternehmen. In München wurde 1994 das System der „Sozialgerechten Bodennutzung“ (kurz: SoBon) eingeführt mit festen Quotenregelungen für Wohnungsneubauten. Es waren 33 Prozent Sozialwohnungen, 33 Prozent bezahlbare Mietwohnungen und 33 Prozent Eigentumswohnungen, als feste Quoten innerhalb eines Mehrfamilienhauses.

[4] Siehe https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2022-10/studie-baulandmodellihre-auswirkungen-auf-den-wohnungsmarkt.pdf

Bereits vor der Krise führten Quoten von mehr als 33 Prozent zum Stillstand. Erst kürzlich hat eine Kommune eine unrealistische und städtebaulich nicht wünschenswerte 70-Prozent-Quote für Sozialwohnungen eingeführt, nun verlagert sich der Wohnungsbau dort in andere Städte.

Für das Erstellen von Mietwohnungen sind Quoten von über 33 Prozent nicht erforderlich, wenn die Förderbedingungen passen. Aufgrund ihrer ESG-Selbstverpflichtungen haben die meisten Immobilienunternehmen ohnehin ein Eigeninteresse an der Herstellung von sozial gefördertem Wohnraum.

Sollte reiner Mietwohnungsbau erstellt werden, wäre das Aussetzen von Quoten eine hilfreiche Flexibilisierung, die aufgrund aktueller Förderung und ESG nicht zwingend zu weniger Sozialwohnungen führt.

- Bis zum 31. Dezember 2024 sollten die Investitionsverpflichtungen auf die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten Kosten beschränkt werden (keine Überwälzung kommunaler Aufgaben).

  Hintergrund: Über Jahre wurden und werden Aufgaben, die der Daseinsvorsorge dienen, in städtebauliche Verträge übergewälzt und könnten temporär ausgesetzt werden.

- 30 Prozent des erforderlichen Zubaus einer Stadt sollte sofort für serielles und modulares Bauen ausgewiesen werden. Dabei sollen sowohl konventionelle als auch Lebenszyklus-orientierte Baustoffe wie Holz zum Einsatz kommen.

  Hintergrund: Durch serielles und modulares Bauen kann die Herstellung von Wohnraum wesentlich beschleunigt werden. Wünschenswert ist ein Register, das den regionalen Fortschritt abbildet und damit Transparenz herstellt. Eine Quote von 30 Prozent in einem Quartier gibt genügend Spielraum für Individualarchitektur, sichert jedoch bezahlbaren Wohnraum.

- Einsetzen eines/einer Wohnungsbeauftragten mit Berichtskompetenz an die Verwaltungsspitze und den Landesbeauftragten (vgl. oben).

Das muss die Immobilienwirtschaft jetzt leisten

- Selbstverpflichtung auf den Wohnungskodex der Immobilienwirtschaft als Voraussetzung für die Inanspruchnahme der o.g. Sonderregelungen zugunsten der Bauherren/Bauherrinnen.

  Hintergrund: Es existiert bereits ein zwischen Deutschem Mieterbund und ZIA abgesprochener Ethikkodex, der zu sozialorientiertem Handeln verpflichtet.[5] Mit der Verpflichtung ergäbe sich ein Ausgleich.

- Selbstverpflichtung der Bauindustrie, bis zum 31. Dezember 2024 auf Entlassungen weitestgehend zu verzichten.

  Hintergrund: Bekommt die Bauwirtschaft keine Perspektive, werden Kapazitäten abgebaut, die schwerlich wieder aufzubauen sind. Würden o.g. Regelungen umgesetzt, könnte man solche Selbstverpflichtungen vereinbaren.

[5] Siehe https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/04/ZIA_Ethikkodex.pdf

Anhang

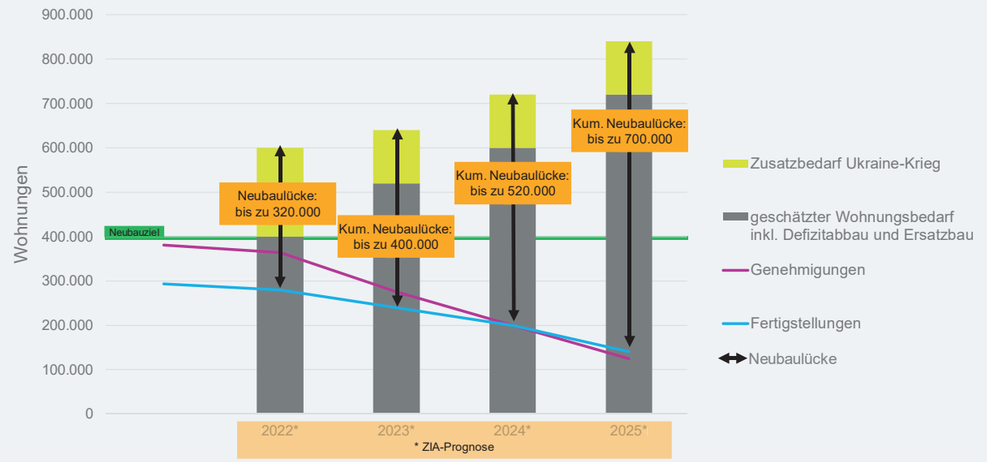

Abbildung 1: Entwicklung des Wohnungsmangels

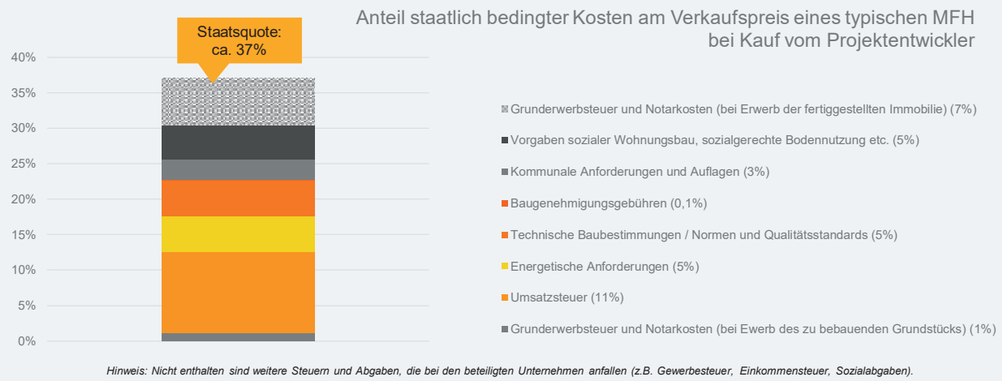

Abbildung 2: „Staatsquote“ beim Wohnungsbau

[6] ZIA-Schätzung auf Basis von Daten von Empirica und Pestel Institut

[7] ZIA-Schätzung auf Basis von ARGE Kiel Bauforschungsbericht Nr. 67 (2015) und Bauforschungsbericht Nr. 86 (2023)

Herausgeber

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.
VR 25863 B – Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Leipziger Platz 9 | 10117 Berlin
www.zia-deutschland.de

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine über 400 Mitglieder, darunter 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0
E-Mail: info@zia-deutschland.de
Website: www.zia-deutschland.de

Europabüro
3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14
Lobbyregister: R002399
EU-Transparenzregisternummer: 34880145791-74

@ZIAunterwegs

Stand: 25.04.2023