





## 10 Stellschrauben zum Erreichen der neuen Ziele im Wohnungsbau

Stellschrauben zum Erreichen der neuen Ziele im Wohnungsbau	Bewertung durch den ZIA
<p><b>1. Grundstück baureif zur Verfügung stellen</b></p> <p><u>Anhandgabezeitraum</u>: Städtische Grundstücke sind die wichtigste Quelle für Bauland. Anhandgabezeiträume dauern heute schon mehrere Jahre und lassen sich auf wenige Monate reduzieren. Es reichen die Anerkennung der gemeinsamen städtebaulichen Projektidee und der jeweilige Kaufpreis. Wenn erforderlich, kann noch eine kurze Auswahl eines Investors oder einer Investorin allein nach Kompetenzmerkmalen vorausgeschickt werden.</p> <p><u>Erbbaurecht</u>: Kostet beim Platzieren bis zu zwei Faktoren, führt ggf. zum Projektaus. In Hamburg wird damit experimentiert, einen Erbbaurechtsvertrag wenigstens so auszugestalten, dass er einer Eigentumsübertragung annähernd gleichkommt. Alternative: Weiter Eigentumsübertragung.</p> <p><u>Stadterweiterung</u>: Verdichtung kann das Problem nicht lösen. Die Versöhnung zwischen Bedarf und Ökologie könnte durch serielles oder modulares Bauen in Holz/Lebenszyklus erfolgen, zumal modulare Bauten sogar umsetzbar sind.</p>	
<p><b>2. Planrecht deregulieren</b></p> <p>Die fixe Vorgabe des Baus von Wohnungen mit einem Drittmix, Regulierungen in städtebaulichen Verträgen, Vorgaben zum Milieuschutz und die langen Verfahrensdauern von Baugenehmigungs- und Planverfahren haben nicht zur Baulandentwicklung geführt – weder für Wohnungen noch für Gewerbe. Wichtig ist es daher, durch Experimentierräume und Vereinfachungen des Bau- und Planungsrechts, tatsächlich zum Bau von dringend benötigtem Wohnraum zu kommen.</p> <p><u>Ansatz</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensive Anwendung des §246 BauGB neu</li> <li>- Temporärer Verzicht auf zahlreiche zeitaufwendige Verfahren (auch B-Plan)</li> </ul>	
<p><b>3. Steuerverschärfungen aussetzen</b></p> <p>Wir regen an, während des Ukrainekrieges steuerliche Verschärfungen wie beispielsweise bei der Grunderwerbsteuer auszusetzen, da diese den Wohnungsbau zusätzlich belasten.</p> <p><u>Ansatz</u>: Vielmehr sollten Anreize gesetzt werden. Zusätzliche Anreizwirkungen könnten neben der Erhöhung der linearen Abschreibung durch die ergänzende Einführung der degressiven Gebäude-AfA gesetzt werden.</p>	

<p><b>4. Probleme der Finanzierung lösen</b></p> <p>Die Immobilienwirtschaft ist langfristig auf ein stabiles und planbares Finanzierungsumfeld angewiesen, um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern. Das gilt umso mehr angesichts der immensen finanziellen Herausforderungen, die der Europäische Green Deal, die aktuelle Zins- und Inflationsentwicklung sowie die geopolitischen Risiken mit sich bringen werden.</p> <p>Regulierung und Aufsicht müssen dabei so ausgestaltet sein, dass die Finanzierung von Immobilienprojekten auch in Zukunft ermöglicht wird, insbesondere vor dem Hintergrund einer <u>möglichen Kreditklemme</u> für Projekte, die z.B. die strengen Kriterien für Immobilieninvestitionen im Rahmen der <u>EU-Taxonomie nicht erfüllen</u>. Hierzu ist es besonders wichtig, dass beschlossene Maßnahmen auf nationaler sowie europäischer Ebene <u>zeitlich und inhaltlich stimmig</u> sind, ineinandergreifen und einen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele leisten.</p> <p><u>Ansatz:</u> Um eine praxisorientierte Umsetzung der regulatorischen Maßnahmen zu gewährleisten, schlagen wir die Einberufung eines Immobilienfinanzierungsgipfels vor.</p>	
<p><b>5. Baurecht deregulieren</b></p> <p>Die Bauplanungs- und Genehmigungsverfahren müssen grundsätzlich vereinfacht und vereinheitlicht werden. Verschiedene Vorgaben in 16 Landesbauordnungen verteuern Wohnungsbauvorhaben unnötig. Auch das Immissionschutzrecht mit seinen unterschiedlichen Messvorgaben für Gewerbe, Wohnen und Verkehr verhindert eine zukunftsweisende Innenentwicklung in den Städten und verteuert beispielsweise das serielle Bauen.</p> <p><u>Ansatz:</u> Eine neue Musterbauverordnung mit identischen Bauordnungsvorschriften und nur noch Unterschieden vorab in der Präambel z.B. in ökologischen Vorgaben.</p>	
<p><b>6. Klimaschutz, aber richtig</b></p> <p>Größtes Problem ist die Verschärfung der Effizienzstandards. Aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis ist bekannt, dass kaum ein klimawirksamer Effekt messbar ist. Bei Gewerbeimmobilien beobachtet der ZIA sogar einen negativen Effekt, weil sich durch mehr Dämmung der Kühlbedarf erhöht.</p> <p><u>Ansatz:</u> Gemeinsame Einigung in der „Ampel“ auf einen Gutachter, der hierzu belastbare Daten gibt.</p>	
<p><b>7. Der Baukostensteigerung entgegenwirken</b></p> <p>Die aktuelle Explosion der Kosten ist ohne historisches Vorbild. Die Ursachen sind komplex.</p> <p><u>Ansätze:</u> Lieferketten- und Materialgipfel mit Bauwirtschaft und Projektentwicklern (beide!)</p> <p><u>Fachkräftemangel:</u> Ermitteln der individuellen Kompetenzen geflüchteter Ukrainer; langfristige Perspektiven für Bauwirtschaft zur Einstellung schaffen, z.B. degressive AfA, Regulierungsstopp.</p>	

<p>Serielles- und modulares Bauen wird vor Ort torpediert. Bevor die Kubaturen festliegen, müssen die Anforderungen an serielles und modulares Bauen eingespeist werden, danach darf keine Änderung mehr erfolgen. Versöhnendes Element: Bauen mit Holz.</p> <p>Hier ist ein kurzfristiges Gespräch mit Anbietern (Benennung durch ZIA) und Anwendern (zB: SAGA Hamburg) zur Problemlage erforderlich.</p>	
<p><b>8. Verlässliche Förderbedingungen schaffen</b></p> <p>Die spontanen Änderungen der Bundesregierung waren wenig zielführend. Beim Neubau muss die Förderung die Wirtschaftlichkeitslücke schließen, weil die Mehrkosten für den geltenden Effizienzstandard bereits hoch sind. Zudem muss der Lebenszyklus „materialoffen“ gestaltet werden, es darf also keine einseitige Bevorzugung von bestimmten Materialien geben. Sonst kann die EH40-Förderung niemand schon unter normalen Bedingungen in Anspruch nehmen. Es muss auch weitere Zuschüsse geben und nicht nur Darlehen.</p> <p><u>Ansatz:</u> Zügige Einberufung der „Innovationspartnerschaft“, wie sie im Koalitionsvertrag versprochen wurde.</p>	
<p><b>9. Keine weiteren Verschärfungen im Mietrecht</b></p> <p>Die bereits streng regulierten Mieten lassen oft keinen Spielraum, die rasanten Kostensteigerungen (Handwerker / Inflation) zu kompensieren. Mietrechtliche Eingriffe verschrecken zudem die benötigten Investoren.</p> <p><u>Ansätze:</u> Subjektförderung statt Regulierung – Verschärfungen während des Ukrainekrieges sollten unterlassen werden.</p>	
<p><b>10. Marktveränderungen dynamisch einbeziehen</b></p> <p>Wir stellen einen Wandel bei der Produktnachfrage fest, ebenso regionale Verschiebungen. Deshalb ist es wichtig, die einzelnen Vorgaben und Fördervoraussetzungen auch jährlich im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum auf den Prüfstand zu stellen.</p> <p><u>Ansätze:</u> Demografische Veränderungen und Verhaltensweisen (z.B. Ansiedlungsverhalten nach Covid beobachten) zum flexiblen Justieren nutzen.</p>	

**Kontakt**

ZIA-Pressestelle  
 Leipziger Platz 9  
 10117 Berlin  
 030/20 21 585 17  
[presse@zia-deutschland.de](mailto:presse@zia-deutschland.de)  
[www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)

**Der ZIA**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 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.