

Pressemitteilung

Immobilienwirtschaft zum Bündnis bezahlbarer Wohnraum: Es gab erste Fortschritte, Deutschland braucht aber mehr – einen echten Durchbruch

Berlin, 5. Dezember 2024 – Das **Bündnis bezahlbarer Wohnraum** hat aus Sicht der Immobilienwirtschaft wichtige Impulse für den Wohnungsbau gesetzt. **Von einem echten Durchbruch allerdings ist Deutschland noch weit entfernt.** „Von diesem Bündnis wurden ambitionierte Ziele formuliert und **erste Fortschritte** erzielt“, kommentiert ZIA-Präsidentin Iris Schöberl die Lage zum letzten Treffen am heutigen Donnerstag. In Zusammenarbeit mit Bundesbauministerin Klara Geywitz seien **wichtige Veränderungen „aufs Gleis gesetzt“** worden. „Jetzt aber kommt es darauf an, dass wir den Wohnungsbau als Ganzes wieder auf Touren bringen. Chronischer Wohnungsmangel hat nämlich das Potenzial, das soziale Klima in diesem Land regelrecht zu vergiften.“

Wegen **überlanger Planungs- und Genehmigungszeiten**, gestiegener Bau- und Finanzierungskosten sei „bezahlbarer Wohnungsbau kaum umzusetzen“, sagt Schöberl. Nach ZIA-Berechnungen beträgt die **Kostenmiete** – also der Betrag, den es braucht, um Bau- und Grundstückskosten zu refinanzieren – aktuell etwa 21 Euro pro Quadratmeter. „Das ist für viele Menschen einfach nicht bezahlbar.“

Steuerliche Erleichterungen durch bessere Abschreibung („degressive AfA“) plus die Programme „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) und „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) haben „Anstöße geliefert, um Investorinnen und Investoren zu motivieren“, so Schöberl. Bundesbauministerin Klara Geywitz hätte „viel Energie eingesetzt, um durch konstruktiven Dialog im Bündnis etwas zu bewegen“. Damit aber das Ziel von 400.000 Extra-Wohnung pro Jahr realistisch werde, brauche es künftig „mehr politischen Mut, um Abschied vom baupolitischen Mikromanagement zu nehmen“.

Denn: Nicht höhere Materialpreise, sondern auch wachsende Anforderungen durch DIN-Normen und Vorgaben zur Energieeffizienz treiben die Baupreise nach oben.

Der ZIA fordert starke Signale schon in den ersten 100 Tagen einer neuen Regierung:

- „Mit der **Veränderung nur eines einzigen Paragraphen** könnte Deutschland **beim Wohnungsbau ein Sprung nach vorn** gelingen“, so Schöberl. Sie zielt damit auf Sonderregeln im Paragraphen 246 des Baugesetzbuchs, die beim Bau neuer Flüchtlingsunterkünfte seinerzeit schnelle Verbesserungen gebracht haben. „Diese Lockerungen sollten unbedingt auf den Mietwohnungsbau ausgeweitet werden, und zwar ohne zeitliche oder andere Abstriche“, drängt die ZIA-Präsidentin.
- Ein zentraler Punkt, den die noch amtierende Regierung angestoßen hat, ist die Diskussion zum „Gebäudetyp E“. Das E steht für „einfach“ oder „experimentell“ und damit soll **Planen und Bauen viel einfacher und schneller** werden. „Wir sind erleichtert, dass es die Chance gibt, das Ganze noch einmal grundlegend zu überarbeiten. Denn am Ende lieferte der Vorschlag aus dem Bundesministerium der Justiz mehr Fragen als rechtlich klare Antworten. Und der Leitfaden aus dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen enthält lediglich eine Beschreibung, was heute möglich ist, ohne irgendwelche zukunftsweisenden Lösungsansätze für einfaches, schnelleres Bauen zu liefern“, sagt Schöberl.
- Auch zielgenauere **Lärmschutz-Auflagen** für Gewerbe („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“/TA Lärm) haben für die Immobilienwirtschaft hohe Priorität. Denn überzogener Lärmschutz kann zur echten Hürde für den Wohnungsbau werden. Der Ansatz der „Ampel“, in Gewerbe- und Industriegebieten Gewerbe nicht zu verdrängen, sondern durch Schutzmaßnahmen zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen, war richtig, meint der ZIA. Die konkreten Vorschläge aber waren ungeeignet, um in gemischt genutzten Immobilien und Quartieren Konflikte um das Thema Lärm zu verhindern. „Wir brauchen hier eine schnelle Überarbeitung“, sagt Schöberl. In der neuen Wahlperiode muss klimagerechter Umbau der Innenstädte vorankommen. Schöberl: „Damit Wohnen in Innenstädten und Ortszentren für mehr Menschen eine realistische Chance wird, müssen die Lärm-Auflagen für Gewerbe gelockert werden.“

Der ZIA ruft dazu auf, das Schaffen von Wohnraum als **gesamtgesellschaftliche Aufgabe** anzugehen, bei der auch Länder, Städte und Gemeinden einen aktiveren Part übernehmen. „Die von einigen **Kommunen** betriebene **Bauverweigerungspolitik** hat erhebliche soziale Folgen, die unser Land als Ganzes zu spüren bekommt“, kritisiert Schöberl.

Der ZIA beziffert die **Neubaulücke** auf **etwa 600.000 Wohnungen** und sieht die konkrete Gefahr, dass die Zahl ohne Extra-Anstrengungen auf bis zu 830.000 im Jahr 2027 steigt.

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 35 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 mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

Kontakt

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel.: 030/20 21 585 17

E-Mail: presse@zia-deutschland.de Internet: www.zia-deutschland.de