



Das Verbändebündnis Wohnungsbau legt seine zentralen Forderungen für mehr bezahlbares Wohnen auf dem 12. Wohnungsbau-Tag 2021 vor – zusammengefasst im ...

„Akut-Plan 2025 für den Wohnungsbau in Deutschland“ 10 Punkte, um den Wohnungsmangel zu beheben, statt ihn zu verwalten

Ende Februar 2021 hat die Bundesregierung Bilanz gezogen zu den Initiativen, die mit dem Wohnungsgipfel im Herbst 2018 gestartet wurden. Sie hat dabei festgestellt, dass die Schaffung bezahlbaren Wohnraums keine Frage einer Legislaturperiode sein kann, sondern beim Bauen und Wohnen nachhaltige, über Dekaden hinausgehende, verlässliche Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen.

Denn nach wie vor ist die Situation in vielen Bereichen des Deutschen Wohnungsmarktes sehr angespannt. Die Neuvertragsmieten und Kaufpreise steigen in vielen Regionen weiter an. Gerade im Segment sozialer Wohnungsbau und bezahlbares Bauen und Wohnen werden nach wie vor zu wenig Wohnungen gebaut. Einige der angestoßenen Maßnahmen sind so kurzfristig konzipiert, dass sie bereits in 2021 wieder auslaufen. Eine Wohnraumoffensive 2.0 ist dringend erforderlich.

Das Verbändebündnis Wohnungsbau, in dem seit 2009 Partner der Prozesskette Bau organisiert sind, sieht folgende 10 Handlungsempfehlungen von Bund, Ländern und Kommunen, die umgesetzt werden müssen:

1. Mehr Bauland bereitstellen

Die bedarfsgerechte Vergabe von kostengünstigen Bauflächen ist eine zentrale Voraussetzung für das bezahlbare bzw. geförderte Bauen. Das Baulandmobilisierungsgesetz enthält gute Ansatzpunkte dafür. Dies muss durch eine Aktivierung von Baulandflächen durch die Kommunen sowie durch die Anpassung von Regional-/Flächennutzungsplänen und den Ankauf bedarfsgerechter Flächen unterstützt werden.

2. Investitionssicherheit geben

Eine Erhöhung der Wohnungsneubauzahlen ist nur mit einem Kapazitätsausbau im Baugewerbe möglich. Voraussetzung hierfür sind verlässliche Rahmenbedingungen. Eine dem tatsächlichen Werteverzehr angemessene Erhöhung der linearen Abschreibung von 2 auf mindestens 3 Prozent ist ein Baustein, der langfristige Investitionssicherheit schafft.

3. Mehr Sozialen Wohnungsbau fördern

Der Bestand an Sozialmietwohnungen sinkt seit Jahren kontinuierlich. Um den Bestand zu stabilisieren, wäre die Errichtung von mindestens 80.000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr erforderlich. Im Schnitt der letzten Jahre wurden aber nur 26.300 Sozialwohnungen errichtet. Es fehlt ein Masterplan Sozialer Wohnungsbau mit klarer Zielvorgabe und angemessen ausgestatteter Förderung. Damit muss es gelingen, in einem Mix aus Neubau, Modernisierung und dem Ankauf von Belegungsrechten bis zum Jahr 2030 wieder einen Zielbestand von mindestens 2 Mio. Sozialmietwohnungen zu erreichen.



4. Mehr Personal in den Verwaltungen bereitstellen

Der zyklische und regional wechselnde Neubaubedarf erschwert eine langfristige Personalplanung in den Bauplanungs- und Genehmigungsbehörden. Notwendig ist grundsätzlich mehr Personal in den Verwaltungen sowie kurzfristig ein zusätzlicher Pool an qualifizierten Fachkräften, insbesondere damit auch im Umfeld von Ballungsgebieten zeitnah die erforderlichen Planungs- und Genehmigungsentscheidungen getroffen werden können.

5. Prozessdigitalisierung unterstützen

Die Digitalisierung des Bauprozesses unter Einbeziehung aller an der Prozess- und Genehmigungskette beim Bau Beteiligten ermöglicht, Prozessbeschleunigung, Kostenbewusstsein und Nachhaltigkeit bei Planung, Genehmigung, Bauausführung. Sie sichert einen einheitlichen und schnellen Kommunikationsrahmen.

6. Mehr Konzeptvergaben durchführen

Transparente Konzeptvergaben ermöglichen gestaltenden Einfluss auf die Entwicklung von Flächen, ohne den wirtschaftlich vertretbaren Rahmen zu verlassen.

7. Mehr Kostenkontrolle bei Gesetzen, Normen und Planungen entwickeln

Nur eine konsequente Durchführung und Berücksichtigung von Folgekostenabschätzungen in den Gesetzgebungs-, Normungs- und Bauplanungsprozessen kann die weitere Baukostensteigerung abbremsen. Diese Kernforderung des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen ist nach wie vor nicht umgesetzt. Dazu gehört auch, dass ordnungsrechtliche Vorgaben technologieoffen gestaltet werden, um einen bestmöglichen Wettbewerb zu ermöglichen.

8. Mehr Dichte und Höhe zulassen

Modellrechnungen zeigen, dass eine Erhöhung der baulichen Dichte in Ballungszentren (Steigerung Geschoßflächenzahl [GFZ] von 1,0 auf 2,0) Mietpreissenkungen von 20 Prozent und mehr pro Quadratmeter ermöglichen. Außerdem trägt dies auch maßgeblich zu einer Flächenverbrauchsreduzierung bei.

9. Effizienzpotentiale heben

Die Vereinheitlichung der Landesbauordnungen ist voranzutreiben, die Wiedereinführung von Typengenehmigungen in allen Bundesländern ist erfolgt, aber muss angewendet werden. Die Nutzung sämtlicher Möglichkeiten der Genehmigungsfreistellung ermöglicht Skaleneffekte, die zur wirksamen Reduzierung der Baukosten beitragen.

10. Mehr Stadt-Umland-Kooperationen unterstützen

Ballungsräume stehen in einer engen funktionalen Verflechtung mit den Umlandgemeinden, so dass eine angemessene Infrastrukturförderung durch Bund/Länder neue Ansatzpunkte und Lösungen unterstützen kann, um begrenzten Flächen- und Entwicklungsmöglichkeiten zu begegnen. Hier wird die Stärkung interkommunaler Zusammenarbeit und die Einrichtung von Fonds vorgeschlagen, aus denen sich die Kommunen vorfinanzieren können.