



Wohnungsbau nachhaltig steigern

HINTERGRUND

Nach einer längeren Phase rückläufiger Wohnungsbauzahlen hat sich in den letzten Jahren eine schnell zunehmende Wohnraumknappheit entwickelt. Der Fehlbedarf beläuft sich mittlerweile – insbesondere in den Ballungsräumen – auf deutlich mehr als eine Million Wohnungen. Die Zahl der jährlich neu gebauten Wohnungen steigt zwar wieder langsam an. Allerdings entstehen zu einem großen Anteil hochpreisige Wohnungen. Mittlerweile verstärkt sich auch der Bau von Sozialwohnungen. Unzureichend bleibt aber weiterhin der Bau von Wohnungen, die für die breite Mittelschicht geeignet sind.

MASSNAHMEN DER BUNDES - REGIERUNG

Die Bundesregierung hat der Verbesserung der Wohnungsversorgung hohe Priorität im Koalitionsvertrag eingeräumt und dies durch den Wohngipfel im Kanzleramt am 21.9.2018 unterstrichen. Laut Koalitionsvertrag sollen bis zum Ende der Legislaturperiode 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime gebaut werden. Der Bund stellt den Ländern dazu fünf Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Die Einführung eines Baukindergeldes ist bereits umgesetzt, die neue (bis 2021 befristete) Sonderabschreibung für Wohnungsbau wurde am 19.9.2018 von der Bundesregierung auf den Weg gebracht. Weitere Anpassungen des Mietrechts zur Dämpfung des Mietanstiegs sind angekündigt. Ansätze zum seriellen und modularen Bauen sollen weiterentwickelt und die Baukostensenkungskommission fortgeführt werden.

BEWERTUNG

Für das Handwerk ist die Steigerung der Wohnungsbauzahlen von großer Bedeutung, da neben den direkt involvierten Bau- und Ausbaugewerken alle Handwerksunternehmen angesichts des Fachkräftemangels darauf angewiesen sind, dass Beschäftigte bezahlbare Wohnungen finden.

Ausdrücklich begrüßt der ZDH die bisherigen Maßnahmen der Bundesregierung zur Verstärkung der Mittel für die soziale Wohnraumförderung, zur verbesserten Steuerabschreibung und zur Wohneigentumsbildung. Für das Handwerk zentral sind aber darüber hinaus die Stetigkeit der Investitionsbedingungen sowie die langfristige Verlässlichkeit des Regelungsrahmens. Der Kampagnecharakter der Wohnungsbaupolitik muss überwunden werden, damit die Unternehmen Planungssicherheit für den dringend notwendigen Aufbau von Kapazitäten und zur Fachkräftegewinnung haben; andernfalls werden die Wohnungsbauziele nicht umsetzbar sein.

WAS ZU TUN IST

Zur Lösung des Wohnungsproblems sind sowohl freifinanzierter, genossenschaftlicher als auch sozialer Mietwohnungsbau sowie die Wohneigentumsbildung notwendig, die gleichermaßen **stabile Rahmenbedingungen** benötigen. Der Wohnungsbau ist insbesondere durch die langfristige Gewährleistung von sachgerechten Abschreibungsbedingungen zu flankieren. Verschärfungen im Umwelt- und Baurecht sind zu vermeiden und die Vorschläge der Baukostensenkungskommission umzusetzen. Anzustreben ist eine Vereinheitlichung der Länder-Bauordnungen, wodurch gleiche Standards für bauausführende Betriebe deutschlandweit gelten würden und eine Anwendbarkeit der kleinen Bauvorlageberechtigung für Meister des Bauhauptgewerbes in allen Ländern sichergestellt werden könnte.

Der ZDH unterstützt die weitere **Förderung des sozialen Wohnungsbaus**. Dies sollte aber keinesfalls als Ersatz für freifinanzierten Wohnungsbau und Eigentumsbildung, sondern als **Flankierung des im Markt erstellten Wohnungsbaus** angesehen werden. Notwendig ist zukünftig eine strikte Zweckbindung der den Ländern bereitgestellten Mittel für den sozialen Wohnungsbau. Neben dem Bau von Studentenwohnungen ist auch verstärkt der Bau von Lehrlingswohnungen in den Blick zu nehmen.

Eine schnellere und umfassendere **Bereitstellung von Bauland** durch die Kommunen (innerstädtisch und an den Stadträndern) ist eine weitere zentrale Voraussetzung. Bund und Länder müssen dies durch Zurverfügungstellung eigener Liegenschaften und durch Unterstützung des Aufbaus von örtlichen Planungskapazitäten flankieren. Bauland darf nicht vornehmlich für reine Großwohnanlagen bereitgestellt werden. Zukünftig ist verstärkt auf Kleinteiligkeit bei Planung und Grundstücksvergaben zu achten: Dadurch kann dem Mittelstand vermehrt die **Möglichkeit zur Investition von eigenen Mitteln in den Bau von kleineren Mehrfamilienhäusern** gegeben werden. Solche nachhaltigen Investitionen – jenseits kurzfristiger Gewinnerwartungen am Kapitalmarkt – tragen zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen für Mieter und Mitarbeiter bei.

Der **Verdrängung von Handwerk aus den Städten muss durch intelligente Standortkonzepte und neue Formen der Mischnutzung in den Quartieren entgegengewirkt werden**, um eine weitere Trennung von Wohnung und Arbeiten zu verhindern und wirtschaftlich wie sozial nachhaltige Quartiere zu sichern.

Gleichzeitig mit den Aktivitäten in den Ballungsräumen müssen in den **ländlichen Gebieten durch Investitionen in Infrastruktur und gleichwertige Lebensverhältnisse** die Perspektiven für Einwohner und Unternehmer gesichert werden, um Abwanderung zu reduzieren bzw. umzukehren.

Stand: 21. September 2018

Verantwortlich: Dr. Alexander Barthel

Telefon: 030 20619 260