

Führung / Kommunikation

10 FAKTEN zum Wohnungsbau – Willkommenskultur für Bagger und Neubau – Vorfahrt für bezahlbare Wohnungen, fordert der GdW

Bezahlbarer Wohnungsbau, städtebaulich eingepasst und in guter Qualität, ist das Gebot der Stunde. Vielfältige Hemmnisse und Zielkonflikte stehen dem entgegen und zwar gerade dort, wo die Wohnungsmärkte am angespanntesten und neue Wohnungen am dringlichsten sind: in den Metropolregionen und Großstädten. Es fehlt an Grundstücken, aber auf der grünen Wiese soll nicht gebaut werden. Falls kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, stehen die Kommunen im Zwiespalt zwischen fiskalischem Interesse an hohen Grundstückspreisen und dem sozialen Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wenn ein Standort für bezahlbaren Wohnungsbau gefunden ist, wird es immer schwieriger, die Zustimmung der benachbarten Bewohnerschaft zu erreichen. Lokale Interessen müssen nicht immer im Einklang mit gesamtstädtischen Interessen stehen. Planungsverfahren sind langwieriger geworden, weil Zielkonflikte, wie zum Beispiel zwischen den Belangen des Umweltschutzes und des Wohnungsbedarfs, immer schwieriger auszuhandeln sind.



Das Bauen soll kostengünstiger werden, aber wachsende Ansprüche an die Wohnqualität stehen dem entgegen. Die Gebäude sollen energieeffizient gebaut werden, erneuerbare Energien nutzen, gestiegene Anforderungen an Schall-, Brand- und Naturschutz einhalten, am besten barrierefrei sein, über moderne Medienversorgung, eine zukunftsfähige Elektroinstallation, Unterstützungssysteme für ältere Menschen und erhöhte Sicherheitsstandards, z. B. bei Aufzügen und Trinkwasserzubereitung, verfügen. Zudem treibt eine wachsende Normen und Standardflut die Baukosten. Dies zeigt: Notwendig ist eine gesamtgesellschaftliche Kraftanstrengung auf der Basis einer öffentlichen Diskussion der Gesellschaft darüber, welche Prioritäten gesetzt werden müssen, damit alle in Deutschland gut und sicher wohnen können.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Fakt 1

Es werden zu wenige Wohnungen gebaut.

Seit Jahren werden in Deutschland weniger Wohnungen gebaut als benötigt. Vor allem in den Großstadtregionen ist es für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen schwieriger geworden, bezahlbare und bedürfnisgerechte Wohnungen zu finden. Das zu niedrige Neubauvolumen hat verschiedene Ursachen. Fehlende Grundstücke, hohe Baukosten, langwierige und aufwendige Genehmigungsverfahren, unzureichende Wohnungsbauförderung und Anwohnerproteste. Die Anzahl und Struktur der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zeigt, dass vor allem der mehrgeschossige Mietwohnungsbau mittelfristig hinter dem Bedarf zurückbleibt. Es fehlen 80.000 zusätzliche Sozialwohnungen und 60.000 bezahlbare Mietwohnungen pro Jahr.

Deshalb: Zehn-Punkte-Plan des Bündnis für bezahlbares Wohnen und bauen jetzt umsetzen



Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildungen zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

Fakt 2

Bauen ist zu teuer.

Der deutsche Wohnungsbau ist im internationalen Vergleich von hoher Qualität, aber teuer. Die Bauwerkskosten sind trotz vieler Bemühungen um Effizienzsteigerung in den Jahren 2000 bis 2016 um rund 45 Prozent gestiegen. Allein die Kostensteigerung durch die restriktiver gewordenen Verordnungen zur Energieeinsparung (EnEV) betrug 16 Prozent seit dem Jahr 2002. Die Einsparungen aus verminderten Heizkosten können dies nur zum Teil gegenfinanzieren, zumal der betriebliche Aufwand für energetisch hocheffiziente Gebäude deutlich ansteigt. Mit dem derzeitigen Neubaustandard ist die Grenze der Wirtschaftlichkeit längst erreicht. Höhere Standards wie KfW 55 lassen sich ohne Förderung gar nicht mehr darstellen. In der Gesamtbetrachtung sind kaum noch energetische Fortschritte zu erzielen. Die Mehrkosten gehen 1:1 in eine höhere Miete und Betriebskosten ein. Eine Folge ist, dass kaum Wohnungen zu bezahlbaren Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau entstehen. Nur kaufkräftige Haushalte sind in der Lage, die wirtschaftlich notwendigen Mieten zu bezahlen bzw. Eigentum zu erwerben.

Deshalb: Neukonzeption/Zusammenführung der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes – unter Maßgabe der Wirtschaftlichkeit aller Maßnahmen

Fakt 3

Steuerliche Regelungen und Realität passen nicht zusammen.

Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnungsbau in Deutschland. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft (WohWi) stehen dazu als Partner bereit. Um den enormen Bedarf befriedigen zu können, ist es wichtig, auch private Bauherren für den Geschosswohnungsbau zu aktivieren. Die aktuellen Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau entsprechen nicht mehr den Erfordernissen. Bei den derzeitigen Abschreibungsmöglichkeiten – linear in Höhe von 2 Prozent – wird von einer „Lebenszeit“ von Gebäuden von 50 Jahren ausgegangen. Moderne Gebäude zeichnen sich aber durch komplexe Anlagentechnik mit viel kürzeren Lebenszeiten aus. Heute ergibt sich daraus eine durchschnittliche Lebensdauer des Gebäudes von 36 Jahren. Eine Anpassung auf 3 Prozent ist folgerichtig und wäre sachgerecht.

Deshalb: Erhöhung der linearen AfA auf mindestens 3 Prozent, Senkung der Grunderwerbsteuersätze, Senkung der Grundsteuer

Fakt 4

Die Normenflut treibt die Kosten.

Die Anzahl der Normungen wird seit Jahren immer größer. Anfangs waren die Standardisierungs- und Regelungsbedarfe auf einzelne klar definierte technische Handlungsfelder begrenzt. Heute entsteht der Eindruck, dass alles eine Norm haben muss. Die Normung hat sich zusätzlich stark internationalisiert. Dabei ist sie immer mehr der Einflussnahme der nationalen Normenanwender (Bund, Länder, Kommunen, Industrie, Ingenieure, Architekten, Handwerk etc.) entzogen. Neben den für das Bauen relevanten Normen (DIN, EN, ISO), zusammen mit Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien, Satzungen etc., ergibt sich ein extrem umfangreiches und damit kaum noch überschaubares Regelwerk. Die mehr als 20.000 Bauvorschriften und die inhaltlichen Anforderungen bewirken immer höhere Bauwerkskosten. Parallel haben sich die Kontrolle der Einhaltung der Normen sowie die Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber Herstellern und Baufirmen nahezu vollständig in den privatrechtlichen Bereich verschoben, was das Bauen teuer macht. 1990 gab es übrigens insgesamt 5.000 dieser Normen und Gesetze.

Deshalb: Empfehlungen der Baukostensenkungskommission umsetzen, Normungswesen auf den Prüfstand stellen

Fakt 5

Es gibt zu wenig Bauland und zu wenig Planungskapazitäten.

Flächensparender Wohnungsbau leistet seit Jahren einen zentralen Beitrag zur Innenentwicklung der Städte. Innerstädtische Grundstücke sind jedoch nur begrenzt verfügbar, vor allem in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten. Je weniger bebaubare Grundstücke es gibt, umso mehr steigen die Grundstückspreise. Kommunale Bodenvorratspolitik und Baulandentwicklungspolitik werden immer wichtiger. Das politische Ziel, den Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag zu begrenzen, stammt aus einer Zeit, als Deutschland schrumpfte. Es wirkt heute angesichts des deutlichen Bevölkerungswachstums und der auf bestimmte Stadtregionen konzentrierten Binnenwanderung unrealistisch. Mehrgeschossiger Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern ist energieeffizienter und spart gegenüber dem Bau von Eigenheimen mehr als die Hälfte der Fläche. Er kann einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung der Flächenversiegelung leisten. Die Anforderung, schneller und mehr Bauland zu Verfügung zu stellen scheitert aktuell häufig an fehlenden Planern.

Deshalb: Vergünstigte Bereitstellung von Bauland und Grundstücken der öffentlichen Hand unter Voraussetzung der Konzeptqualität – Auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben des Bundes muss hier mitziehen

Fakt 6

Wir brauchen zügige Planungsverfahren und schnellere Fertigstellungen.

Im Vorfeld des Bauens sind vielfältige Interessen gegeneinander abzuwägen. Daher sind die Anforderungen und der damit verbundene Aufwand für die Planung hoch. In den Ämtern steht jedoch für eine zügige Abwicklung zu wenig Personal zur Verfügung. Das hat Auswirkungen: Baugenehmigungen dauern viel zu lange. Je nachdem, für welches baurechtliche Verfahren die Behörden sich entscheiden, kann es bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens zwischen 3,5 und 7 Jahren dauern. Zudem sind planungsrechtliche Verfahren zur Festlegung von Standorten, Baudichten und Nutzungen kompliziert und konfliktanfällig. Sie ziehen sich häufig über lange Zeiträume hin. Zum Beispiel führen die sich zuweilen widerstreitenden Belange des Umweltschutzes und des Wohnungsbaus zu Verzögerungen oder gar zum Stopp des Vorhabens.

Deshalb: Bauämter mit ausreichend Personal ausstatten, Planungsverfahren vereinfachen und beschleunigen

Fakt 7

Zu viel „Stein auf Stein“ am Bau.

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat untersucht, wie der Wohnungsknappheit vor allem in den Ballungszentren und an Hochschulstandorten begegnet werden kann. Das Aktionsprogramm zur Intensivierung des Wohnungsbaus zielt darauf ab, „serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum zu forcieren“. Das spiegelt auch die Erwartungen der Baukostensenkungskommission an die Bau- und Wohnungswirtschaft wider, mithilfe serieller und modularer Bauweisen Kosten- und Zeitvorteile zu erzielen. Viele Wohnungsunternehmen sehen das genauso: eine Befragung der WohWi-Unternehmen ergab eine hohe Bereitschaft für serielles und modulares Bauen. Mehr als 70 Prozent der befragten Unternehmer haben Interesse an Typenbau und Typengenehmigung. Rund 50 Prozent planen, künftig serielle oder modulare Elemente beim Bau einzusetzen. Und 15 Prozent sind hier Pioniere. Sie machen es bereits! Wohnungswirtschaft und Bauindustrie haben sich daher gemeinsam entschlossen, in einem Wettbewerb nach Lösungen im Systembau zu suchen.

Deshalb: Lösungen für serielles Bauen und Wohnen unterstützen, bundeseinheitliche Musterbauordnung umsetzen

Fakt 8

„Wir müssen mehr bauen – aber nicht bei mir!“

Die Akzeptanz der Bevölkerung für das Bauen innerhalb vorhandener Nachbarschaften, aber auch auf größeren innerstädtischen Brachflächen und am Stadtrand, ist in den letzten Jahren zurückgegangen. Der Allgemein dienende Wohnungsbauvorhaben stoßen auf lokaler Ebene zunehmend auf Widerstände und scheitern mitunter an Gruppeninteressen. Eingübte Beteiligungsverfahren stoßen an ihre Grenzen. Allerdings zeigen auch neue Instrumente der Partizipation, die eine rechtzeitige Einbeziehung der Bürger und Akteure sicherstellen (z. B. Szenarienworkshops, Bürgerversammlungen, Stadtteilschule), positive Wirkungen auf die Realisierbarkeit von Bauvorhaben.

Deshalb: Gutes Klima für Wohnungsbau schaffen, Aufgaben, aber auch Grenzen der Partizipation festlegen

Fakt 9

Es gibt viel zu wenige altersgerechte Wohnungen.

Die Anzahl der Menschen im Alter von 65 Jahren und älter wird in Deutschland von 17,3 Mio. im Jahr 2015 um fast 30 Prozent auf rund 22,3 Mio. im Jahr 2030 steigen. Nach aktuellen Berechnungen gibt es derzeit etwa 700.000 altersgerechte Wohnungen. Das sind weniger als 2 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland. Die Lücke wird größer: Bis 2035 werden zusätzlich 2,9 Mio. altersgerechte Wohnungen benötigt. Dafür wären Investitionen in Höhe von bis zu 50 Mrd. Euro notwendig. Vom altersgerechten Umbau profitieren die Menschen nicht nur durch eine höhere Lebensqualität und einen längeren Verbleib in der vertrauten Umgebung. Auch die Pflegekassen und Sozialhaushalte würden spürbar entlastet.

Deshalb: Altersgerechten Umbau von Wohnungen stärker stützen und fördern

Fakt 10

Förderung ermöglicht bezahlbares Wohnen.

Wohnraum- und Städtebauförderung leisten wesentliche Beiträge für einen Wohnungsbau, der für Bauherren wirtschaftlich tragbar ist und gleichzeitig bezahlbare Mieten ermöglicht. Der Multiplikator der Städtebauförderung bewirkt pro 1 Euro Förderung fast das 9-fache an privatem Kapital. Unter Berücksichtigung der steuerlichen Rückflüsse sind die im Wohnungs- und Städtebau eingesetzten öffentlichen Mittel eine besonders effektive Form der Investitionsförderung. Sozialer Wohnungsbau: Es ist absolut zu begrüßen, dass die Mittel für den sozialen Wohnungsbau von 518 Mio. Euro auf 1,5 Mrd. aufgestockt wurden. Dennoch ist es ein großes Problem, dass aufgrund der Förderalismusreform die Zuständigkeit für den Wohnungsbau nach 2019 auch in finanzieller Hinsicht ausschließlich den Ländern zufällt.

Deshalb: Der Bund muss sich im Zusammenspiel mit den Ländern weiter finanziell an der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe des sozialen Wohnungsbaus beteiligen.

Katharina Burkardt

Die #1 im Bereich "Maintenance Intelligence"

Instandhaltung ist komplex. Wir begegnen ihren Anforderungen mit modernster Technologie, die wir stetig für Sie weiterentwickeln.

solutiance
maintenance intelligence

+49 (0) 3370122 - 0
www.solutiance.com