

Gemeinsame Erklärung der Immobilienverbände zum Maßnahmenpaket des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum



Die der Immobilienbank im Bündnis angehörenden Verbände BFW, GdW, Haus & Grund, IVD, vdp, VDIV und ZIA haben sich mit großem Engagement, hoher Umsetzungskompetenz und ausgeprägter Kompromissbereitschaft in die Bündnisarbeit eingebracht. Sie teilen die Einschätzung, dass der Neubau von jährlich mindestens 400.000 bedarfsgerechten und klimafreundlichen Wohnungen (davon 100.000 geförderte) notwendig ist, halten aber eine Erreichung dieser Zielmarken aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine in den vergangenen Monaten nochmals verschlechtert haben, für unrealistisch.

Um die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen für unser Land abzufedern, hat sich die Bundesregierung entschlossen, einen wirtschaftlichen Abwehrschirm zu spannen. Dieser soll Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft entlasten – insbesondere die steigenden Energiekosten führen zu anhaltend hoher Inflation. Dadurch geht Kaufkraft verloren und Unternehmen verlieren an Wettbewerbsfähigkeit. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft dürfen deshalb keine Maßnahmen beschlossen werden, die zusätzliche Belastungen auslösen.

Unser Ziel, und dafür setzen wir uns als Immobilienverbände im Bündnis ein, ist die Schaffung von Rahmenbedingungen, die zu mehr bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum führen. Die Umsetzung des ambitionierten Neubauziels muss sich an den sozialen und ökonomischen Herausforderungen der Menschen in Deutschland orientieren. Dazu braucht es für die Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Planungs- und Investitionssicherheit. Die Bündnis-Arbeit hat gezeigt: Es gibt kein Erkenntnis-Problem, sondern ein Umsetzungs-Problem.

Wir begrüßen es, dass viele unserer eingebrachten Vorschläge, die zur Beschleunigung, Vereinfachung und Entbürokratisierung beim Neu- und Umbau - auch durch Aufstockungen und Anbauten - beitragen können, berücksichtigt wurden. Dazu zählen:

- die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren durch mehr Digitalisierung und Personal,
- das Bekenntnis der Bundesländer zur Weiterentwicklung der Musterbauordnung, zur weiteren Harmonisierung der



Landesbauordnungen und zur Stärkung der Typengenehmigungen,

- die Einrichtung einer Geschäftsstelle und eines Runden Tisches für serielles und modulares Bauen. Die Förderung des seriellen Bauens muss dabei einhergehen mit der Aufnahme in die Baunutzungsverordnung als vorrangiger Abwägungsbefand,
- die Einrichtung einer unabhängigen Stelle zur Folgekostenabschätzung in Normungsprozessen mit dem Ziel der Deregulierung und Baukostenreduzierung,
- die weitere Abkehr vom Höchstpreisprinzip und stattdessen die Vergabe von öffentlichen Grundstücken grundsätzlich nach einem qualitativ ausgerichteten Konzept,
- die Anerkennung der Wohneigentumsbildung als wichtigen Bestandteil bei der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum.

Allerdings enthält das vom Bündnis vorgelegte Maßnahmenpaket auch zahlreiche Vorhaben, die das Ziel des bezahlbaren Wohnens und das Bemühen um die Steigerung der Fertigstellungszahlen nachweislich behindern. Dazu gehören beispielsweise:

- das Ziel, die Flächenneuinanspruchnahme für Siedlung und Verkehr bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu reduzieren und bis zum Jahr 2050 bis auf Netto-Null zu senken,
- die Etablierung von Bodenbeiräten,
- die Fortentwicklung des kommunalen Vorkaufsrechts.

Hinzu kommen gegenläufige Prozesse innerhalb der Bundesregierung, die das 400.000-Wohnungsbau-Ziel nachhaltig durchkreuzen. Vorgaben wie die jüngst in Kraft getretene Verpflichtung zum hydraulischen Abgleich wirken sich nachteilig aus, da hierdurch personelle und vor allem finanzielle Kapazitäten in erheblichem Umfang vom klimaschonenden Bauen abgezogen werden. Zudem trägt diese Verpflichtung zur Verteuerung des Wohnens bei.

Es ist bedauerlich, dass trotz wiederholt vorgetragener Argumente an der Bezugnahme am EH40-Standard ab 2025 festgehalten wurde. Die entsprechende, im Themenfeld „Klimagerechter und ressourcenschonender Wohnungsbau“ festgelegte Maßnahme ist nur dann akzeptabel, wenn die Bundesregierung den Auftrag aus dem Koalitionsvertrag ernst nimmt und kurzfristig eine Abkehr von der alleinigen Fokussierung auf immer höhere und damit natürlich teurere Energieeffizienzstandards einläutet. Die Klimaziele können kostengünstiger und effektiver erreicht werden, wenn auch



ganzheitliche Ansätze verfolgt werden, bei denen der Quartiersgedanke unter Berücksichtigung aller Gebäudeeigentümer die zentrale Rolle spielt. Die Betrachtung allein von Einzelgebäuden muss der Vergangenheit angehören. Der Energieeffizienzstandard EH40 darf und kann nicht das Ziel sein.

Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit halten wir für überflüssig. Sollte sie tatsächlich umgesetzt werden, darf sie in keinem Fall zu Lasten der etablierten Wohnungswirtschaft gehen, die schon seit Jahrzehnten für langfristig bezahlbares Wohnen steht.

Die Verbände der Immobilienbank fordern die Priorisierung derjenigen Maßnahmen, die zur Erreichung des Kernziels des Bündnisses beitragen. Sie fordern seitens des Bundes, der Länder und Kommunen ein klares Bekenntnis zur Technologieoffenheit, zur Straffung von Verfahrensschritten und Verwaltungsprozessen sowie zur Baulandaktivierung.

Berlin, den 12. Oktober 2022



Die Immobilienverbände:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Haus & Grund Deutschland - Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Immobilienverband Deutschland IVD - Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.

vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Gemeinsame Erklärung der Immobilienverbände zum Maßnahmenpaket des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum