

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Positionspapier

Wohnungsneubau wieder ankurbeln –
Ein Wohnbau-Booster für bezahlbaren
Wohnraum!

März 2025

Ausgangssituation

Gutes und sicheres Wohnen zu bezahlbaren Mieten ist ein herausragendes Thema insbesondere der Stadtbevölkerung. Wohnungsneubau für breite Schichten der Bevölkerung ist das Gebot der Stunde. Die Bündnisprozesse der letzten Legislaturen und auch die zuletzt veröffentlichten Ergebnisse zum kostengünstigen Bauen aus Hamburg und zum Regelstandard E aus Schleswig-Holstein zeigen: Es gibt nicht die eine Stellschraube, mit der es gelingt, Wohnungsbau schneller und kostenreduziert in hoher Zahl umzusetzen. Wir benötigen deshalb auf allen Ebenen Vorrang für bezahlbaren Wohnungsneubau. Es muss günstiger werden, es muss schneller gehen und es muss auch gewollt werden!

Die Neubauziele der vergangenen Jahre wurden deutlich verfehlt. Durch gestiegene Bau- und Finanzierungskosten liegen die notwendigen Neubaumieten derzeit zwischen **18 und 20 €/m²**, was für viele Mieterinnen und Mieter nicht bezahlbar ist. In der Folge ist der Wohnungsneubau weitgehend zum Erliegen gekommen.

Wohnraummangel wird zunehmend zur Wachstumsbremse für die Wirtschaft. Die jüngste Einigung von CDU/CSU und SPD zur Finanzierung der Verteidigungsausgaben und der Infrastruktur zeigt: Sicherheit und wirtschaftliches Wachstum sind zentrale Zukunftsfragen – doch ohne ausreichend bezahlbaren Wohnraum lassen sich weder Arbeitskräfte gewinnen noch Beschäftigung sichern.

Zielsetzung

Um bezahlbaren Wohnungsneubau wieder in Gang zu bringen, bedarf es eines echten Wohnbauboosters. Ziel ist es, Neubaumieten im Bereich von 9 bis 12 €/m² zu ermöglichen. Dazu sind gezielte Fördermaßnahmen sowie umfassende Anpassungen im Bauwesen, der Regulierung und den Genehmigungsprozessen erforderlich. Nur durch eine Kombination aus finanzieller Unterstützung und besseren Rahmenbedingungen kann Wohnraum entstehen, der für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar ist.

Notwendige Maßnahmen

Ein entscheidender Schritt wäre es, den Ländern jährlich zwei Milliarden Euro zusätzlich für eine Zinsförderung in einem sogenannten dritten Förderweg bereitzustellen, um den Bau bezahlbarer Wohnungen endlich spürbar anzukurbeln. Dadurch könnten zusätzlich etwa 35.000 bis 40.000 Wohnungen pro Jahr entstehen.

Um die Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsbau nachhaltig zu verbessern, sind folgende Kernpunkte für die neue Bundesregierung zu priorisieren:

- 1. Kostenreduzierende Baustandards**
- 2. Optimierte Prozesse und Planung**
- 3. Schnellere Verfahren**
- 4. Ausnahmen von den strengen Vorgaben des Vergaberechts, insbesondere für den bezahlbaren Wohnungsbau**
- 5. praxisnahe und verlässliche Rahmenbedingungen**
- 6. juristische Sicherheit im Verhältnis Vermieter/Mieter, bzw. Verkäufer/Käufer**

zu 1.

Kostenreduzierende Baustandards: Mut zum Weglassen und Vereinfachen

Der Wohnungsbau wurde in den vergangenen Jahren mit immer neuen Anforderungen und Auflagen überfrachtet – mit der Folge, dass er nahezu zum Stillstand gekommen ist. Die Politik hat mit Förderinstrumenten einen Anspruch an das Bauen entwickelt, der zu nicht mehr leistbaren Mieten führt. Gleichzeitig haben sich entlang der gesamten Wertschöpfungskette erhöhte Standards als erwartbare Standards etabliert. Schlussendlich befeuert sich das System durch den Bezug auf die DIN-Normen als anerkannten Regeln der Technik von selbst.

Bund, Länder und Kommunen müssen sich daher auf Grundlage der Erkenntnisse des Hamburg-Standards zu einem neuen Niveau des kostenreduzierten Wohnungsbaus verpflichten. Insbesondere ist die Förderung darauf auszurichten gute, auskömmliche Standards zu fördern, die das Wohnen nicht künstlich zu verteuern.

Exemplarisch und bei Weitem nicht vollständig sind punktuell Ansatzmöglichkeiten genannt, die zeigen, wie breit das Spektrum der Kostenreiber geworden ist:

- Verzicht auf Zertifizierungen (z. B. Nachhaltiges Bauen, Holzbau, Energie) und Qualitätsstufen (z. B. Gold, Platin) in der Förderung,
- keine Anforderungen in Förderrichtlinien über den GEG-Standard hinaus (Verzicht auf EH 40 mit/ohne Wärmerückgewinnung,
- Weiterentwicklung des GEG weg von der Effizienzhausbetrachtung hin zu einer Fokussierung auf CO₂ im Lebenszyklus,
- Wärmebedarfsberechnung unter Berücksichtigung aller Wärmequellen^{1f1},
- Auslegung als Lüftungssystem für Feuchteschutz/ alles andere nutzergesteuert,
- Mindestschallschutz nach DIN 4109 als Grundstandard im Wohnungsbau verankern,
- elektrische Zähleranlage im allgemeinen Kellerflur statt in einem separaten Hausanschluss- und Zählerraum platzieren,
- Freistellung von der DIN 18015-2, Tabelle 2: Mindestausstattung Wohnungen mit E-Anschlüssen,
- Erleichterungen bei Regelungen zur Barrierefreiheit.

Zu 2.

Modulares Bauen fördern

Der Einsatz von vorgefertigten Modulen und Bauelementen kann die Bauzeit verkürzen und die Kosten senken. Diese Bauweise ermöglicht eine effizientere Nutzung von Materialien und Arbeitskräften. Damit diese Potenziale voll ausgeschöpft werden können, müssen jedoch die Rahmenbedingungen verbessert werden – insbesondere im Planungs- und Vergaberecht.

Dazu gehört vor allem eine Verschlankung der vergaberechtlichen Anforderungen für öffentliche Bauaufträge im Wohnungsbau. Ein entscheidender Schritt wäre der Verzicht auf den sogenannten „Mini-Wettbewerb“, der sich an das Vergabeverfahren zum Abschluss einer Rahmenvereinbarung anschließt.

Der Runde Tisch "Seriell und modulares Bauen" hat bereits konkrete Aufgabefelder hierfür herausgearbeitet. Die immer noch geforderte Gewerke-Trennung bei Planung, Beauftragung und Realisierung bildet mehr oder weniger die Arbeitsteilung im Handwerk ab, das seinerseits immer noch zunftmäßig organisiert ist. Dies führt zu hohen Reibungsverlusten und den bekannten Verzögerungen und Qualitätsmängeln, erschwert die überfällige Digitalisierung und verhindert weitgehend eine serielle und automatisierte Produktion. Dies bedeutet nicht, dass klassische Bauweisen abgeschafft werden. Aber ein Beharren auf tradierten Verfahren versperrt den Weg für dringend notwendige Produktivitätssteigerungen im Bausektor.

Zu 3. Planungsprozesse optimieren

Eine frühzeitige und präzise Planung kann teure Nachbesserungen während des Bauprozesses vermeiden. Hier muss der Planungsphasenansatz nach HOAI modernisiert bzw. um moderne Ansätze ergänzt werden. Gleiches gilt für die öffentlichen Vergaberegeln. Der Einsatz von digitalen Planungswerkzeugen ist hierfür essenziell. Der Bund darf sich nicht mit Bezug auf die föderale Struktur aus der Verantwortung ziehen und muss in der kommenden Legislatur die Länder und Kommunen massiv unterstützen, um die Digitalisierung der Genehmigungsprozesse voranzutreiben.

Zu 4. Bürokratie abbauen

Eine Vereinfachung von Genehmigungsverfahren und Vorschriften beschleunigt den Bauprozess und hilft Kosten zu reduzieren. Eine bessere Koordination und Kommunikation zwischen Architekten, Bauunternehmen und anderen Beteiligten kann zu einer reibungsloseren Durchführung des Projekts führen.

Bürokratische Hürden stellt auch die Anwendung des öffentlichen Vergaberechts dar. Die Verfahren sind teuer, streitanfälliger und dauern länger. Bessere Ergebnisse werden jedoch nicht erzielt. Zumindest bis zur Überwindung der Wohnungsbaukrise sollten deutliche Vergaberechtserleichterungen, wie eine beschränkte Ausschreibung eingeführt werden. Als dauerhafte Regelung sollte die funktionale Ausschreibung der gewerkeweisen Ausschreibung gleichgesetzt werden.

Zu 5. Kommunale Verwaltungen einbinden

Für die Weichenstellung für mehr Wohnungsbau brauchen Verwaltungen auf kommunaler Ebene einen Change im Mindset, sodass auch hier alle Kosteneinsparpotenziale genutzt werden. Schließlich müssen die kostenreduzierten Standards auch rechtssicher im Bauvertragsrecht mit Wirkung auch im Verhältnis zu den Mietern und Nutzern vereinbart werden können.

Kritik an der aktuellen KNN-Förderung

Mit dem KNN-Förderprogramm wurde zum 01.10.2024 ein neues KfW-Förderprogramm etabliert, das den bezahlbaren Wohnungsbau fördern soll. Allerdings gibt es gravierende Schwachstellen:

- Verfügbare Mittel von 2 Mrd. Euro werden durch die Einbeziehung von Nichtwohngebäuden reduziert
- Keine Mietenbegrenzung, sondern alleinige Fokussierung auf Baukosten
- Hohe energetische Anforderungen erhöhen die Baukosten und gehen zu Lasten der Bezahlbarkeit.
- Die im Antragsprogramm enthaltene Baukostenobergrenze ist für den Antragsteller völlig intransparent und als KO-Kriterium ausgestaltet.
- Keine Kompatibilität mit sozialen Wohnraumförderprogrammen der Länder

In der Summe führen die Komplexität der Anforderungen, die strikte Baukostenobergrenze, die höheren energetischen Anforderungen und die kleinteiligen Vorgaben an die Grundrisse der Wohnungen dazu, dass das KNN-Programm in der jetzigen Ausgestaltung nicht praxistauglich ist und nicht in Anspruch genommen wird.

Alternativer Lösungsvorschlag

Die KNN-Förderung sollte nicht in ihrer jetzigen Form fortgeführt werden. Um schnell Effekte beim bezahlbaren Wohnungsneubau zu erreichen, sollten die für die KNN-Förderung zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel zweckgebunden an die Länder für einen dritten Weg der sozialen Wohnraumförderung (obere Einkommensgruppen für WBS-Bezieher) gegeben werden.

Fazit: Jetzt die Weichen für mehr Wohnungsbau stellen

Für die kommende Legislatur wird es entscheidend sein, ob es gelingt, die Weichen auf Wohnungsbau zu stellen. Notwendig sind stabile Rahmenbedingungen mit praxistauglicher Förderung, Augenmaß bei der Umsetzung der europäischen Anforderungen aus der EPBD, ein ausgewogenes Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter, was eine Refinanzierung von Investitionen zulässt, und die Umsetzung der bekannten notwendigen Maßnahmen aus den Vorgängerregierungen.

Viele Lösungen sind bereits bekannt – nun müssen sie endlich umgesetzt werden.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>