

Entwurf einer gemeinsamen Resolution anlässlich des Spitzengesprächs zur Baukrise am 7. November 2023 in Stuttgart

Massive Auftragsrückgänge im Neubaugeschäft, steigende Mieten und stark zurückgehende Immobilienkäufe kennzeichnen eine ernste und akute Krise in der Bau- und Wohnungswirtschaft. Dabei ist der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ungebrochen hoch. Neubau- oder Sanierungsvorhaben zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sind bei den derzeitigen Rahmenbedingungen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Um die vielschichtige Krise im Wohnungsbau zu bewältigen, bekräftigen wir die Notwendigkeit, die Handlungsmöglichkeiten der Akteure auf allen Ebenen zu nutzen.

1. Das 14-Punkte Papier der Bundesregierung zum Wohnbaugipfel am 25. September 2023 in Berlin ist lediglich ein Schritt in die richtige Richtung. Es kann aber die massive Krise nicht bewältigen. Wichtige Weichenstellungen kommen zum Teil zu spät, sind noch zu vage oder nicht genügend. Die Maßnahmen reichen nicht aus, damit wirtschaftlich der dringend benötigte preisgünstige Wohnraum gebaut werden kann. Die fehlende Wirtschaftlichkeit ist bei den hohen und langfristigen Investitionen im Wohnungsbau die zentrale Herausforderung. Die Bundesregierung sollte die zügige Umsetzung der 14 Punkte priorisieren. Das Land Baden-Württemberg wird seinerseits zusätzliche Maßnahmen ergreifen.
2. Jede Wohnung zählt. Wir brauchen daher ein investitionsfreundliches Klima im Wohnungsbau. Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen arbeitet mit dem Ministerium für Finanzen darauf hin ist dazu aufgerufen, sowohl für den gewerblichen als auch den nicht-gewerblichen Wohnungsbau entsprechende Anreize und Entlastungen zu schaffen. Die Verbände sehen in einer Entlastung bei der Grunderwerbsteuer eine maßgebliche Möglichkeit, um Kosten für Bauherren wirksam zu senken und das Eigenkapital zu stärken.

Die Unterzeichnenden begrüßen die angekündigte degressive AfA für Neubauimmobilien. Jetzt ist es wichtig, dass diese Maßnahme mit Wirkung zum 1. Oktober 2023 umgehend in Kraft tritt. Genauso wichtig ist, dass eine Regelung geschaffen wird, damit auch Genossenschaften und private Bauherren eine steuerliche Förderung erhalten. Die Pläne des Bundesfinanzministeriums, wonach neuer Wohnraum in Bestandsgebäuden von der versprochenen Sonder-Afa ausgeschlossen sein sollen, müssen dringend gestoppt werden.

3. Die Aussetzung des Effizienzhaus 40 Standards ist richtig und wichtig bei der aktuellen Lage am Bau. Diese Maßnahme macht das Bauen aber nicht günstiger, sondern verhindert nur, dass das Bauen nicht noch teurer wird. Der Bund sollte sich von der Vorstellung einer verpflichtenden Einführung des Standards Effizienzhaus 40 für den Neubau dauerhaft verabschieden.
4. Die Anhebung der Einkommenshöhe und Kredithöchstbeträge des KfW-Neubauprogramms „Wohneigentum für Familien“ ist ein Schritt in die richtige Richtung. Die Unterzeichner plädieren darüber hinaus für eine Erweiterung der Förderung auch für Bestandsimmobilien und den Neubau-Effizienzhausstandard 55.
5. Die Landesregierung wird ihren Beitrag leisten, um Standards beim Bauen zu senken, Bauvorhaben zu erleichtern und zu beschleunigen, um auf diesem Wege das Bauen attraktiver und günstiger zu machen. Alle, die im Bauwesen aktiv sind – Baugewerbe, Handwerk, Planer, Wohnungswirtschaft und Verbände – unterstützen die Landesregierung bei ihren Vorhaben, bauordnungsrechtliche Regelungen und Verfahren zu vereinfachen, zu

beschleunigen und Standards abzubauen. Mit dem Virtuellen Bauamt BW werden die Grundlagen für die Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens in der Fläche gelegt und mit einer LBO-Reform weitreichende Vorschläge zur Vereinfachung und Beschleunigung sowie zum Standardabbau im Bauordnungsrecht noch in diesem Jahr vorgelegt. Zeit ist Geld, Verfahren bedeuten Aufwand bei Bauwilligen, Behörden und weiteren Beteiligten.

6. Die Landesregierung hat die Mittel für den sozialen Wohnungsbau im laufenden Doppelhaushalt 2023/2024 deutlich erhöht. Auch weiterhin wird sich die Landesregierung kraftvoll beim Bund für die zusätzliche Bereitstellung von Finanzmitteln für den sozialen Wohnungsbau einsetzen mit dem festen Willen, zusätzliche Bundesmittel auch landesseitig zu komplementieren. Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen entwickelt mit dem Ministerium für Finanzen Perspektiven für eine Erhöhung der Landeswohnraumförderung unabhängig von den Bundesmitteln.
7. Die Landesregierung und die verbandlichen Vertreter des Spitzengesprächs bekräftigen ihre gemeinsame Verantwortung für die Stabilisierung des Bausektors. Jeder Akteur muss das in seinem Wirkungskreis Mögliche unternehmen, um einer Baukrise entgegen zu wirken. Es wird zentral sein, die Fachkräfte in den Betrieben zu halten und somit die Grundlage dafür zu schaffen, dass beim Wiederanziehen der Baukonjunktur die Belegschaften vorhanden sind, um vollere Auftragsbücher zu erledigen.