

Antrag

der Fraktion der CDU/CSU

Deutschland aus der Baukrise führen – Jetzt wirksame Maßnahmen für bezahlbares Bauen und Wohnen ergreifen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Deutschland ist in einer Wohnungsbaukrise. Die Lage ist dramatisch: Die Baugenehmigungszahlen brechen flächendeckend ein, die Auftragsbücher der Unternehmen laufen leer und Projekte werden reihenweise storniert. Einige Unternehmen mussten bereits Insolvenz anmelden, viele andere sind in bedenklicher finanzieller Schieflage. Es gibt bereits Kurzarbeit und erste Entlassungen.

Im August 2023 berichteten 20,7 Prozent der Baufirmen von Auftragsstornierungen, 44,2 Prozent von Auftragsmangel und 11,9 Prozent von Finanzierungsschwierigkeiten. Seit Beginn dieser Erhebungen im Jahre 1991 gab es nie eine solch dramatische Situation.¹ Private Bauwillige sind massiv verunsichert und ziehen ihre Vorhaben zurück, da sie sich den Bau der eigenen vier Wände schlichtweg nicht mehr leisten können. Gleiches gilt für Investoren, da die Kosten für Bauprojekte nur durch Mieten refinanzierbar wären, die niemand mehr bezahlen kann. Die Baugenehmigungen im Neubau befinden sich im freien Fall: Von Januar bis Juli 2023 gingen diese um 36,5 Prozent bei Einfamilienhäusern, um 53,2 Prozent bei Zweifamilienhäusern und um 27,5 Prozent bei Mehrfamilienhäusern im Vergleich zum 1. Halbjahr 2022 zurück.² Das von der Ampel in ihrem Koalitionsvertrag angekündigte Ziel, pro Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen, wird krachend verfehlt. Im Jahr 2022 wurden 295.275 neue Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2023 werden nach Hochrechnungen nur noch 223.000 und im Jahr 2024 sogar nur noch 177.000 neue Wohneinheiten fertiggestellt.³ Das wäre der tiefste Stand seit 2009. Gleichzeitig wächst der Bedarf in Deutschland nach Wohnungen. Laut einer Studie des Pestel Instituts fehlen aktuell bereits 700.000 Wohnungen.⁴

Die dramatische Lage der Bauwirtschaft wirkt sich unmittelbar auf den Wohnungsmarkt aus und führt dort zu steigenden Mieten und gesellschaftlichen Spannungen. Die Wohnungsbaukrise findet ihre Ursache in der Kombination aus

¹ <https://www.ifo.de/fakten/2023-09-12/stornierungswelle-wohnungsbau-hoechststand>

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/08/PD23_329_3111.html

³ <https://www.boeckler.de/de/pressemitteilungen-2675-drastischer-einbruch-beim-wohnungsbau-50871.htm>

⁴ <https://www.merkur.de/wirtschaft/deutschland-es-fehlen-700-000-wohnungen-92024335.html>

stark gestiegenen Baukosten bei gleichzeitig binnen kurzer Frist fast vervierfachen Bauzinsen. Es sind aber keineswegs nur exogene Faktoren, die die Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft verschlechtert haben. Hinzu kommen vor allen Dingen auch hausgemachte Probleme durch die Politik der Bundesregierung aus SPD, Grünen und FDP. So hat die Ampel energetische Standards immer weiter verschärft und damit die Baukosten weiter in die Höhe getrieben. Gleichzeitig wurden etablierte Förderprogramme überraschend von heute auf morgen gestoppt bzw. mit wesentlich schlechteren Konditionen und weniger verfügbaren Mitteln fortgeführt. So hat die Ampel beispielsweise das von CDU/CSU eingeführte und sehr erfolgreiche Baukindergeld vorzeitig gestoppt und durch ein strukturell falsch konzipiertes und daher für die Eigentumsbildung von Familien weitgehend unwirksames Kreditprogramm „Wohneigentum für Familien“ ersetzt: In den ersten drei Monaten des Programms wurden bundesweit nur 212 Anträge bewilligt und Familien auf dem Weg in die eigenen vier Wände unterstützt.

Ungeachtet der jetzt schon zu hohen Baukosten plant die Ampel, die energetischen Standards für den Neubau weiter zu erhöhen. Ab dem Jahr 2025 soll der Gebäudeenergieeffizienzstandard EH40 gesetzlich verpflichtend für alle Neubauten werden. Das wird zu einer Baukostensteigerung von etwa 10 Prozent führen. Mit den Vorgaben zum Heizungsaustausch nach dem Gebäudeenergiegesetz kommen weitere preistreibende Regulierungen hinzu. Seit Monaten hat die Ampel es nicht vermocht, einen koalitionsintern und mit den Ländern abgestimmten Vorschlag zu erarbeiten, der es den Ländern ermöglicht, einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für den Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums einzuführen. Technische Vorschriften werden nicht angepasst, um Kosten zu reduzieren. Nach Berechnungen sind in der Bauwirtschaft etwa 37 Prozent der Kosten staatlich induziert.

Hinzu kommt, dass die Ampel-Regierung das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) nicht mit den notwendigen Zuständigkeiten ausgestattet hat, um bezahlbares Bauen und Wohnen wirklich voranzubringen. So liegt beispielsweise nur die Neubauförderung in den Händen des BMWSB, während für die Sanierungsförderung das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) zuständig ist. Zudem werden zahlreiche Förderprogramme von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) administriert, die wiederum in der Zuständigkeit des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) liegt. Das BMWSB hat nicht einmal einen Sitz im Verwaltungsrat. Auch die Aufsicht über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die die bundeseigenen Immobilien und Grundstücke verwaltet und verwertet, liegt beim BMF.

Trotz der dramatischen und sich wöchentlich verschlimmernden Situation hat die Ampel-Regierung bislang alle Hilferufe aus der Bauwirtschaft weitgehend ungehört verhallen lassen. Leidtragende sind die vielen hunderttausenden Menschen, die auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung sind. Mitte August hat Bundesministerin Klara Geywitz zwar ein Maßnahmenpaket zur „Belebung der Bauwirtschaft“ angekündigt. Die Bundesregierung hat nun im Gesetzesentwurf zum Wachstumschancengesetz die Einführung einer degressiven AfA in Höhe von jährlich 6 Prozent für Wohngebäude befristet auf 6 Jahre vorgeschlagen. Diese Maßnahme ist ein richtiger Schritt. Allerdings scheint das BMF dieses Vorhaben mit den Ampel-regierten Ländern nicht abgestimmt zu haben, weshalb unklar ist, ob die degressive AfA überhaupt kommt. Diese Maßnahme allein ist überdies nicht ausreichend, denn damit das Problem nicht angegangen, dass angesichts viel zu hoher Baukosten und

schlechten Finanzierungsbedingungen überhaupt gar nicht investiert wird. Abschreibungen laufen daher ins Leere.

Die Bauwirtschaft ist ein tragender Pfeiler unserer Konjunktur. Angesichts der dramatischen Lage auf dem Wohnungsmarkt muss entschieden gegengesteuert werden – es braucht einen starken Impuls und klare Perspektiven. Dafür ist ein Dreiklang aus steuerlichen Maßnahmen, gezielter Förderung und der Senkung von Bau- und Baunebenkosten nötig. Der Staat muss vom Kostentreiber des Wohnungsbaus zum Impulsgeber werden. So erhalten wir Baukapazitäten, stoppen Kapitalvernichtung und schaffen Planungssicherheit für bezahlbares Bauen und Wohnen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel auf,

1. im Bereich steuerlicher Maßnahmen

- a) eine Sonderabschreibung für den sozialen Wohnungsbau einzuführen, wonach Unternehmen Mietbegrenzungen garantieren und so bezahlbaren Wohnraum anbieten;
- b) für Eigentümer neu zu bauenden, selbstgenutzten Wohneigentums einen auf vier Jahre befristeten fünfprozentigen Abzug wie Sonderausgaben für energieeffiziente Wohngebäude (ab Standard EH55), deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten maximal 5.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen, einzuführen; die förderfähige Bemessungsgrundlage ist auf maximal 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. Jeder Steuerpflichtige darf die Abzugsbeträge nur einmalig für eine selbstgenutzte Immobilie in Anspruch nehmen;
- c) den Ländern rechtssicher die Möglichkeit zu eröffnen, bei der Grunderwerbsteuer einen Freibetrag von 250.000 Euro pro Erwachsenen und 150.000 Euro pro Kind für den Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum einzuführen;
- d) aufgrund des Preisanstiegs bei Wohnimmobilien von fast 65 Prozent innerhalb der letzten zehn Jahre die Erbschaftsteuerrechtlichen Freibeträge entsprechend anzuheben und Elemente für die Regionalisierung der Steuer einzuführen, um den teils erheblichen regionalen Unterschieden Rechnung zu tragen;

2. im Bereich der Förderprogramme

- a) das bestehende KfW-Kreditprogramm KFN aufzustocken und zumindest temporär auch Bauen nach dem Energieeffizienzstandard EH 55 zu fördern;
- b) die Richtlinien des Förderprogramms „Wohneigentum für Familien“ (WEF) so anzupassen, dass sowohl die Einkommensgrenze angehoben als auch der Energieeffizienzstandard EH 55 förderfähig wird – auch der Kauf von Bestandsimmobilien muss in das Förderprogramm einbezogen werden;
- c) den erstmaligen Erwerb selbstgenutzter Immobilien insbesondere für Familien mit geringen und mittleren Einkommen zu fördern – hierzu sollen staatlich abgesicherte Mietkaufmodelle entwickelt werden, die Kriterien wie die Anzahl der Kinder, Einkommensverhältnisse sowie

- Gestaltungsmerkmale wie flexible Grundrisse und Quadratmeterverbrauch pro Kopf berücksichtigen;
- d) den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum im Bestand mit dem Programm „Jung kauft Alt“ zu fördern und dabei auch notwendige Investitionsmaßnahmen für klimagerechte Modernisierung und Sanierung zu berücksichtigen;
3. im Bereich der Kostensenkungen
- a) ein Belastungsmoratorium auszurufen: Jegliche neue Regulatorik muss auf die Kosten des Bauens verteuernde Auswirkungen überprüft werden und bis Ende 2027 dürfen keine neuen Vorschriften erlassen werden, die das Bauen unnötig verteuern oder verlangsamen;
- b) ökonomisch und ökologisch sinnvolle energetische Standards zu setzen. Für den Neubau darf im Gebäudeenergiegesetz maximal der EH 55-Standard gelten und die von der Bundesregierung angedachte Anhebung des gesetzlichen Neubaustandards auf EH 40 ab 2025 muss ausgesetzt werden;
- c) die kürzlich vom Deutschen Bundestag beschlossene Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (Heizungsgesetz) zurückzunehmen, jedenfalls aber schnellstmöglich ein verbindliches Förderkonzept vorzulegen, das die rechtlichen Verpflichtungen nach dem Gebäudeenergiegesetz sozial flankiert und wirtschaftliche Überforderungen vermeidet sowie den sog. „Geschwindigkeitsbonus“ auch der Wohnungswirtschaft und vermietenden Eigentümern zugänglich macht;
- d) im Rahmen der derzeit auf europäischer Ebene stattfindenden Trilog-Verhandlungen zur EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) zu verhindern, dass es mit gesetzlich verpflichtenden Mindestenergiestandards zu einem Sanierungszwang durch die Hintertür kommt;
- e) das Konzept des „Gebäudetyp E“ umzusetzen, also gewerblichen Bauherren beim Neubau durch die Schaffung einer Öffnungsklausel im Bürgerlichen Gesetzbuch die Möglichkeit zu geben, bei Einhaltung aller Schutzziele (Brandschutz etc.) einvernehmlich von anerkannten Regeln der Technik abzuweichen, um kostengünstiger bauen zu können, ohne Haftungsrisiken einzugehen;
- f) die Vereinheitlichung der Landesbauordnungen mit Nachdruck voranzutreiben, um damit die Kostensenkungspotentiale des seriellen und modularen Bauens etwa mit Typengenehmigungen zu erschließen, insbesondere sollen Baugenehmigungsfiktionen flächendeckend eingeführt und Kfz-Stellplatzpflichten bei Aufstockungen abgeschafft werden;
- g) in § 246 BauGB eine befristete Sonderregelung einzuführen, die in angespannten Wohnungsmärkten Wohnungsbauvorhaben von planungsrechtlichen Erfordernissen ausnimmt bzw. diese vereinfacht;
- h) Bauleit- und Baugenehmigungsverfahren weiter zu vereinfachen und zu digitalisieren;
4. diesen Dreiklang zu flankieren durch
- a) das Unterlassen weiterer Regulierungen im Mietrecht, die dringend benötigte Investitionen ausbremsen;

- b) die Herstellung von Rechtssicherheit für die Baugebiete nach § 13b Baugesetzbuch, die von der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 betroffen sind; Kommunen sollen schnellstmöglich Klarheit bekommen, in welchem Umfang Bebauungspläne Bestand haben, die im vereinfachten und beschleunigten Verfahren Wohnbebauung im Außenbereich unter anderem ohne Umweltprüfung ermöglichen;
- c) die Konzentrierung aller Zuständigkeiten beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, die notwendig sind, um die Themen Bauen, Wohnen und Sanieren wirkungsvoll voranzubringen.

Berlin, den 26. September 2023

Friedrich Merz, Alexander Dobrindt und Fraktion

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt