



Stellungnahme: „Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik
In Nordrhein-Westfalen, Antrag der Fraktion der SPD,
Drucksache 18/6381

Der BAUVERBÄNDE NRW e. V. fasst sieben Mitgliedsverbände, 90 Innungen und rund 4.500 Unternehmen des Hoch- und Tiefbaus unter einem Dach zusammen und ist damit der größte Verband der nordrhein-westfälischen Bauwirtschaft. Unsere Unternehmen zählen zu den stärksten Ausbildern im Baugewerbe. Im besonderen Maße bündeln wir die Interessen der Berufsgruppen der Maurer und Betonbauer, Brunnenbauer, Betonstein- und Terrazzohersteller, Estrichleger, Fliesen-, Platten- und Mosaikleger, Straßen- und Tiefbauer, Stuckateure, Wärme-, Kälte- und Schallschutzisolierer sowie der Zimmerer. Für seine Mitglieder ist der BAUVERBÄNDE NRW e. V. zentraler Ansprechpartner für alle rechtlichen Belange des Arbeits-, Tarif-, Bau-, Umwelt-, Wettbewerbs-, Wirtschafts-, Vergabe- und Steuerrechts. Zudem bietet er Expertisen zu technischen Fragen an.

Einschätzung zur Lage im Wohnungsbau

Nach aktuellem Stand sind die Baugenehmigungen im Wohnungsbau 2023 um etwa 30% zurückgegangen, hiervon sind sowohl Einfamilien-, Zweifamilien- als auch Mehrfamilienhäuser betroffen. Das Problem des drastischen Rückgangs an Bauanträgen betrifft nicht allein Nordrhein-Westfalen. Bundesweit wurden von Januar bis Oktober 79.300 Wohnungen weniger genehmigt als im Vorjahreszeitraum. Bei den Mehrfamilienhäusern erteilten die Behörden 25% weniger Baugenehmigungen, bei Einfamilienhäusern waren es -38%.

Nach unserer Auffassung ergeben sich aus diesem beachtlichen Negativtrend folgende Problematiken.

1. **Langwieriges Problem:** Aus Erfahrungswerten können wir sagen, dass die Baugenehmigungen von heute die ungefähre Bauentwicklung der nächsten anderthalb bis zweieinhalb Jahre widerspiegeln. Damit läuft der Wohnungsbau bereits jetzt für die Jahre 2024 und 2025 in eine bedrohliche Schieflage. Zudem können wir aktuell keine Trendwende beobachten. Selbst wenn die Anzahl der Bauanträge sich wieder nennenswert verbessert, müssen diese erst das Nadelöhr des Genehmigungsprozesses passieren.
2. **Kein vorhandenes Wohnraumpolster in Nordrhein-Westfalen:** Das Landesbauministerium hat im Jahre 2020 eine langfristige Kalkulation zum

Geschäftsstelle Nordrhein

Graf-Recke-Str. 43
40239 Düsseldorf
Tel.: 02 11 | 9 14 29-0
Fax: 02 11 | 9 14 29-31

Geschäftsstelle Westfalen

Westfalendamm 229
44141 Dortmund
Tel.: 02 31 | 94 11 58-0
Fax: 02 31 | 94 11 58-40

14.02.2024 Leh



Baugewerbe-Verband
Nordrhein



Baugewerbeverband
Westfalen



Straßen- und
Tiefbau-Verband
Nordrhein-Westfalen



Fachverband
Ausbau und Fassade
Nordrhein-Westfalen



Stuck • Putz • Trockenbau
Westfalen e.V.



Zimmerer- und
Holzbau-Verband
Nordrhein



Deutscher
Auslandsbau-Verband e.V.

Wohnraumbedarf veröffentlicht.¹ Darin wird ein jährlich notwendiger Neubau von 46.000 - 51.000 Wohneinheiten errechnet. Bei den 46.000 Wohneinheiten werden wesentliche Faktoren zum Anstieg der Haushaltszahlen nur sehr eingeschränkt berücksichtigt, wie mehr Single-Haushalte, demographischer Wandel, Flüchtlingszuzug, usw. Daher müssen wir davon ausgehen, dass jährlich mindestens 51.000 Wohneinheiten benötigt werden. Allerdings bewegten sich die realen Fertigstellungen in den letzten zehn Jahren nur zwischen 40.000 und 49.000 Wohneinheiten.² Da es bisher nicht gelungen ist, die Zielmarke von 51.000 Wohneinheiten fertigzustellen, fehlt ein Polster an Wohneinheiten, das den Wegfall an Baugenehmigungen abfedern könnte.

3. **Freisetzung von Fachkräften:** Der Einbruch im Wohnungsbau könnte dieses Jahr voraussichtlich zur vermehrten Kurzarbeit und letztendlich auch zur Freisetzung von Fachkräften im Baugewerbe führen. Erfahrungen in anderen Branchen, wie im Hotel- und Gaststättenbetrieb, zeigen, dass einmal freigesetzte Fachkräfte ihre angestammte Berufsbranche mehrheitlich verlassen und nicht mehr zurückkehren. Diese Entwicklung ist bedenklich und auch paradox, da der Bausektor grundsätzlich unter erheblichen Fachkräftemangel leidet.

Als BAUVERBÄNDE NRW vertreten wir klar die Grundannahme, dass der Einbruch im Wohnungsbau keineswegs aus mangelnder Nachfrage oder einer Übersättigung des Marktes herrührt. Das Interesse an Wohneigentum ist ungebrochen hoch, dem gegenüber stehen allerdings gestiegene Kosten und eine damit verbundene Planungsunsicherheit.

Dabei ist anzumerken, dass in den letzten Jahren verschiedene Faktoren zu Preisanstiegen im Bausektor geführt haben. Im Besonderen sind hier zu erwähnen: Materialengpässe während Corona, der KfW-Förderstopp Anfang 2022, Energiepreisschwankungen in Folge des Ukraine-Kriegs und die Zinswende auf dem Bausektor.

Sofern das Produkt „Bauen“ wieder erschwinglicher wird, sollte sich auch die Tätigkeit im Wohnungsbau normalisieren. Daher sollte sich jede baupolitische Maßnahme eines möglichen „Bauen jetzt“-Programms an der Kostenfrage orientieren.

Maßnahmen für mehr Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen

Aus Sicht der BAUVERBÄNDE NRW steht ein breites Bündel an kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen zur Verfügung, um die Kosten im Wohnungsbau wieder zu senken.

Senkung der Baunebenkosten

Die Kaufnebenkosten liegen in Nordrhein-Westfalen bei 12,07% und stellen damit eine enorme Mehrbelastung für viele Bauprojekte dar. Deswegen halten wir eine Absenkung der Grunderwerbssteuer von 6,5% auf 3,5%, wie in Bayern, für sinnvoll. Die Kosten für Notare (ca. 2%) und Makler (3,57%) sind hingegen durch Bundesgesetze geregelt. Doch mit Blick auf die drastisch gestiegenen Immobilienpreise der letzten zehn Jahre wäre es auch hier sinnvoll, sich für eine Deckelung einzusetzen. Gerade im Bereich der Maklercourtage könnte eine Landesgesetzgebung

¹ Ergebnisbericht 1 Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040, 2020.

² Wohnungsfertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden: **2014:** 46.262 // **2015:** 40.670 // **2016:** 47.160 // **2017:** 48.307 // **2018:** 48.076 // **2019:** 48.647 // **2020:** 49.775 // **2021:** 49.555 // **2022:** 47.354

erfolgsversprechend sein. Die Maklerprovision ist zwar bundesgesetzlich geregelt (§652 BGB), jedoch wird darin nur festgelegt, dass eine Maklerprovision zu zahlen ist, eine feste Höhe ist nicht definiert.

Bauland

Mehr Spielraum bei der Ausweisung von Bauland: Die Preise für Bauland sind in allen Ballungszentren Nordrhein-Westfalens in den letzten zehn Jahren drastisch angestiegen, in den zehn größten Städten des Landes durchschnittlich um 50%. Daher ist es wichtig und richtig, dass sich die Politik stärker mit der Frage befasst. Ob die Einführung einer Grundsteuer C nachhaltig gegen Spekulation wirken kann, scheint uns fraglich. Vor allem sehen wir die Gefahr, dass hierdurch Privatleute getroffen werden oder Unternehmen, die Potentialflächen für den Ausbau ihres Firmengeländes halten. Solche Härtefälle müssen unbedingt vermieden werden.

Neben der zentralen Frage, wie Baulandspekulation unterbunden werden kann, plädieren wir dafür, die Verfügbarkeit von Flächen zu stärken. Im Rahmen der anstehenden Änderungen des Landesentwicklungsplans sollte den Kommunen mehr Verfügungsgewalt über ihre Flächen und damit über die Freisetzung von Bauland gegeben werden.

Bauausführung

Fehlender Produktstatus für RC-Material: Trotz diverser rechtlicher Grundlagen durch Landes-, und Bundeskreislaufwirtschaftsgesetz sowie Novellierung der Ersatzbaustoffverordnung fehlt bis heute ein rechtssicherer Produktstatus für RC-Material. Das in vielen Fällen preiswertere RC-Material befindet sich noch immer im Abfallregime und wird daher nur selten verbaut. Zudem erstreckt sich das Abfallregime auch auf Bodenaushub, der im Rahmen von Bautätigkeit anfällt und fortan als Abfall zu behandeln ist. Dadurch entstehen weitere und vor allem vermeidbare Entsorgungskosten. Eine landesseitige Einführung einer Abfallenderegulation, wie sie zum 01. August 2023 in Bayern getroffen wurde, würde Baukosten reduzieren.

EH-55 Standard und Normungsflut: Seit Anfang des Jahrtausends haben sich die technischen Anforderungen im Wohnungsbau maßgeblich erhöht. Diese Entwicklung zeigt sich zum einen in den stetig steigenden Ansprüchen an den Effizienzhaus-Standard, der sich vom EH-100 Standard hin zum EH-40 Standard bewegt. Gerade in den letzten Jahren wurde diese Entwicklung politisch immer schneller vorangetrieben. Während 2021 noch der EH-70 Standard galt, wurde Januar 2023 der EH-55 Standard eingeführt. Bis letzten August galten noch Pläne für den EH-40 Standard ab 01. Januar 2024. Dabei ist jeder dieser Effizienzschritte mit Preissprüngen von teils mehreren 10.000 € verbunden. Vor allem der Preissprung von EH-55 zu EH-40 beträgt Mehrkosten von mindestens 25.000 €. Daher halten wir einen förderfähigen EH-55-Standard, der von günstigen Kreditkonditionen der KfW-Bank und NRW-Bank profitiert, für einen wesentlichen Schritt, um den Wohnungsbau wieder bezahlbarer zu machen.

Neben den Gebäudeeffizienzstandards zeigt sich die stetig steigende Komplexität in der rasch anwachsenden Zahl der Baunormen. Aktuell existieren rund 3.900 baurelevante DIN-Normen, hinzukommen noch europäische und internationale Normungen für den Bausektor. Häufig gehen neue Normenstandards mit Baupreissteigerungen einher. Daher wäre ein stärkeres politisches Engagement im Rahmen der Normungsausschüsse erstrebenswert oder eine Implementierung von Folgekostenabschätzungen notwendig.

Zudem sind die einzelnen Betriebe in Nordrhein-Westfalen dazu verpflichtet, bauaufsichtliche Verordnungen zu erwerben. In den entsprechenden Landesverordnungen³ wird lediglich auf die einzelnen Normen verwiesen. Der kostenpflichtige Erwerb bedeutet für jedes Unternehmen einen Faktor von mehreren tausend Euro. In Niedersachsen wurde hingegen eine andere Regelung etabliert. Hier können die bauaufsichtlichen Normen des Landes kostenlos heruntergeladen und somit verwendet werden.

Ermäßigte Umsatzsteuer im Bauwesen: Weitere Kostensenkungen könnten durch eine ermäßigte Umsatzsteuer bei Bauleistungen erreicht werden. Um dieses Instrument zielführend auszurichten, sollte es auf bestimmte Zielvorgaben abgestimmt werden. Denkbar wären hier ein ermäßigter Steuersatz im sozialen Wohnungsbau, beim ressourcenschonenden Bau oder in der energetischen Sanierung.

BIM-Potenziale – Vorbildfunktion der öffentlichen Hand: Building Information Modeling, also die Erstellung eines digitalen Zwillings, in den alle Gewerke ihre verbauten Materialien und Arbeitsschritte eintragen und koordinieren können, bietet grundsätzlich das Potential, Baukosten einzusparen. Allerdings entstehen Anfangs zusätzliche Kosten durch das Anschaffen von Software, das Schulen von Mitarbeitern und das Etablieren von Workflows. Einen solcher Mehraufwand lohnt sich erst, wenn Bauen mit BIM regelmäßig zum Einsatz kommt, was bisher nicht der Fall ist. Hier muss der Staat entweder finanzielle Positivanreize für Bauen mit BIM setzen oder aber im Rahmen seiner Vorbildfunktion BIM standardmäßig in die Ausschreibungen aufzunehmen.

Entbürokratisierung und Digitalisierung von Bauämtern: Viele unserer Betriebe schildern uns immer wieder Probleme in der Behördenkommunikation. Diese verläuft oft schwerfällig, schleppend und ist manchmal von einem äußerst geringen Digitalisierungsstand geprägt. Das führt in der Folge zu unnötig langen Bearbeitungszeiträumen von Anträgen. Gründe für dieses Problem sind natürlich ein Fachkräftemangel, den auch die Bauämter spüren sowie eine steigende Komplexität bei Vorgaben im Baurecht, die zuweilen Mitarbeiter überfordert. Neben der Mitarbeitergewinnung sind aus unserer Sicht die Einführung des digitalen Bauantrags sowie die Ausweitung des Bauportals sinnvoll. Zudem bedauern wir es sehr, dass bei der letzten Novellierung der Landesbauordnung der §91 herausgenommen wurde, bevor er jemals in Kraft getreten ist. Dieser Paragraph sah vor, dass die Bauämter das Ministerium jährlich über die Bearbeitungsdauer ihrer Anträge informieren. Damit hat man sich die Möglichkeit einer Datengrundlage weggenommen, die einen wichtigen Indikator zur Funktionalität der Bauämter liefert.

Staatliche Förderkulisse:

Beim Wohnungsbau spielen staatliche Förderungen eine zentrale Rolle. Hierbei halten wir zwei Bausteine für zentral. Zum einen darf Politik nicht aus dem Auge verlieren, dass von der Idee bis zur Fertigstellung eines Gebäudes extrem lange Zeiträume vergehen: Vorplanung des Quartiers, Flächenerschließung, Ausschreibung, Genehmigung und schlussendlich die Bauausführung. Diese Prozesse ziehen sich über mehrere Jahre. Um die Kosten vernünftig abschätzen zu können, bedürfen öffentliche Auftraggeber, institutioneller Wohnungsbauer und Privatkunden Planungssicherheit.

- **Politik muss mehr Planungssicherheit schaffen:** In Bezug auf staatliche Förderprogramme hat sich allerdings in den letzten Jahren gezeigt, dass diese Sicherheit nicht durchweg gegeben ist. Zu erwähnen sind hier das überraschende Auslaufen der KfW-Kredite 2022, Unsicherheiten im Rahmen des Heizungsstreits 2023, Einfrierung der KfW-Kredite 2024 wegen des provisorischen Haushalts. Auf Landesseite haben wir am 14. Juli 2023 das völlig überraschende Auslaufen des Programmes „NRW.Zuschuss Wohneigentum“ ohne

³ Landesbauordnung, VVTB (Verwaltungsvorschrift technische Baubestimmungen)

Vorankündigung erlebt oder die Blockierung des Wachstumschancengesetz durch den Bundesrat. Und Anfang Februar haben wir gesehen, wie der Bundesrat das Dieses Stopp and Go führt zu einer erheblichen Verunsicherung bei Investoren, Privatleuten und öffentlichen Auftraggebern. Im Gespräch mit unseren Mitgliedern zeigt sich immer stärker, dass das Vertrauen in die Politik geschwunden ist, für stabile Rahmenbedingungen in der Bauwirtschaft zu sorgen.

Präzisere Förderkulissen: Zum anderen müssen staatliche Förderungen vor allem berücksichtigen, dass die Schicht der Bauherrenschaft sehr heterogen ist: Wohnungsbauunternehmen, Genossenschaften, Kommunen sowie Privatleute. Je nach Auftraggeber oder Projekt stehen ökonomische Überlegungen, neben ökologischen, sozialpolitischen oder dem Ziel des selbst genutzten Wohneigentums. Nach unserer Auffassung muss es Ziel der Politik sein, jeder dieser Gruppierungen ein sinnvolles Förderangebot machen.

- **Sozialer Wohnungsbau:** Nordrhein-Westfalen hat mit seinem Programm zur öffentlichen Wohnraumförderung seit über 20 Jahren ein starkes Förderinstrument. Dieses hat allein 2002 immerhin 17.416 Wohneinheiten gefördert, ehe es ab 2011 beachtlich an Schlagkraft verloren hat. Das hat zum Einen an einer Absenkung des Fördervolumens gelegen⁴, aber auch an der einsetzenden Niedrigzinsphase, die günstige staatliche Kredite uninteressanter werden lassen. In den letzten Jahren hatte sich das Fördervolumen bei 8.000 – 8.500 Wohnungen stabilisiert. Allerdings hat das Landesbauministerium die Fördermittel für das Programm maßgeblich (um 38%) erhöht und das bis 2027, sodass zu erwarten ist, dass das Programm zukünftig wieder mehr Wohnungen fördert.
- **Institutioneller Wohnungsbau:** Eine degressive Abschreibung, wie sie im Rahmen des 14-Punkte Programms vom September 2023 verkündet wurde, halten wir für eine sinnvolle Maßnahme, um den Wohnungsbauunternehmen zu helfen. Allerdings ist die degressive AfA ans Wachstumschancengesetz gekoppelt, das zurzeit (Februar 2024) im Vermittlungsausschuss des Bundestags nachverhandelt wird. Sofern sich die Verhandlungen länger ziehen, halten wir es für zielführend, die degressive AfA aus dem Wachstumschancengesetz herauszulösen, damit diese frühestmöglich in Kraft treten kann
- **Privatkunden – selbstgenutztes Wohneigentum:** Nach unserer Auffassung war das Programm „NRW.Zuschuss Wohneigentum“ ein guter Ansatz. Die Begrenzung auf 500.000 Euro und die Verpflichtung zum erstmaligen Erwerb für selbstgenutztes Wohneigentum hat das Programm präzise und verhältnismäßig unbürokratisch auf junge Familien zugeschnitten. Die überhastete und vorher nicht kommunizierte Einstellung des Programms zum 14. Juli 2023 können wir daher nicht nachvollziehen. Ein Wiederaufleben und Ausbau dieses Programmes erachten als überaus sinnvoll.
- **Städtebaufördermittel- Inflationsausgleich:** Kommunen, die ein langfristiges auf mehrere Jahre ausgelegtes Städtebaukonzept erarbeiten und somit Planungssicherheit für Privatleute wie Bauunternehmen schaffen, werden in Bezug auf die Fördermittel durchaus benachteiligt. Spätere Projekte des Konzepts haben sich gegenüber der Jahre zuvor stattgefundenen Kalkulation aufgrund von Inflation und neuen Baunormen verteuert. Allerdings sehen die

⁴ Von 2012 – 2016 wurde das Fördervolumen um 20% reduziert, von 1 Mrd. € auf 0,8 Mrd. €.

Städtebaufördermittel keinen Inflationsausgleich vor und beziehen sich weiterhin in ihrer Höhe auf die ursprünglich veranschlagten Kosten.

Mit freundlichen Grüßen

BAUVERBÄNDE.NRW

Dr. Bernhard Baumann

Hauptgeschäftsführer