

# 10-Punkte-Forderung

Berlin | 9. Mai 2019

## Das Verbändebündnis Wohnungsbau fordert mehr bezahlbare Wohnungen

10 Punkte, um den Wohnungsmangel zu beheben, statt ihn zu verwalten

Mit der Studie „Wer baut Deutschland?“ der Prognos AG hat das Verbändebündnis Wohnungsbau nachgewiesen, dass Wohnungen in Deutschland weiterhin zu wenig, zu teuer und zu weit weg von den Ballungszentren und Hotspots gebaut werden. Das kann nicht die richtige Antwort auf Deutschlands soziale Frage Wohnen sein.

Um dem Mangel zu begegnen und ein „Mehr“ an Qualität und Quantität zu erreichen, müssen folgende 10 Handlungsempfehlungen von Bund, Ländern und Kommunen umgesetzt werden:

### Handlungsempfehlungen für mehr Wohnungsneubau

#### 1. Mehr Bauland bereitstellen

Der drohenden „Austrocknung“ der Märkte aufgrund nachlassender Flächenausweisung muss mit einer verstärkten Aktivierung von Baulandflächen durch die Kommunen in den angespannten Wohnungsmärkten begegnet werden. Dies muss durch eine Anpassung von Regional-/Flächennutzungsplänen begleitet und den Ankauf bedarfsgerechter Flächen unterstützt werden.

#### 2. Mehr langfristige Investitionssicherheit geben

Eine Erhöhung der Wohnungsneubauzahlen ist nur mit einem Kapazitätsausbau im Baugewerbe möglich. Voraussetzung hierfür sind neben der befristeten Sonderabschreibung dauerhafte und verlässliche Rahmenbedingungen, wie die sachgerechte und dem tatsächlichen Werteverzehr angemessene Erhöhung der linearen Abschreibung von 2 auf mindestens 3 Prozent, um für die Kapazitätsanpassung die nötige Planungssicherheit zu geben.

#### 3. Mehr Sozialen Wohnungsbau fördern

Bisher werden mit 1,5 Mrd. EUR Förderung des Bundes 25.000 neue Sozialwohnungen errichtet. Das ist zu wenig. Um den jetzigen Bestand zu erhalten und längerfristig wieder zu erhöhen, müssten 80.000 Sozialwohnungen jährlich fertiggestellt werden. Es fehlt ein Masterplan Sozialer Wohnungsbau mit klarer Zielvorgabe und angemessen ausgestatteter Förderung.

**Koordination**  
Deutscher  
Baustoff-Fachhandel | BDB  
Michael Hölker  
BDB-Hauptgeschäftsführer  
Am Weidendamm 1A  
10117 Berlin

**Presse-Kontakt**  
Linda Bidner  
Tel.: 030 / 28 87 99 93  
Fax: 030 / 28 87 99 55  
E-Mail:  
[presse@wohnungsbautag.de](mailto:presse@wohnungsbautag.de)

[www.wohnungsbautag.de](http://www.wohnungsbautag.de)



#### **4. Mehr Personal in den Verwaltungen bereitstellen**

Der zyklische und regional wechselnde Neubaubedarf erschwert eine langfristige Personalplanung in den Bauplanungs- und Genehmigungsbehörden. Notwendig ist grundsätzlich mehr Personal in den Verwaltungen sowie kurzfristig ein zusätzlicher Pool an qualifizierten Fachkräften, insbesondere damit auch im Umfeld von Ballungsgebieten zeitnah die erforderlichen Planungs- und Genehmigungsentscheidungen getroffen werden können.

#### Handlungsempfehlungen für preiswerteren Wohnungsbau

#### **5. Mehr Konzeptvergaben durchführen**

Transparente Konzeptvergaben ermöglichen, gestaltenden Einfluss auf die Entwicklung von Flächen und den geplanten Wohnungsbau zu nehmen, ohne den wirtschaftlich vertretbaren Rahmen zu verlassen.

#### **6. Mehr Kostenkontrolle bei Gesetzen, Normen und Planungen entwickeln**

Eine konsequente Durchführung und Berücksichtigung von Folgekostenabschätzungen in den Gesetzgebungs-, Normungs- und Bauplanungsprozessen kann die weitere Baukostensteigerung abbremsen.

#### **7. Mehr Dichte und Höhe zulassen**

Modellrechnungen zeigen, dass eine Erhöhung der baulichen Dichte in Ballungszentren (Steigerung Geschossflächenzahl [GFZ] von 1,0 auf 2,0) Mietpreissenkungen von 20 Prozent und mehr pro Quadratmeter ermöglichen.

#### **8. Mehr Prozessdigitalisierung unterstützen**

Die Digitalisierung des Bauprozesses unter Einbeziehung aller an der Prozess- und Genehmigungskette beim Bau Beteiligten ermöglicht Fehlervermeidung, Prozessbeschleunigung, Kostenbewusstsein und Nachhaltigkeit bei Planung, Genehmigung und Bauausführung. Sie sichert zudem einen einheitlichen und schnellen Kommunikationsrahmen.

#### **9. Mehr Effizienzpotentiale heben**

Die Vereinheitlichung der Landesbauordnungen und die Wiedereinführung sämtlicher Möglichkeiten der Genehmigungsfreistellung ermöglichen Skaleneffekte, die zur wirksamen Reduzierung der Baukosten beitragen.

#### Handlungsempfehlungen, um nicht mehr zu weit weg von Ballungszentren zu bauen

#### **10. Mehr Stadt-Umland-Kooperationen unterstützen**

Ballungsräume stehen in einer engen funktionalen Verflechtung mit den Umlandgemeinden, so dass eine angemessene Infrastrukturförderung durch Bund/Länder sowie Investitionen in den ÖPNV neue Ansatzpunkte und Lösungen unterstützen kann, um begrenzten Flächen- und Entwicklungsmöglichkeiten zu begegnen. Damit kann auch verhindert werden, dass die Umlandkommunen kein Bauland ausweisen oder keine Baugenehmigungen erteilen, weil die Infrastruktur (Schulen, Kitas etc.) nicht ausreicht. Hier wurde die Einrichtung von Fonds vorgeschlagen, aus denen sich die Kommunen vorfinanzieren können.

# 10-Punkte-Forderung

Berlin | 9. Mai 2019

## Das Verbändebündnis Wohnungsbau fordert mehr bezahlbare Wohnungen

10 Punkte, um den Wohnungsmangel zu beheben, statt ihn zu verwalten

Mit der Studie „Wer baut Deutschland?“ der Prognos AG hat das Verbändebündnis Wohnungsbau nachgewiesen, dass Wohnungen in Deutschland weiterhin zu wenig, zu teuer und zu weit weg von den Ballungszentren und Hotspots gebaut werden. Das kann nicht die richtige Antwort auf Deutschlands soziale Frage Wohnen sein.

Um dem Mangel zu begegnen und ein „Mehr“ an Qualität und Quantität zu erreichen, müssen folgende 10 Handlungsempfehlungen von Bund, Ländern und Kommunen umgesetzt werden:

### Handlungsempfehlungen für mehr Wohnungsneubau

#### 1. Mehr Bauland bereitstellen

Der drohenden „Austrocknung“ der Märkte aufgrund nachlassender Flächenausweisung muss mit einer verstärkten Aktivierung von Baulandflächen durch die Kommunen in den angespannten Wohnungsmärkten begegnet werden. Dies muss durch eine Anpassung von Regional-/Flächennutzungsplänen begleitet und den Ankauf bedarfsgerechter Flächen unterstützt werden.

#### 2. Mehr langfristige Investitionssicherheit geben

Eine Erhöhung der Wohnungsneubauzahlen ist nur mit einem Kapazitätsausbau im Baugewerbe möglich. Voraussetzung hierfür sind neben der befristeten Sonderabschreibung dauerhafte und verlässliche Rahmenbedingungen, wie die sachgerechte und dem tatsächlichen Werteverzehr angemessene Erhöhung der linearen Abschreibung von 2 auf mindestens 3 Prozent, um für die Kapazitätsanpassung die nötige Planungssicherheit zu geben.

#### 3. Mehr Sozialen Wohnungsbau fördern

Bisher werden mit 1,5 Mrd. EUR Förderung des Bundes 25.000 neue Sozialwohnungen errichtet. Das ist zu wenig. Um den jetzigen Bestand zu erhalten und längerfristig wieder zu erhöhen, müssten 80.000 Sozialwohnungen jährlich fertiggestellt werden. Es fehlt ein Masterplan Sozialer Wohnungsbau mit klarer Zielvorgabe und angemessen ausgestatteter Förderung.

**Koordination**  
Deutscher  
Baustoff-Fachhandel | BDB  
Michael Hölker  
BDB-Hauptgeschäftsführer  
Am Weidendamm 1A  
10117 Berlin

**Presse-Kontakt**  
Linda Bidner  
Tel.: 030 / 28 87 99 93  
Fax: 030 / 28 87 99 55  
E-Mail:  
[presse@wohnungsbautag.de](mailto:presse@wohnungsbautag.de)

[www.wohnungsbautag.de](http://www.wohnungsbautag.de)



#### **4. Mehr Personal in den Verwaltungen bereitstellen**

Der zyklische und regional wechselnde Neubaubedarf erschwert eine langfristige Personalplanung in den Bauplanungs- und Genehmigungsbehörden. Notwendig ist grundsätzlich mehr Personal in den Verwaltungen sowie kurzfristig ein zusätzlicher Pool an qualifizierten Fachkräften, insbesondere damit auch im Umfeld von Ballungsgebieten zeitnah die erforderlichen Planungs- und Genehmigungsentscheidungen getroffen werden können.

#### Handlungsempfehlungen für preiswerteren Wohnungsbau

#### **5. Mehr Konzeptvergaben durchführen**

Transparente Konzeptvergaben ermöglichen, gestaltenden Einfluss auf die Entwicklung von Flächen und den geplanten Wohnungsbau zu nehmen, ohne den wirtschaftlich vertretbaren Rahmen zu verlassen.

#### **6. Mehr Kostenkontrolle bei Gesetzen, Normen und Planungen entwickeln**

Eine konsequente Durchführung und Berücksichtigung von Folgekostenabschätzungen in den Gesetzgebungs-, Normungs- und Bauplanungsprozessen kann die weitere Baukostensteigerung abbremsen.

#### **7. Mehr Dichte und Höhe zulassen**

Modellrechnungen zeigen, dass eine Erhöhung der baulichen Dichte in Ballungszentren (Steigerung Geschossflächenzahl [GFZ] von 1,0 auf 2,0) Mietpreissenkungen von 20 Prozent und mehr pro Quadratmeter ermöglichen.

#### **8. Mehr Prozessdigitalisierung unterstützen**

Die Digitalisierung des Bauprozesses unter Einbeziehung aller an der Prozess- und Genehmigungskette beim Bau Beteiligten ermöglicht Fehlervermeidung, Prozessbeschleunigung, Kostenbewusstsein und Nachhaltigkeit bei Planung, Genehmigung und Bauausführung. Sie sichert zudem einen einheitlichen und schnellen Kommunikationsrahmen.

#### **9. Mehr Effizienzpotentiale heben**

Die Vereinheitlichung der Landesbauordnungen und die Wiedereinführung sämtlicher Möglichkeiten der Genehmigungsfreistellung ermöglichen Skaleneffekte, die zur wirksamen Reduzierung der Baukosten beitragen.

#### Handlungsempfehlungen, um nicht mehr zu weit weg von Ballungszentren zu bauen

#### **10. Mehr Stadt-Umland-Kooperationen unterstützen**

Ballungsräume stehen in einer engen funktionalen Verflechtung mit den Umlandgemeinden, so dass eine angemessene Infrastrukturförderung durch Bund/Länder sowie Investitionen in den ÖPNV neue Ansatzpunkte und Lösungen unterstützen kann, um begrenzten Flächen- und Entwicklungsmöglichkeiten zu begegnen. Damit kann auch verhindert werden, dass die Umlandkommunen kein Bauland ausweisen oder keine Baugenehmigungen erteilen, weil die Infrastruktur (Schulen, Kitas etc.) nicht ausreicht. Hier wurde die Einrichtung von Fonds vorgeschlagen, aus denen sich die Kommunen vorfinanzieren können.



# 10-Punkte-Forderung

Berlin | 9. Mai 2019

## Das Verbändebündnis Wohnungsbau fordert mehr bezahlbare Wohnungen

10 Punkte, um den Wohnungsmangel zu beheben, statt ihn zu verwalten

Mit der Studie „Wer baut Deutschland?“ der Prognos AG hat das Verbändebündnis Wohnungsbau nachgewiesen, dass Wohnungen in Deutschland weiterhin zu wenig, zu teuer und zu weit weg von den Ballungszentren und Hotspots gebaut werden. Das kann nicht die richtige Antwort auf Deutschlands soziale Frage Wohnen sein.

Um dem Mangel zu begegnen und ein „Mehr“ an Qualität und Quantität zu erreichen, müssen folgende 10 Handlungsempfehlungen von Bund, Ländern und Kommunen umgesetzt werden:

### Handlungsempfehlungen für mehr Wohnungsneubau

#### 1. Mehr Bauland bereitstellen

Der drohenden „Austrocknung“ der Märkte aufgrund nachlassender Flächenausweisung muss mit einer verstärkten Aktivierung von Baulandflächen durch die Kommunen in den angespannten Wohnungsmärkten begegnet werden. Dies muss durch eine Anpassung von Regional-/Flächennutzungsplänen begleitet und den Ankauf bedarfsgerechter Flächen unterstützt werden.

#### 2. Mehr langfristige Investitionssicherheit geben

Eine Erhöhung der Wohnungsneubauzahlen ist nur mit einem Kapazitätsausbau im Baugewerbe möglich. Voraussetzung hierfür sind neben der befristeten Sonderabschreibung dauerhafte und verlässliche Rahmenbedingungen, wie die sachgerechte und dem tatsächlichen Werteverzehr angemessene Erhöhung der linearen Abschreibung von 2 auf mindestens 3 Prozent, um für die Kapazitätsanpassung die nötige Planungssicherheit zu geben.

#### 3. Mehr Sozialen Wohnungsbau fördern

Bisher werden mit 1,5 Mrd. EUR Förderung des Bundes 25.000 neue Sozialwohnungen errichtet. Das ist zu wenig. Um den jetzigen Bestand zu erhalten und längerfristig wieder zu erhöhen, müssten 80.000 Sozialwohnungen jährlich fertiggestellt werden. Es fehlt ein Masterplan Sozialer Wohnungsbau mit klarer Zielvorgabe und angemessen ausgestatteter Förderung.

**Koordination**  
Deutscher  
Baustoff-Fachhandel | BDB  
Michael Hölker  
BDB-Hauptgeschäftsführer  
Am Weidendamm 1A  
10117 Berlin

**Presse-Kontakt**  
Linda Bidner  
Tel.: 030 / 28 87 99 93  
Fax: 030 / 28 87 99 55  
E-Mail:  
[presse@wohnungsbautag.de](mailto:presse@wohnungsbautag.de)

[www.wohnungsbautag.de](http://www.wohnungsbautag.de)



#### **4. Mehr Personal in den Verwaltungen bereitstellen**

Der zyklische und regional wechselnde Neubaubedarf erschwert eine langfristige Personalplanung in den Bauplanungs- und Genehmigungsbehörden. Notwendig ist grundsätzlich mehr Personal in den Verwaltungen sowie kurzfristig ein zusätzlicher Pool an qualifizierten Fachkräften, insbesondere damit auch im Umfeld von Ballungsgebieten zeitnah die erforderlichen Planungs- und Genehmigungsentscheidungen getroffen werden können.

#### Handlungsempfehlungen für preiswerteren Wohnungsbau

#### **5. Mehr Konzeptvergaben durchführen**

Transparente Konzeptvergaben ermöglichen, gestaltenden Einfluss auf die Entwicklung von Flächen und den geplanten Wohnungsbau zu nehmen, ohne den wirtschaftlich vertretbaren Rahmen zu verlassen.

#### **6. Mehr Kostenkontrolle bei Gesetzen, Normen und Planungen entwickeln**

Eine konsequente Durchführung und Berücksichtigung von Folgekostenabschätzungen in den Gesetzgebungs-, Normungs- und Bauplanungsprozessen kann die weitere Baukostensteigerung abbremsen.

#### **7. Mehr Dichte und Höhe zulassen**

Modellrechnungen zeigen, dass eine Erhöhung der baulichen Dichte in Ballungszentren (Steigerung Geschossflächenzahl [GFZ] von 1,0 auf 2,0) Mietpreissenkungen von 20 Prozent und mehr pro Quadratmeter ermöglichen.

#### **8. Mehr Prozessdigitalisierung unterstützen**

Die Digitalisierung des Bauprozesses unter Einbeziehung aller an der Prozess- und Genehmigungskette beim Bau Beteiligten ermöglicht Fehlervermeidung, Prozessbeschleunigung, Kostenbewusstsein und Nachhaltigkeit bei Planung, Genehmigung und Bauausführung. Sie sichert zudem einen einheitlichen und schnellen Kommunikationsrahmen.

#### **9. Mehr Effizienzpotentiale heben**

Die Vereinheitlichung der Landesbauordnungen und die Wiedereinführung sämtlicher Möglichkeiten der Genehmigungsfreistellung ermöglichen Skaleneffekte, die zur wirksamen Reduzierung der Baukosten beitragen.

#### Handlungsempfehlungen, um nicht mehr zu weit weg von Ballungszentren zu bauen

#### **10. Mehr Stadt-Umland-Kooperationen unterstützen**

Ballungsräume stehen in einer engen funktionalen Verflechtung mit den Umlandgemeinden, so dass eine angemessene Infrastrukturförderung durch Bund/Länder sowie Investitionen in den ÖPNV neue Ansatzpunkte und Lösungen unterstützen kann, um begrenzten Flächen- und Entwicklungsmöglichkeiten zu begegnen. Damit kann auch verhindert werden, dass die Umlandkommunen kein Bauland ausweisen oder keine Baugenehmigungen erteilen, weil die Infrastruktur (Schulen, Kitas etc.) nicht ausreicht. Hier wurde die Einrichtung von Fonds vorgeschlagen, aus denen sich die Kommunen vorfinanzieren können.