**Wohnungsbau beschleunigen und preiswerter machen**

22. Juli 2023

Der Wohnungsbau ist seit 2020 (307.000 fertiggestellte Wohnungen[[1]](#footnote-1)) rückläufig. Das Ziel der Bundes­regierung, dass jährlich 400.000 neue Wohnungen gebaut werden, wird nicht erreicht; 2022 wurden 295.300 Wohnungen[[2]](#footnote-2) fertiggestellt, für 2023 wird mit 245.000 neuen Wohnungen[[3]](#footnote-3) gerechnet. Es handelt sich vor allem um ein Problem der größeren Städte, wo ca. 700.000 Wohnungen fehlen, vor allem solche mit niedriger Miete, während "auf dem Land" bis zu 400.00 Wohnungen leerstehen.[[4]](#footnote-4)

Ursache für den rückläufigen Wohnungsbau sind vor allem stark gestiegene Preise: Von 2000 bis 2022 haben sich die Baukosten für den Geschosswohnungsbau in deutschen Großstädten mehr als verdoppelt, von 2209 €/m2 auf 4970 €/m2. 62% der Steigerung sind gestiegene Baukosten, 17% gestiegene Bauland­preise und 21% verschärfte Regeln und Anforderungen von Bund, Ländern und Kommunen.[[5]](#footnote-5) Die hohen Herstellungskosten erfordern bei freier Finanzierung Monatsmieten von 17 bis 20 Euro.[[6]](#footnote-6)

1. Kostentreiber ist vor allem ein Wust von Regularien, neben Gesetzen und Verordnungen allein 426 für den Wohnungsbau relevante DIN-Normen und 67 andere technische Regelwerke[[7]](#footnote-7), die sich z.T. sogar konterkarieren.[[8]](#footnote-8) In den Normungsgremien ist oft die herstellende Bauindustrie vertreten, die gerne auf höhere Standards hinwirken. Der Einsatz preisgünstigeren Materials aus dem EU-Ausland wird oft durch zusätzliche deutsche Anforderungen verhindert.[[9]](#footnote-9) Neben Bauherren, Architekt, Statiker und Bau­unternehmen werden heute diverse zusätzliche Fachplaner, Energieberater und Zertifizierer benötigt.[[10]](#footnote-10) Kostenerhöhend um durchschnittlich 172 €/m2 sind erhöhte Anforderungen durch die Kommunen, z.B. durch Bebauungs­pläne, wie höhere energetische Standards, Zusatzforderungen für behinderten­gerechtes Wohnen, erhöhter Schallschutz, mehr Brandschutz, Vorgaben für die Außenanlagen, etc.[[11]](#footnote-11) Dazu gehört auch Münster mit seinen "Münster-Standards".[[12]](#footnote-12)

Das "Verbände­bündnis Wohnungsbau" [[13]](#footnote-13) schätzt, dass im Wohnungsneubau Kostensenkungen um über 20% (ca. 900 €/m2) möglich sind, wenn alle Rationalisierungspotentiale genutzt, vernünftige Komfort- und Qualitätsansprüche vereinbart und die Chancen standardisierten Bauens genutzt werden.[[14]](#footnote-14)

1. Kostentreiber sind auch die gestiegenen Baulandpreise. Selbst in Telgte konnte jüngst bei 475 €/m2 Grundstück kein Anbieter Wohnungen für 12 € Monatsmiete bauen; die Ausschreibung platzte.[[15]](#footnote-15)

Bekanntlich können Preise nur sinken, wenn das Angebot ausgeweitet wird. Dazu wird nur zum kleine­ren Teil bisher unbebautes Land benötigt. Vielmehr könnten deutlich mehr vorhandene "versiegelte" Flächen bebaut bzw. überbaut werden, allein in Münster 100.000 m2.[[16]](#footnote-16)

1. Kostentreiber sind zunehmend die Anforderungen für öffentliche Förderung ("Förderstandards"). Ergebnis ist z.B., das die LEG in Berg Fidel ihre Wohnungen nicht renovieren kann, weil die Amorti­sa­tionszeit 60 Jahre beträgt.[[17]](#footnote-17) Zwei barrierefreie Bäder pro drei Studenten­zimmer[[18]](#footnote-18) sind unnötig; nicht alle Neubauten müssen behindertengerecht gebaut werden, schon gar nicht alle Studenten-Appartements.[[19]](#footnote-19)
2. Kostentreiber sind die in allen Bundesländern außer Bayern und Sachsen z.T. deutlich gestiegenen Grunderwerbsteuersätze. Das hat Auswirkungen: In Bayern und Sachsen mit niedrigen GrErwSt-Sätzen wurden um 8% bzw. 11% mehr Wohnungen gebaut als in den anderen Bundesländern mit deutlich höheren Steuersätzen.[[20]](#footnote-20)

Schon seit Jahren werden Maßnahmen diskutiert, wie Wohnungsbaukosten gesenkt werden können, z.B. die sehr solide Arbeit der Baukostensenkungskommission beim BMU4. Passiert ist seitdem wenig: 2019 gab es einen Fortschrittsbericht ohne Fortschritte.8 2022 traf sich eine große Runde von Fachleuten, die 187 Maßnahmen aufgelistet haben[[21]](#footnote-21); in der Spalte "zu realisieren bis" steht allerdings meist: "in dieser Legislaturperiode". Die schon lange fällige Vereinheitlichung der Landesbauordnungen hat gar keinen Termin, sondern wird als "laufende Aufgabe" der Länder gelistet.

Bundesbauministerin Geywitz versucht nun einen weiteren Anlauf. Viele der 500 DIN-Normen fürs Bauen seien nicht für die Sicherheit des Gebäudes notwendig. "Im Dialog mit der Baubranche haben wir ein erstes Paket von Normen geschnürt, die wir transparent auf Kostentreiber hin untersuchen werden," z.B. Regelungen für den Schallschutz. Die Kostenermittlung solle bei der Baunormung Standard werden, kündigte die Ministerin an.[[22]](#footnote-22) Also dann: Mut zur Tat!

**Maßnahmen zur Kostensenkung und Beschleunigung im Wohnungsbau**

Maßnahmen zu ermöglichen durch Bundesland NRW

1. Anpassung der Landesbauordnung an die Bundes-Musterbauordnung; Herausnahme von Vorschriften mit schlechtem Kosten-Nutzen-Verhältnis, z.B. übertriebener Schallschutz, perfektionistische Dämm-Vorschriften, unverhältnismäßige Ausmaße beim behindertengerechten Bauen, übertriebener Brand­schutz (z.B. ausnahmslose Forderung nach zweitem baulichem Rettungsweg bei Neubauten).

Erlaubnis für alternative Materialien für Wände und Dächer statt einheitlich Ziegel oder Putz.[[23]](#footnote-23) Einräumung größerer Freiräume für die Erfüllung energetischer Vorgaben.[[24]](#footnote-24)

1. Wie in Bayern Förderung eines Gebäudetyps E für "experimentell" im Sinne von "einfach bauen" oder "experi­men­telles Bauen". Für diese Projekte gelten die Normen und Richtlinien, auf die Artikel 85a der Muster­bauordnung verweist, nicht zwingend, wenn und soweit dies mit einem fachkundigen Bauherrn ausdrücklich so vereinbart wird.[[25]](#footnote-25) Die Schutzziele der Bauordnungen, also Standsicherheit, Brand­schutz, gesunde Lebensverhältnisse und Umweltschutz, gelten immer. Eine gesetzliche Regelung ist notwendig, dass anstelle der (von Gutachtern vor Gerichten vorgetragenen) "allgemein aner­kannten Regeln der Technik" abweichende Standards vereinbart werden können.
2. Förderung des industrialisierten bzw. seriellen Bauens, insbes. durch praxisnahe Pilotprojekte.[[26]](#footnote-26)
3. Einsatz kostengünstiger Komplettsysteme für die Technische Gebäudeausrüstung, Fertigbäder inkl. aller Haustechnik bis zum W-Lan Router ermöglichen es, den restlichen Wohnungsteil sehr einfach zu halten.[[27]](#footnote-27)
4. Grundlegende Entschlackung der Vorschriften für den geförderten Wohnungsbau. Vorgabe nur noch einer personenbezogenen Flächenobergrenze, z.B. 45 m2 für eine Person und 65 m2 für zwei Personen. Dadurch können Grundrisse an alternative Nutzungen angepasst und die Attraktivität für Investoren verbessert werden. Deutliche Reduzierung der derzeit oft geradezu destruktiven Kontrollverfahren z.B. der NRW-Bank.
5. Verbot verschärfter Brandschutzanforderungen der örtlichen Feuerwehren über die Landesbauordnung hinaus.
6. Im Landesentwicklungsplan Priorisierung für Nachverdichtung, Anbau und Aufstockung.

Heraufsetzung der Geschossflächenzahlen.

1. Anpassung der Förderstandards: Fokussierung auf energetische Nachbesserungen, Verzicht auf pauschale Behindertengerechtigkeit für alle Neubauten, schon gar nicht für alle Studenten-Appartements; Verzicht auf übertriebene Standards wie zwei Bäder pro drei Studentenzimmer.
2. Senkung der Grunderwerbssteuer für erstmaliges Wohneigentum.
3. Beschleunigung der Planungen durch Digitalisierung der Bauanträge und Baugenehmigungen – allerdings mit mehr als Online-Stellen der Antragsformulare im pdf-Format. Für die deutliche Mehrheit der Bauanträge automatisierte Prüfung mit entsprechender Software.

Maßnahmen zu ermöglichen durch den Bund, mit Initiativen von NRW

1. Überprüfung der derzeitigen Normen auf ihre Kosten-/Nutzen-Effizienz; Herausnahme perfektioni­stischer oder sich konterkarierender Regelungenaus der Musterbauordnung, der Energieeinspar­verordnung (EnEV) und dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG), z.B. hinsichtlich Dämmung[[28]](#footnote-28), Schallschutz[[29]](#footnote-29), Anforderungen an die Barrierefreiheit.

Nachdrückliche Unterstützung der Bundes-Initiative dazu.22

1. Zukünftig verpflichtende Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens für alle Entwürfe von Gesetzen, Verordnungen und Normen; Überprüfung der verschiedenen Normen auf Querbezüge mit kosten­steigernder Wirkung; Einschränkung des Einflusses der Baumaterial-Industrie auf die Standards.[[30]](#footnote-30)
2. Tatsächliche Ermöglichung der Einfuhr von preiswerterem Baumaterial aus anderen Ländern.9
3. Schaffung der gesetzlichen Voraussetzungen, mit denen zukünftig gesetzliche Mindeststandards rechtssicher vereinbart werden können (Gerichte verlangen oft weitergehende Standards als "Stand der Technik").
4. Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Union 1:1 ohne darüber hinausgehende Verschärfung. Verhinderung oder deutliche Entschärfung der in Arbeit befindlichen EU-Gebäude, die einen Sanierungszwang für viele Häuser und ein Verbot von fossilen Heizungen ab 2029 bedeuten würde.[[31]](#footnote-31)
5. Umstellung des Konzeptes "Sozialwohnungen": Subventionierte Mieten erhöhen die Mieten für "Normalverdiener"; besser ist eine soziale Förderung nur durch Wohngeld.

Maßnahmen zu ermöglichen durch Gemeinden

1. Ausweisung von mehr Bauland, mehr Überbauung vorhandener Flächen.
2. Hinwirken auf höheres Bauen und Nachverdichtung, Erhöhung der Geschossflächenzahl in Bebauungsplänen.
3. Verzicht auf unnötig hohe "Standards", Ausschöpfen aller Kostensenkungspotentiale lt. angepasster Landesbauordnung, Flexibilisierung der Stellplatzanforderungen.
4. Unterstützung des Bauens nach Gebäudetyp E (Maßnahme 2).
1. de.statista.com/statistik/daten/studie/39008/umfrage/baufertigstellungen-von-wohnungen-in-deutschland/ 17. April 2023 [↑](#footnote-ref-1)
2. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung N041, 29.6.2023 [↑](#footnote-ref-2)
3. ifo-Institut, Pressemitteilung, 16.6.2023 [↑](#footnote-ref-3)
4. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, Bauforschungsbericht Nr. 86, 20. April 2023, Seite 11 [↑](#footnote-ref-4)
5. BMU, Bericht der Baukostensenkungskommission, Endbericht, November 2015; Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, a.a.O. Seite 33 [↑](#footnote-ref-5)
6. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, a.a.O., Seite 30 [↑](#footnote-ref-6)
7. BMI, Maßnahmenpaket Baukostensenkung, Umsetzungsstand der Empfehlungen der Baukostensenkungskommission, Juli 2019, Seite 11 [↑](#footnote-ref-7)
8. Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer (BAK) zum Norm-Entwurf DIN 18005:2022-02 "Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung", 7.3.2022 [↑](#footnote-ref-8)
9. Baumaterial könnte viel günstiger sein, Interview mit Baustoffhändler Alexander Gran, FAS, 22.1.2023 [↑](#footnote-ref-9)
10. z.B. Fachplaner Brandschutz, Fachplaner Heizung/Sanitär/Lüftung, Fachplaner Wärmeschutz, Fachplaner Schallschutz u.v.m. zitiert nach Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, a.a.O., Seite 41. Jahrzehntelang war der Schallschutz durch DIN 4109 geregelt, die jeder Architekt und Bauunternehmen anwenden konnte; heute muss mit komplexer Software gearbeitet werden. Brandschutz-Vorschriften verlangen stets einen zweiten Rettungsweg; heute können aber Treppenhäuser so gebaut werden, dass sie als Rettungsweg ausreichen würden. [↑](#footnote-ref-10)
11. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, a.a.O., Seite 32. In Dortmund wurde neben einer (unkritischen) S-Bahnlinie eine 12 m hohe Glaswand gefordert, weil man zuviel Lärm eines dahintergelegenen Gewerbebetriebs mit Be- und Entladeverkehr befürchtete. Kosten 6 Mio Euro oder 40 ct/m2 zusätzliche Miete. [↑](#footnote-ref-11)
12. Beispiele: Holzbau in der Mathilde-Anneke-Gesamtschule mit Klimatisierung der nach Süden gerichteten Klassenräume, Vorgabe KfW40 statt KfW55 für städtische Gebäude, in Bebauungsplänen oft unnötig niedrige Gebäudehöhen (Beispiel York House am York-Ring), Wohn- und Stadtbau bietet im York-Quartier in Gremmendorf Wohnungen für 6.000 €/m2 an (Westfälische Nachrichten, 18. Juli 2023) [↑](#footnote-ref-12)
13. Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau, Deutscher Mieterbund, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Industrie­gewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes [↑](#footnote-ref-13)
14. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, a.a.O., Seite 58 [↑](#footnote-ref-14)
15. Von Fiasko bis Katastrophe war alles dabei, Westfälische Nachrichten, 3.12.2022 [↑](#footnote-ref-15)
16. Studie Syte - Nachverdichtungspotentiale [↑](#footnote-ref-16)
17. LEG stoppt Sanierung in Berg Fidel, Westfälische Nachrichten, 3.2.2023 [↑](#footnote-ref-17)
18. Maas und Partner- Diskussion Amt für Wohnungswesen Stadt Münster – Bauvorhaben krummer Timpen [↑](#footnote-ref-18)
19. Untersuchung MuP -Studentenapartment Barrierefrei ca. 3m² größer, bei 15€ also 45€ pro Monat teurer [↑](#footnote-ref-19)
20. IfW Kiel, zitiert nach [www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/grunderwerbsteuer-laender-nehmen-rekordsummen-ein\_84342\_440652.html](http://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/grunderwerbsteuer-laender-nehmen-rekordsummen-ein_84342_440652.html), 7.3.2023 [↑](#footnote-ref-20)
21. Bundesbauministerium, Bündnis bezahlbarer Wohnraum, Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive, Oktober 2022 [↑](#footnote-ref-21)
22. Teures Bauen: Geywitz will Kostencheck für DIN-Normen, Süddeutsche Zeitung, 26.6.2023 [↑](#footnote-ref-22)
23. So lassen sich Häuser heute noch günstig bauen, Aachener Zeitung, 4.5.2022 [↑](#footnote-ref-23)
24. Bericht über Gespräch mit Thomas Bader, Vorsitzender des Bayerischen Ziegelindustrie-Verbandes, architekturblatt, 7.6.2019 [↑](#footnote-ref-24)
25. Bayerische Architektenkammer, DAB 06-23, Seiten 6-9 [↑](#footnote-ref-25)
26. Wohnmodule sind noch zu teuer, Interview mit Matthias Schäfer, Präsident Bundesverband Deutscher Fertigbau, FAS 12.2.2023 [↑](#footnote-ref-26)
27. Untersuchung MuP und Firma Schwörer [↑](#footnote-ref-27)
28. Übertriebene Dämmung, von DENA-Lobby forciert, hat schlechte Kosten-/Nutzen-Bilanz. Styropor-Dämmung wird später Sondermüll. Auch ein Effizienzhaus 40 kann eine schlechte CO2-Bilanz über seinen Lebenszyklus haben, wenn Heizung-/Energie-Infrastruktur mehrfach erneuert werden müssen [↑](#footnote-ref-28)
29. Bundesarchitektenkammer (BAK), Stellungnahme zum Norm-Entwurf DIN 18005:2022-02 "Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung", 7.3.2022: "Die Bundes­architektenkammer hält es für widersprüchlich, wenn einerseits Nachverdichtung und Funktions­mischungen gefordert und auf der anderen Seite qua Normung diese wieder über Umwege verunmöglicht werden, indem Grenzwerte gesenkt und Schutzabstände vergrößert werden. Die im Normentwurf vorge­sehene Erhöhung der Abstände zu Verkehrswegen (speziell zu den Stadt- und Gemeindestraßen) wird kritisch gesehen, weil Nachverdichtungen oder innerstädtische Umnutzungen (z.B. von Gewerbe zu Wohnen) dadurch erschwert werden könnten." [↑](#footnote-ref-29)
30. Bundesarchitektenkammer, bak.de/politik-und-praxis/Normung-und-standardisierung/: "Technische Regeln werden verstärkt durch privatwirtschaftliche Gruppen – z.B. VDI, DEGA, FAS, ZVDH, DGNB – außerhalb der Normung geschaffen und damit die Feststellung, was unter den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verstehen ist, erheblich erschwert". [↑](#footnote-ref-30)
31. FDP läuft Sturm gegen geplante EU-Gebäuderichtlinie, Der Tagesspiegel, 3.7.2023 [↑](#footnote-ref-31)