

Antrag

Hannover, den 05.12.2023

Fraktion der CDU

Aktiv die Trendumkehr für mehr Wohnungsbau schaffen, anstatt die Krise mit einer Landeswohnungsgesellschaft zu verschärfen

Der Landtag wolle beschließen:

Entschließung

Die Wohnungsmarktbeobachtung der landeseigenen NBank geht davon aus, dass bis zum Jahr 2040 rund 220 000 neue Wohnungen in Niedersachsen entstehen müssten, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Allein bis zum Jahr 2025 wird dabei ein Mehrbedarf von 141 000 Wohnungen angenommen¹. Gleichzeitig ist die Lage auf dem deutschen Immobilien- und Wohnungsmarkt stark angespannt, was sich durch Stornierungen und Auftragsmangel ausdrückt². Diese fatale Entwicklung drückt sich auch im Stand der Baugenehmigungen aus: Aktuelle Zahlen des Bauindustrieverbandes Niedersachsen-Bremen e. V. zeigen für Januar bis Mai 2023 im Vorjahresvergleich, dass die Anzahl der genehmigten Wohnungen um 38,8 % eingebrochen ist, sogar bereits genehmigte Projekte werden teilweise zurückgestellt³. Als Ursachen des Rückgangs benennt das ifo-Institut in seiner aktuellen Konjunkturumfrage u. a. die rasant gestiegenen Baukosten, das wesentlich höhere Zinsniveau, den Stopp der bewährten Förderung für energieeffizienten Neubau sowie deutlich verschärfte Förderbedingungen. Die zuvor gut gefüllten Auftragsbücher leeren sich, sodass vielen Firmen in der Baubranche eine finanzielle Schiefelage droht⁴.

Weitere Konsequenzen sind der einsetzende Personalabbau und in der Folge geringere Baukapazitäten im Baugewerbe. Diese negativen Entwicklungen erschweren es zusätzlich, die Ziele der Wohnungspolitik zu erreichen. In dieses Bild passt der vom Immobilienkonzern Vonovia eingeleitete Stopp sämtlicher Neubauprojekte von 60 000 Wohnungen in Deutschland. Der Mangel an Wohnraum verschärft sich und wird durch die aktuellen Entwicklungen weiter zunehmen. In der Folge steigen die Mieten in erheblichem Maße. Berechnungen des Pestel-Institutes schätzen, dass ein frei finanziert errichteter Wohnungsbau eine Kaltmiete von unter 17,50 Euro je Quadratmeter nicht mehr zulässt⁵.

All das zeigt eines deutlich: Wohnen und Bauen ist für die Mitte der Gesellschaft zu teuer, es fehlt bezahlbarer Wohnraum. Ob für junge Familien das Eigenheim oder für Alleinstehende die Eigentumswohnung als Altersvorsorge: Jede weitere verwehrt Möglichkeit zum Erwerb einer eigenen Immobilie geht weiter zulasten des Mietermarktes. Für viele ist eine Mietwohnung entweder nicht verfügbar oder in Teilen schwer finanzierbar. Unser Land braucht daher jetzt die richtigen Weichenstellungen, um die Bautätigkeiten zu erleichtern und massiv zu erhöhen. Nur mit mehr angebotenen Wohnraum gehen auch die Preise für Kauf und Miete zurück. Diese Ziele erreicht Niedersachsen keineswegs mit einer teuren und bürokratischen Landeswohnungsgesellschaft, sondern nur über

¹ N-Bank: Wohnungsmarktbeobachtung 2021, S.14.

² Ifo-Konjunkturumfrage: <https://www.ifo.de/fakten/2023-09-12/stornierungswelle-wohnungsbau-hoehchststand>, abgerufen am 21.09.2023)

³ Bauindustrieverbandes Niedersachsen-Bremen e.V.: Frühjahrsumfrage zur Baukonjunktur, in: <https://www.bauindustrie-nord.de/media/news-und-presse-meldungen/presse-meldungen/news/presse-meldung-im-detail/fruehjahrs-umfrage-zur-baukonjunktur>.

⁴ Ifo-Konjunkturumfrage: <https://www.ifo.de/fakten/2023-09-12/stornierungswelle-wohnungsbau-hoehchststand>, abgerufen am 21.09.2023)

⁵ Eduard Pestel Institut: Status und Prognose: So baut Deutschland – So wohnt Deutschland, Bauforschungsbericht Nr. 86, S. 19.

steuerliche Anreize, bessere Zinsbedingungen, vereinfachte Baustandards und deutlich schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie mehr ausgewiesene Baulandflächen.

Vor diesem Hintergrund fordert der Landtag die Landesregierung auf,

1. auf die Gründung einer Landeswohnungsgesellschaft zu verzichten und stattdessen die marktkundigen privaten und öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften in Niedersachsen zu unterstützen und deren Investitionen in den sozialen Wohnungsbau zu fördern,
2. die Grunderwerbssteuer für die erste selbstgenutzte Immobilie um die Hälfte - jedoch bis maximal in einer Größenordnung von 10 000 Euro - zu erstatten,
3. die Digitalisierung der kommunalen Bauverwaltungen inklusive digitaler Bauakten zu unterstützen und verstärkt die Ausbildung von Fachpersonal für die unteren Bauaufsichtsbehörden zu fördern,
4. den Kommunen zur Intensivierung des Mietwohnungsbaus zu ermöglichen, kommunale, private und institutionelle Grundstücksflächen durch eine beschleunigte Bauleitplanung zur Nachverdichtung zu entwickeln und erforderliche Ausgleichsmaßnahme zu begrenzen, um damit günstiges Bauland zu entwickeln,
5. sich auf der Bundesebene dafür einzusetzen, eine Steuerrechtsänderung herbeizuführen mit dem Ziel, die Zinskosten für eine eigengenutzte Wohnimmobilie steuerlich geltend machen zu können. Nach dem Vorbild der Niederlande sollte geprüft werden, inwieweit Zinskosten steuerlich in Abzug gebracht werden können oder eine Regelung vergleichbar der im alten § 10 e EStG für den Kauf oder den Ausbau bzw. die Erweiterung des selbstgenutzten Wohneigentums wieder eingeführt werden könnte.
6. einen Gebäudetyp „E für Einfach“ einzuführen, der es fachkundigen Bauherren und Planern ermöglicht, von gängigen Standards abzuweichen, ohne dabei aber die Schutzziele der Bauordnung zu missachten und ihnen damit u. a. auch im Bereich Schallschutz, Barrierefreiheit, Stellplatzvorgaben, Materialien und Standards eine neue Planungs- und Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen,
7. eine Bundesratsinitiative anzustoßen, um die energetischen Anforderungen der KfW-Förderprogramme für die Sanierung von Bestandswohngebäuden auf EH 70 und für den Neubau auf EH 55 abzusenken bzw. neue Programme für diese Energiestandards aufzusetzen und parallel dazu die förderfähigen Jahreseinkommensgrenzen deutlich zu erhöhen,
8. das Aufstocken und Umbauen im Bestand zu erleichtern und die Brand- und Schallschutzanforderungen von den Neubauanforderungen zu entkoppeln und lediglich ein Verbesserungsgebot einzuführen, die Barrierefreiheit auf eine Etage oder Einheit einer Umbaumaßnahme zu beschränken, Abstandsregelungen zu reduzieren und den energetischen Ausbaustandard auf EH 70 zu beschränken sowie die Anforderungen für Wohnnutzung im Bereich Immissionsschutz Lärm sowie Abstandflächen in Misch- und Gewerbegebieten zu vereinfachen,
9. zur Entwicklung von Gewerbe- und Industriebrachen wie auch von aufgegebenen Verkehrs- und Konversionsflächen zu Bauland ein Förderprogramm zur Altlastensanierung aufzulegen.

Begründung

Die Ursachen für die Konjunkturflaute in der Baubranche sind vielseitig und komplex. Vor allem bei der Absenkung überzogener Standards und bei der Schaffung von Anreizen für die Bauwilligen kann das Land Niedersachsen jedoch einen aktiven und effizienten Beitrag leisten, um die Bauwirtschaft aus der Krise zu holen und das Ziel, mehr Wohnraum zu schaffen, doch noch zu erreichen. Die Leistungsbilanz des amtierenden niedersächsischen Bauministers ist mit Blick auf den mehrjährigen Trend der Baugenehmigungen verheerend.

Der Plan der Koalition, nun eine Landeswohnungsgesellschaft zu gründen, um damit den Wohnungsmarkt durch den Ankauf bestehender Wohnungen zu beleben, ist nicht zielführend, da keine zusätzlichen Wohnungen auf den Mietmarkt kommen und somit der Mangel an Wohnraum nicht behoben wird. Kurz- und mittelfristig würde ein solcher Markteingriff des Landes eher zusätzlich preissteigernd

wirken. Die für die Wohnungsgesellschaft des Landes veranschlagten Mittel sollten effektiver zur Gegenfinanzierung für die vorgeschlagenen Maßnahmen eingesetzt werden.

Es ist dringend geboten, überzogene energetischen Standards für Sanierung und Neubauten abzusenken. So empfiehlt auch der Baukulturbericht 2022/23 statt des EH-40-Standards ein EH 70 bei Neubauten und bei der Sanierung statt eines EH 50 ein EH 115 als realistische Zielmarken festzulegen. Eine Dämmung, die über den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes liegt, führt nur zu einer geringen Energieersparnis und stattdessen durch den erhöhten Ressourcenaufwand zu mehr CO₂-Emissionen⁶.

Eine alleinige Betrachtung der Dämmwerte greift daher nicht nur zu kurz, sondern ist in ihren finanziellen Auswirkungen für Bauwirtschaft und Bauherren sogar kontraproduktiv. Zusätzlich erfordert die Erhöhung der energetischen Standards eine deutlich teurere und umfangreiche technische Gebäudeausstattung. Diese erhöht signifikant die Unterhaltungskosten und verursacht größeren Reparaturaufwand. Im Hinblick auf die Baukostenexplosion sollte daher ein robusteres, einfacheres und damit langlebigeres Bauen im Fokus stehen. Wie entscheidend es daher ist, neben der Absenkung bei Standards eine Entlastung der privaten Haushalte herbeizuführen, verdeutlichen Zahlen des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik. Von 33 130 im Jahr 2020 registrierten Baugenehmigungen für Wohnungen haben 20 721 ihren Auftrag von privaten Haushalten. Im Jahr 2022 basieren 17 624 von 30 317 und im Jahr 2023 (bis Juli) 6 897 von 12 279 Baugenehmigungen auf Bauanträgen privater Haushalte⁷. Die privaten Haushalte sind daher nach wie vor die größte Gruppe unter den Bauherren. Hier müssen somit entsprechende Anreize geschaffen werden.

Carina Hermann
Parlamentarische Geschäftsführerin

⁶ Baukulturbericht 2022/23, S. 67.

⁷ Landesamt für Statistik Niedersachsen, gemeldete Baugenehmigungen