

**BAU** > INDUSTRIE

# WOHNUNGSBAU IST SOZIAL- UND STANDORTPOLITIK

Für bezahlbare Mieten  
Für Fachkräfte-Einwanderung  
Für den Erhalt von Arbeitsplätzen

Forderungen für bezahlbaren  
Wohnraum in Deutschland



## **GESAMTWIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG VON BAUINVESTITIONEN**

**Die Bauwirtschaft macht 12 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP) aus und ist Arbeitgeber von 2,635 Millionen Beschäftigten, davon 930.000 in der Bauindustrie. Sie ist damit Wirtschaftsfaktor, Wachstumstreiber und nicht zuletzt während der Corona-Krise Konjunkturstütze in Deutschland.**

Mehr noch: Durch die starke Verflechtung der Bauwirtschaft mit vor- und nachgelagerten Wirtschaftszweigen haben Bauinvestitionen eine enorme Multiplikatorwirkung. So führen Mehrausgaben für Bauinvestitionen in Höhe von 1 Prozent in Relation zum Bruttoinlandsprodukt laut Kiel Economics<sup>1</sup> zu einer Steigerung der gesamtwirtschaftlichen Produktion von rund 2 Prozent im darauffolgenden Jahr. Ein Multiplikator von 2,0. Noch stärker fällt der Beschäftigungsmultiplikator mit (in der Spitze) 2,5 aus.

Bauinvestitionen führen somit zu einer deutlichen gesamtwirtschaftlichen Produktions- und Beschäftigungszunahme.

Entsprechend negativ sind die Auswirkungen, wenn es am Bau nicht läuft. Während der Baukrise von 1995 bis 2005 sorgte die Baurezession im Jahresdurchschnitt für ein um nahezu 0,6 Prozentpunkte geringeres Wachstum des jeweiligen Bruttoinlandsproduktes. Inklusive der Bauinvestitionen gerechnet legte das BIP in diesen Jahren nur um insgesamt 14,5 Prozent zu, ohne die Bauinvestitionen dagegen um 21,7 Prozent.

Der reale Rückgang der Bauinvestitionen um 1,7 Prozent im Jahr 2022 kostete Deutschland gesamtwirtschaftlich bereits wieder 0,4 Prozent Wachstum beim Bruttoinlandsprodukt. 2023 dürfte die Bremswirkung bei einer Prognose für die Bauinvestitionen von minus 3 Prozent noch deutlich höher ausfallen und mit dafür sorgen, dass für Deutschland ein Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 0,5 Prozent erwartet wird.

**Der Bundesregierung muss klar sein: Eine Rückkehr auf den gesamtwirtschaftlichen Wachstumspfad und höhere Steigerungsraten des BIP sind ohne eine Stabilisierung und Wachstum der Bautätigkeit nicht zu erreichen.**

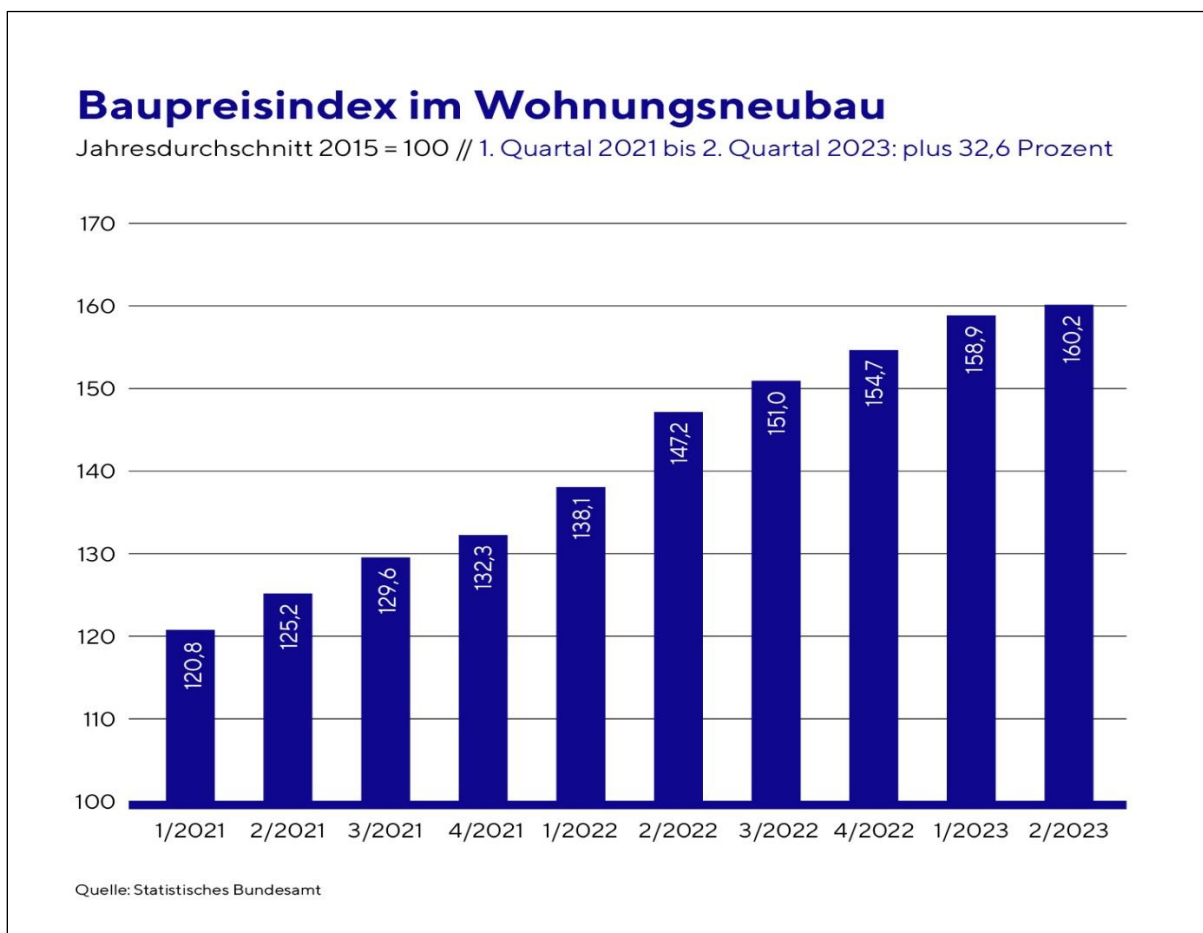
---

<sup>1</sup> Produktions- und Beschäftigungseffekte von Bauinvestitionen, Abschlussbericht des Forschungsprojekts für das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), BBSR-Online-Publikation, Ausgabe 28/2022.

## KONJUNKTUR AM BAU – DER SCHALTER STEHT AUF AUS!

Der Wohnungsbau war in den Jahren des Bau-Aufschwungs von 2010 bis 2021 treibende Kraft. Sowohl bei den Bauinvestitionen als auch beim Umsatz lag die Wachstumsrate des Wohnungsbaus deutlich über der im Gesamtmarkt. Dadurch stieg der Anteil des Wohnungsbaus – inklusive der weit überwiegender Bestandsmaßnahmen – an den gesamten Bauinvestitionen auf 62 Prozent. Am gesamten Umsatz im Bauhauptgewerbe wuchs der Anteil des Wohnungsbaus auf 38 Prozent an, und das nahezu ausschließlich durch den Neubau. Diese Entwicklung hat ein abruptes Ende gefunden. Haupttreiber sind:

- der abrupte und deutliche Zinsanstieg von 1,4 Prozent im Januar 2022 auf 4,1 Prozent im Juli 2023,
- Baumaterialknappheit, deutlich höhere Materialpreise und ihre Auswirkungen auf steigende Baupreise,
- der nahezu komplette Wegfall der staatlichen Neubauförderung Anfang 2022 und
- die weitere Verschärfung energetischer Standards zum 1. Januar 2023.



Die Bundesregierung hat obendrein mehrfach dazu beigetragen, dass bei privaten und öffentlichen Bauherren eine hohe Unsicherheit besteht. Die Gründe sind vielfältig, sei es eine unzureichende und nicht verlässliche Förderkulisse oder die Diskussion um das Gebäude-Energie-Gesetz und die neue Gesetzesnovelle, die sich das Parlament in der zweiten Jahreshälfte 2023 vorgenommen hat.

Bei privaten Haushalten, die in der Regel Wohneigentum zur Selbstnutzung erwerben wollen, kommen noch die hohe Inflationsrate, der damit verbundene Kaufkraftverlust sowie die Sorge über die weitere wirtschaftliche Entwicklung hinzu.

**Kurz: dem Wohnungsbau in Deutschland fehlt ein verlässlicher Rahmen für Investitionen. Dies sorgt dafür, dass sich potenzielle Investoren maximal zurückhalten.**

Die Auswirkungen sind deutlich am Markt erkennbar – die Zahlen sprechen eine deutliche Sprache:

**Baugenehmigungen:** Die Zahl der genehmigten Wohnungen sank in Deutschland im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 27 Prozent, bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ebenfalls um 27 Prozent. Besonders betroffen waren Ein- und Zweifamilienhäuser, wo der Rückgang sogar 40 Prozent betrug.

**Auftragseingang:** Der reale Auftragseingang im Wohnungsbau des Bauhauptgewerbes, der bereits 2022 um 16,5 Prozent zurückgegangen war, erlebte im ersten Halbjahr 2023 einen weiteren Einbruch um 28,9 Prozent.

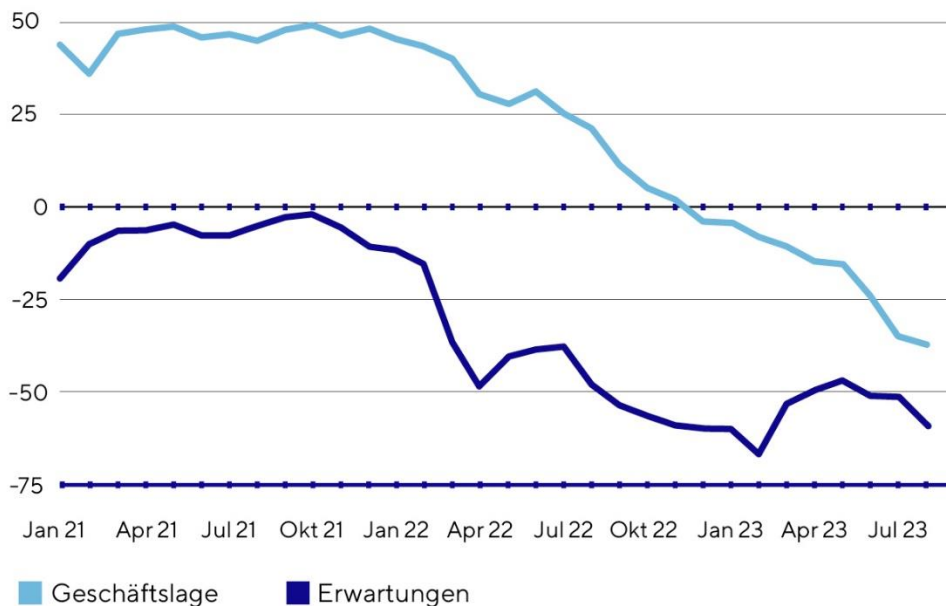
**Auftragsbestand:** Der reale Auftragsbestand des Bauhauptgewerbes im Wohnungsbau lag zur Jahresmitte 2023 um 18,8 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Die Reichweite des Auftragsbestandes ging von 6,1 Monaten im Februar 2022 auf 3,9 Monate im August 2023 zurück.

**Auftragsmangel und Stornierungen:** Im Januar 2022 klagten 9 Prozent der Wohnungsbauunternehmen über eine Behinderung ihre Produktion durch Auftragsmangel, im August 2023 waren es 44 Prozent. Über eine Behinderung durch Stornierungen klagten im Januar 2022 3 Prozent der Firmen, im August 2023 waren es 21 Prozent.

**Stimmung:** Die Stimmung unter den Wohnungsbauunternehmen ist regelrecht abgestürzt. Im August 2023 lag der Saldo der aktuellen Geschäftslage („gut“- abzüglich „schlecht“-Meldungen) bei minus 38 Punkten. Noch schlechter sind die Geschäftserwartungen für die kommenden 6 Monate („besser“- abzüglich „schlechter“-Meldungen) mit minus 60 Punkten.

## Stimmung unter den Wohnungsbaunternehmen

saisonbereinigte Saldenwerte, Erwartungen für die kommenden 6 Monate



Quelle: ifo

**Alle Indikatoren am Bau zeigen deutlich nach unten, eine Trendwende ist nicht in Sicht. Das politische Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen an den Markt zu bringen, wird 2023 mit voraussichtlich nur 250.000 Einheiten deutlich verfehlt. Bei unveränderten Rahmenbedingungen sind im kommenden Jahr dann nur noch wenig mehr als 200.000 neue Wohnungen zu erwarten. Eine aktuelle Untersuchung des IMK<sup>2</sup> befürchtet sogar nur 223.000 (2023), beziehungsweise 177.000 (2024) Fertigstellungen. Die ausreichende Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung und dringend benötigter Fachkräfte aus dem Ausland mit bezahlbarem Wohnraum wird nicht erreicht. Bereits heute fehlen in Deutschland schon 700.000 Wohnungen!**

<sup>2</sup> IMK Policy Brief Nr. 155, Juli 2023

## KAPAZITÄTEN AM BAU

Der Bau hat kein Kapazitätsproblem. Im Gegenteil. Das deutsche Bauhauptgewerbe hat die Zahl der Beschäftigten (im Jahresdurchschnitt) zwischen 2009 (705.000) und 2022 (927.000) um 222.000 ausgeweitet. Die personellen Kapazitäten wurden somit um nahezu ein Drittel erhöht.

Zusätzlich zur personellen Kapazitätsaufstockung wurden auch die Ausrüstungsinvestitionen deutlich gesteigert. Entsprechende Investitionen – vorwiegend in maschinelle Kapazitäten – stiegen zwischen 2009 und 2021 real um 120 Prozent auf deutlich über 7 Milliarden Euro an. Die Bauwirtschaft hat somit sowohl ihre personellen als auch die Maschinenkapazitäten deutlich ausgeweitet.

Diese Kapazitäten sind nun in Gefahr. Gelingt es nicht, die Baunachfrage und damit auch die Baukonjunktur zu stabilisieren, ist damit zu rechnen, dass die Personalkapazitäten im Bauhauptgewerbe spätestens ab 2024 nicht mehr gehalten werden können. Nach den Erfahrungen in der letzten großen Baukrise ist davon auszugehen, dass diese Personen in der Regel eine Anstellung in anderen Branchen, vor allem im Verarbeitenden Gewerbe, finden werden.

**Jede Person, die die Baubranche verlässt, wird auf viele Jahre nicht zurückkehren!** Bei wieder anziehender Baukonjunktur ist nicht davon auszugehen, dass ehemalige Beschäftigte am Bau den Weg zurückfinden werden. Dies zeigt z. B. ein Blick auf das deutsche Gastgewerbe. Die meisten in der Corona-Krise weggefallenen Beschäftigten haben zwischenzeitlich eine andere Anstellung gefunden, und das Gastgewerbe war bisher trotz aller Anstrengungen nicht in der Lage, wieder ausreichend Personal aufzubauen.

**Angesichts der gewaltigen Herausforderungen bei Deutschlands Infrastruktur, ob Wohnungsbau, Verkehrs- oder Energiewende, bei der die Bauwirtschaft als Schlüsselbranche die Umsetzung stemmen muss, ist es wichtig, die Nachfrage und damit die Beschäftigung zu stabilisieren. Ansonsten droht spätestens beim nächsten baukonjunkturellen Aufschwung die Kapazitätsfalle. Damit stünde nicht weniger als die Modernisierung des Lebens- und Wirtschaftsstandorts Deutschland auf dem Spiel.**

## **WIR HABEN KEIN ERKENNTNIS- SONDERN EIN UMSETZUNGSPROBLEM**

Im politischen Berlin jagt seit Jahren ein Wohnungsbündnis das andere! Erst 2016 wurde als Ergebnis des damaligen „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ein 10-Punkte-Programm einer Wohnungsbau-Offensive vorgestellt.

Das Programm blieb mangels konsequenter Umsetzung weitestgehend ergebnislos, gleichwohl die genannten Maßnahmen auch heute noch dringend umgesetzt werden müssten!

Ähnliches ist auch vom aktuellen „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu erwarten. Zwar ist die Diskussion über wichtige strukturelle Veränderungen am Wohnungsbaumarkt bitter nötig. Angesichts der breiten Akteurskonstellation von insgesamt über 35 teilnehmenden Organisationen konnte aber nur selten Einigkeit erzielt werden, so dass viele Vorschläge größtmöglichen Interpretationsspielraum lassen.

Aktuell werden insgesamt 187 Maßnahmen aufgelistet, die alle ihre Berechtigung haben, aber kurzfristig nicht zu mehr Wohnungsbau führen werden, da viele nur indirekt die Kosten des Wohnungsbaus betreffen. Problematisch ist zudem, dass gerade bei Maßnahmen, die den Staat nichts kosten, kein Fortschritt zu erkennen ist. Zu groß sind die politischen Interessensunterschiede, etwa zwischen Bund, Ländern und Kommunen. Dies gilt etwa für die bundesweit überfällige Harmonisierung der Landesbauordnungen und kommunalen Bauvorschriften sowie die überfällige Überprüfung und Reduzierung von Gebäudestandards.

Zudem wird bereits der nächste Schritt bei den ohnehin hohen energetischen Vorgaben vorbereitet. Ab dem 1. Januar 2025 sollen Wohngebäude nur noch nach Effizienzhausstandard 40 (EH40) gebaut werden dürfen. Dabei hat die ARGE Kiel berechnet, dass der bisher erreichte Standard nach dem Gebäudeenergiegesetz bereits das Optimum darstellt<sup>3</sup>. Sinnvoller wäre es, sich dem Dreiklang aus effizienter Gebäudehülle (auf Niveau EH55), intelligenter Gebäudetechnik und klimaneutraler Gebäudeenergie bewusst zu werden und die Wärmeplanung sowie den Ausbau erneuerbarer Energien massiv voranzutreiben.

**Angesichts der aktuellen Zins- und Baukostenentwicklung ist zu erwarten, dass das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum keine kurzfristigen Effekte für den Wohnungsbau herbeiführen wird. Deshalb braucht es zusätzliche Impulse für den Wohnungsbaumarkt in Form des von Bundesbauministerin Geywitz vorgeschlagenen BAU-Pakets, um**

- **Druck aus dem Mietwohnungsmarkt für 37 Mio. Mieterinnen und Mieter zu nehmen,**
- **Beschäftigung für rund 1 Mio. Menschen am Bau zu sichern und**
- **Wohnraum für benötigte ausländische Fachkräfte bereitstellen zu können.**

---

<sup>3</sup> ARGE Kiel, Status und Prognose: So baut Deutschland – so wohnt Deutschland: Der Chancen-Check für den Wohnungsbau, S. 36, Studie im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau, April 2023

## BAU-PAKET ZUM KANZLER-GIPFEL

### Wohnungsbau ist Sozial- und Standortpolitik!

Ohne ein Bau-Paket kommt der Wohnungsbau kurzfristig nicht wieder in Schwung.

Mit der in Meseberg beschlossenen degressiven Abschreibung (AfA) für den Wohnungsbau ist der Anfang dafür zwar gemacht. Weitere Maßnahmen müssen aber folgen. Schließlich kann nur abgeschrieben werden, wenn vorher auch investiert worden ist. Dabei muss klar sein:

Zum Wohnungsgipfel des Bundeskanzlers am 25. September 2023 in Berlin muss deshalb das von der Bundesregierung angekündigte BAU-Paket auf dem Tisch liegen!

### Wir brauchen eine Kanzlerentscheidung für mehr Wohnungsbau in Deutschland.

Folgende Maßnahmen zur kurzfristigen Ankurbelung des Wohnungsbaus sind notwendig:

- Eine **langfristige und verlässliche Förderkulisse** für den Wohnungsneubau sowie eine massive Ausweitung des KfW-Programms „Klimafreundlicher Neubau“,
- **Rücknahme der Beschränkung der Förderung von EH55 auf EH40**, da Aufwand und Nutzen nicht mehr im Einklang stehen,
- **keine Einführung von EH40 als Gebäudestandard** ab dem 1. Januar 2025,
- **Investitionszulagen für nicht steuerpflichtige Wohnungsunternehmen**, die die degressive Afa nicht nutzen können,
- **Eigenkapitalunterstützende Darlehen** für private, gewerbliche und öffentliche Bauherren im Mietwohnungsbau sowie
- steuerliche Anreize durch eine **Absenkung oder temporäre Aussetzung der Grunderwerbsteuer** sowie Steueranreize für einen erleichterten Werkwohnungsbau für Beschäftigte mittelständischer und größerer Unternehmen.



Weitere Ansatzpunkte sind:

- Erhöhung und **Vereinfachung der Städtebauförderung** zur Unterstützung von Kommunen sowie die Indexierung der Fördersummen an die Baukostenentwicklung,
- **Beschleunigung der Typen- und Bauartzulassungen** auf Bundesebene als Voraussetzung für Investitionen in industrielle, serielle und modulare Fertigungstechniken,
- vereinfachte, **beschleunigte Bebauungsplan-Verfahren** sowie Beschleunigung durch vereinfachte Umwidmungsmöglichkeiten von Gewerbe- in Wohngebiete im Rahmen der Nutzungsänderungsverordnung und
- **klare Zuständigkeiten für Länder bei Wohnraumförderung** im Rahmen der Bundesförderung im sozialen Wohnungsbau: Bund verteilt an die Länder; Kopplung der Bundesmittel an bestimmten Landesmittelbeitrag; Verfall der Bundesmittel, wenn dieser Beitrag nicht geleistet werden kann.

Folgende mittelfristige, strukturelle Maßnahmen für den Wohnungsbau müssen ab 2024 folgen:

- **Digitalisierung der Bauantrags- und Genehmigungsverfahren** sowie eine bessere Kommunikation mit und unter Behörden, wozu eine Änderung der Musterbauordnung und Musterbauvorlagenverordnung erforderlich ist,
- **Harmonisierung der „Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen“ (MVV TB)** in allen Bundesländern,
- **Harmonisierung der Vorschriften im Bauordnungs- und Planungsrecht** von Bund, Ländern und Kommunen inkl. Änderung der Musterbauordnung und Musterbauvorlagenverordnung, u. a. in Bezug auf
  - Genehmigungsfreistellung,
  - Vollgeschossregelungen,
  - Anforderungen zur Barrierefreiheit und
  - Regelungen für Höhe von Fensterbrüstungen und Umwehrungen,
- **Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, um neben Sektorales B-Plan Wohnen, Urbanes Gebiet auch bei bestehenden B-Plänen betriebsnahe Mitarbeiterwohnungen in Gewerbegebieten zu ermöglichen und
- **Verstetigung BauGB §201a** – Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt – §31 Ausnahmen und Befreiungen von den Vorgaben des B-Planes möglich.

---

## Impressum

**Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.**  
Geschäftsbereich Hochbau, Normung und Nachhaltigkeit  
Kurfürstenstraße 129, 10785 Berlin

Angela Tohtz, Geschäftsbereichsleiterin

Heinrich Weitz, Abteilung Wohnungsbau  
T +49 30 21286-144 / E heinrich.weitz@bauindustrie.de

Frigga Uhlisch, Abteilung Hochbau  
T +49 30 21286-147 / E frigga.uhlisch@bauindustrie.de

Stand: September 2023

**bauindustrie.de**