

BKU-Thesenpapier: Acht Impulse für den Wohnungsbau

DR. RÜDIGER VON STENGEL

Die „Acht Impulse für den Wohnungsbau“ des Bund Katholischer Unternehmer (BKU) bieten konkrete Ansätze zur Förderung eines familien- und fachkräftefreundlichen, nachhaltigen Wohnungsbaus. Im Folgenden lesen Sie die Zusammenfassung des von Dr. Rüdiger von Stengel verfassten Thesenpapiers. Das ungekürzte Thesenpapier finden Sie im Netz unter <https://www.bku.de/8impulse.aspx>.

Ausgangslage und Probleme

Die politische Zielsetzung der Bundesregierung im Wohnungsbau wurde klar verfehlt. Der Wohnungsbau bleibt weit hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück, insbesondere in den urbanen Zentren, wo der Wohnraum am dringendsten benötigt wird. Verschärfend wirken der Zinsanstieg und die dadurch verschärfte Immobilienkrise, die viele geplante Bauprojekte zum Stillstand gebracht haben. Gleichzeitig konzentriert sich die staatliche Förderung vorwiegend auf sozial schwächere Bevölkerungsgruppen, während der Bestand an Sozialwohnungen weiter abnimmt, so dass der Effekt verpufft. Dies führt zu erheblichen sozialen Problemen und einer wachsenden Wohnungsnot. Der Wohnungsmangel verschärft den Fachkräftemarkt gerade in den Städten und entmutigt Familiengründungen. Zudem haben Bauvorschriften und gestiegene Baukosten das Bauvolumen drastisch reduziert, was die Erschwinglichkeit von Wohnraum massiv einschränkt.

Die acht Impulse des BKU

1. Harmonisierung und Entschlackung des Baurechts

Die zwischen den Ländern variierenden Bauvorschriften stehen einer Kostenreduktion um 20-30% durch Serienfertigung, etwa durch Modulbau, entgegen. Mit dem EH55-Baustandard und der verbundenen Förderung könnte der Wohnungsbau aus Sicht namhafter Marktteilnehmer (Wertgrund, Wohnkompanie) gut umgehen. Überbordende Bauvorschriften sind zu reduzieren oder durch entsprechende voll kompensierende Förderungen auszugleichen.

2. Faire Behandlung des Holzbaus

Der Holzbau wird durch strengere Vorschriften, vor allem beim Brandschutz, benachteiligt. Dabei bietet Holz eine bessere CO₂-Bilanz, da es CO₂ speichert und weniger Emissionen verursacht als Beton. Zudem hat Holz bessere Dämmwerte, was den Einsatz von Kunststoffen für die Dämmung in vielen Fällen überflüssig macht. Der BKU fordert eine Entlastung der baurechtlichen Vorgaben, um die Potenziale des Holzbaus, insbesondere für Verdichtung durch Aufstockung, besser nutzen zu können. Hier bedarf es nicht nur einer negativen, sondern auch einer positiven CO₂-Bepreisung.

3. Förderung der relativen CO₂-Verbesserung

Der BKU schlägt vor, energetische Maßnahmen im Wohnungsbau auf flexible CO₂-Reduktionen zu fokussieren statt auf starre Vorgaben. Aktuelle Anforderungen der Modernisierungsförderung sind oft unwirtschaftlich.

Erfolgversprechender wären Anreize für sinnvolle Verbesserungen, die auf Nachhaltigkeit und Effizienz abzielen. Eine CO₂-Bepreisung von Werkstoffen und zu entsorgenden Baustoffen könnte dabei helfen, Rohstoffe klimaefizient zu nutzen, Bausubstanz zu erhalten und die Recycling-Wirtschaft (Cradle to Cradle) zu stärken. Zudem würde sie den Einsatz klimafreundlicher Technik anregen, die CO₂-Emissionen, Energieverbräuche und Kosten senkt.

4. Werkwohnungen

Unternehmen könnten durch baurechtliche und steuerliche Anreize dazu bewegt werden, in den Wohnungsbau für ihre Mitarbeiter zu investieren. Der BKU schlägt vor, Werksgelände in den Städten für den Wohnungsbau zu nutzen und verbilligte Wohnungen für Mitarbeiter anzubieten. Dies würde nicht nur den Fachkräftemangel mindern, sondern auch die Bindung der Mitarbeiter an das Unternehmen stärken.

5. Befreiung möblierter Vermietung von der Gewerbesteuer

Möblierte Wohnungen, die über längere Zeiträume vermietet werden, sollten von der Gewerbesteuer befreit werden. Diese Steuerlast erhöht die Mieten unnötig und schränkt das Angebot an möblierten Wohnungen ein – ein Problem, das vor allem in Städten mit hoher Fluktuation, wie Studierendenstädten, spürbar ist.

6. Förderung von Wohnmöglichkeiten für untere Lohngruppen

Durch eine subventionierte Anmietung von Wohnungen durch Unternehmen und Sozialeinrichtungen könnte der Bestand an gefördertem Wohnraum erweitert werden. Unternehmen könnten vergünstigte Mietwohnungen an ihre Mitarbeiter weitervermieten, was gleichzeitig ihre Attraktivität als Arbeitgeber erhöhen würde.

7. Familienförderung durch Ersterwerb mit Grunderwerbsteuerverzicht

Um jungen Familien den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern, sollte der Kauf der ersten eigengenutzten Immobilie von der Grunderwerbsteuer befreit werden. Dies würde die Nebenkosten des Erwerbs deutlich senken und so den Immobilienerwerb auch für Familien mit geringerem Eigenkapital ermöglichen.

8. Familienförderung durch KfW-Nachrangdarlehen mit Teilrückzahlungsverzicht je Kind

Ein weiteres Förderinstrument sieht der BKU in der Einführung von KfW-Darlehen mit Teilrückzahlungsverzicht je Kind. Durch die Reduktion der Darlehensschuld und eine Aussetzung der Tilgung könnte der Erwerb von Wohneigentum für junge Familien erschwinglicher gemacht werden. Diese Maßnahme würde zudem einen positiven Anreiz zur Familiengründung setzen.

Fazit

Der BKU ist der Meinung, dass es im Wohnungsbau gezielter, intelligenter Impulse bedarf. Nur so kann der Wohnungsbau uns dazu dienen, nachhaltig mit unserer Umwelt umzugehen, Familien zu fördern, Fachkräfte in den unteren Lohngruppen –

insbesondere auch in sozialen Diensten – zu gewinnen sowie soziale Förderung und unternehmerische Anreize zugleich zu bieten.

VERÖFFENTLICHT AM 25.11.2024

Dr. Rüdiger von Stengel ist Mitglied im BKU-Bundesvorstand und Vorsitzender der BKU-Diözesangruppe Bonn mit über 25 Jahren Erfahrung als erfolgreicher Immobilienunternehmer.

Zur Vertiefung

Wenden Sie sich zur Koordination von Interviewanfragen gerne an das Referat Öffentlichkeitsarbeit der BKU-Geschäftsstelle: Marco Fetke, Mobil: +49 (0) 15566 892775, E-Mail: fetke@bku.de.

Der BKU

Dem 1949 gegründeten Bund Katholischer Unternehmer e.V. (BKU) gehören mehr als 1.000 Inhaber-Unternehmer, Selbstständige und leitende Angestellte an. Der BKU ist in 30 Diözesangruppen gegliedert. In den Arbeitskreisen des Verbandes entstehen innovative Konzepte zur Wirtschafts- und Sozialpolitik und zur werteorientierten Führung. Der BKU wirkt seit 75 Jahren als Schnittstelle zwischen Wirtschaft, Kirche und Politik