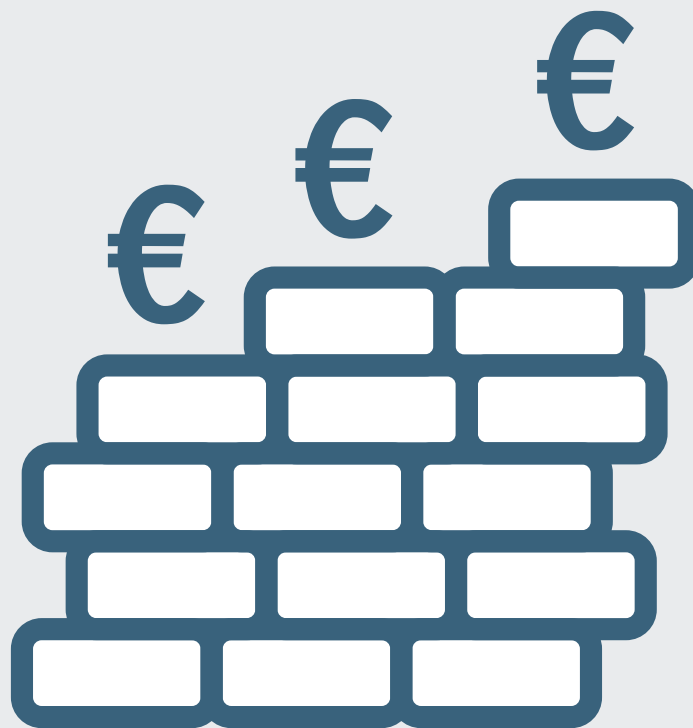


# Positionspapier

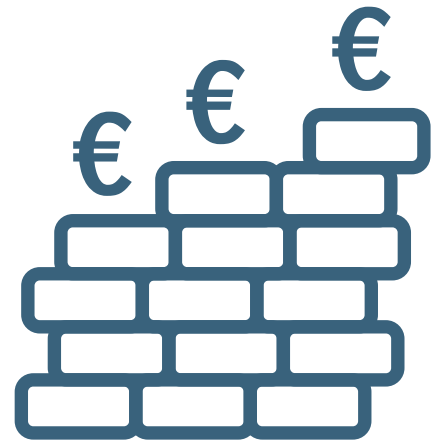
**Hohe Baukosten, teure Wohnungen –  
wer soll das bezahlen?**



**Kommunalwahlen NRW 2020**



# Hohe Baukosten, teure Wohnungen – wer soll das bezahlen?



## Ausgangslage

Neben den Grundstücks- und Finanzierungskosten sind vor allem die Baukosten für die Höhe der späteren Miete ausschlaggebend. Doch diese Kosten haben sich in den vergangenen Jahren sehr dynamisch entwickelt, von der allgemeinen Teuerungsrate deutlich abgekoppelt und damit auch die Bezahlbarkeit von Wohnraum maßgeblich beeinflusst. Zahlreiche Entwicklungen treiben die Baukosten nach oben. Dabei ist es nicht nur das Bauen selbst, das Wohnen verteuert, sondern insbesondere auch die Kostentreiber, die von außen auf die Wohnungswirtschaft einwirken und vom einzelnen Unternehmen kaum beeinflusst werden können. So lagen beispielsweise die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im Februar 2020 um 3,4 Prozent über denen des Vorjahresmonats. Mit +4,6 Prozent schlugen insbesondere Gas-, Wasser- und Ent-

wässerungsanlagen zu Buche, gefolgt von Elektroanlagen (+4,5 Prozent), Erdarbeiten (4,4 Prozent) und Heiz- und Warmwasseranlagen (+4,1 Prozent). Rohbauarbeiten legten um 3,1 Prozent und Ausbauarbeiten um 3,6 Prozent zu (DESTATIS).

Qualitativ gute und bezahlbare Wohnungen in lebenswerten und zukunftsfähigen Quartieren gehören zu den wichtigsten sozialen und politischen Themen unserer Zeit. Deshalb müssen die Kostentreiber im Bauwesen identifiziert, hinterfragt und im Sinne einer sozialgerechten Wohnraumversorgung angepasst werden. Nur so können gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen und -genossenschaften weiterhin ihren Grundauftrag erfüllen und dabei langfristig nachhaltig ihre Wohnungsbestände bewirtschaften.

## Unsere Positionen auf einen Blick

- Normen maßvoll, praxisnah und verständlich weiterentwickeln
- Dem Fachkräftemangel entschlossen entgegenzutreten
- Klimaschutz bezahlbar gestalten
- Anforderungen an Barrierefreiheit mit Bedacht formulieren

## Unsere Positionen im Einzelnen

### • Normen maßvoll, praxisnah und verständlich weiterentwickeln

Derzeit existieren in Deutschland rund 3.700 Normen, die für das Bauwesen relevant sind. Ihre Zahl hat sich in den letzten 35 Jahren etwa versechsfacht – seit 2008 sind rund 600 neue Normen dazugekommen. Allein in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen von Nordrhein-Westfalen finden sich 1.772 Bezüge zu DIN-Normen. Nimmt man die Richtlinien und Verordnungen hinzu, steigt die Zahl der Bezüge auf etwa 2.000. Die Verwaltungsvorschrift selbst umfasst 304 Seiten. Praxisgerecht kann das nicht sein.

Seit Jahren diskutieren Fachleute über höhere Anforderungen, wie etwa beim Schallschutz, oder über vermeintlich mehr Sicherheit, beispielsweise bei elektrischen Anlagen oder Verglasungen. Diese werden schließlich in zugehörigen Normendokumenten festgeschrieben, mit dem Effekt, dass die Baukosten bei zweifelhaftem Nutzen unmittelbar steigen.

Die Wohnungswirtschaft benötigt einen maßvollen Umgang mit grundlegender Normung und Bauvorschriften – sowohl

was die Anzahl als auch ihre Inhalte angeht. Änderungen in wichtigen Regelwerken dürfen nicht dazu führen, dass die Kosten steigen, ohne dass dadurch wesentliche Verbesserungen bei der Nutzung von Gebäuden entstehen. Normung muss ihrem Grundsatz entsprechen, nach dem der Nutzen für alle über dem Vorteil Einzelner steht.

Ferner darf Normung nicht dazu führen, dass das Planen und Bauen zunehmend erschwert wird. Normen sollen konkretisieren. Sie sollen klarstellen, was allgemeine Bauvorschriften verlangen. Dieses Ziel wird verfehlt, wenn Normen in der Praxis nur noch verstanden und angewendet werden können, wenn es umfangreiche Texterläuterungen dazu gibt.

**Unsere Position: Bei zukünftigen Normungsvorhaben sollten schlüssige Kostenfolgenbetrachtungen durchgeführt werden und die Grundsätze der Normungsarbeit stets allumfassend berücksichtigt werden.**

---

### • Dem Fachkräftemangel entschlossen entgegentreten

Der Mangel an Fachkräften führt in der Baubranche zunehmend zu personellen Engpässen, die sich rasch zu zeitlichen und damit zu terminlichen Engpässen entwickeln. Die Wohnungswirtschaft bekommt diese Entwicklung unmittelbar zu spüren. Eine erteilte Baugenehmigung bedeutet nicht zwingend, dass zeitnah mit dem Bauvorhaben begonnen werden kann. Erst muss eine passende Baufirma gefunden werden, die das geplante Projekt in der gewünschten Qualität und der geplanten Zeit umsetzen kann.

Doch sind Baufirmen für bauwillige Wohnungsunternehmen äußerst schwer unter Vertrag zu bekommen. Hier spiegelt sich der Rückgang der Beschäftigtenzahlen im Bauhauptgewerbe gegenüber 1995 um knapp 40 Prozent auf etwa 870.000 im Jahr 2019 wider. Und so treibt die Verknappung des Angebots an leistungsfähigen Handwerksbetrieben mit

versierten Fachkräften unmittelbar die Baukosten in die Höhe.

Dem Fachkräftemangel muss entschlossen entgegentreten werden. Handwerks- und Ingenieurberufe müssen aufgewertet werden, damit sich junge Menschen wieder für einen Bauberuf entscheiden. Nur dann kann die Wohnungswirtschaft den hohen Bedarf an Wohnraum in den nächsten Jahren decken.

**Unsere Position: Der Einstieg junger Menschen in Handwerks- und Ingenieurberufe sollte zielstrebig gefördert und so die erforderlichen Grundlagen geschaffen werden, dass Bauen wieder günstiger wird.**

## • Klimaschutz bezahlbar gestalten

Bis 2050 soll Europa klimaneutral sein. Die Emissionen von Treibhausgasen sollen dann eine Netto-Null aufweisen. Für den Gebäudesektor sind enorme Anstrengungen notwendig, um ihn in Richtung Klimaneutralität zu entwickeln. Diese Anstrengungen erfordern viel Geld. Bis 2030 beziffert der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. die Kosten auf 120 Milliarden Euro allein für den Wohngebäudesektor.

Diese Kosten dürfen nicht dazu führen, dass Mieten steigen und Wohnraum unerschwinglich wird. Der Gebäudesektor

hat einen hohen Stellenwert auf dem Weg in eine CO<sub>2</sub>-neutrale Zukunft, jedoch kann die Wohnungswirtschaft nicht alles auf einmal und alleine umsetzen (siehe auch VdW-Positionspapier Klimawandel und Energiewende – Voraussetzungen für einen zukunftsfähigen Gebäudebestand).

**Unsere Position: Energiepolitischen Zielen sollten gründliche Analysen der Auswirkungen auf Mieten und Wohnkosten vorangehen, bevor Entscheidungen in Richtung Klimaneutralität getroffen werden.**

---

## • Anforderungen an Barrierefreiheit mit Bedacht formulieren

Sechs Millionen Menschen werden im Jahr 2030 80 Jahre oder älter sein. Die Unternehmen des VdW Rheinland Westfalen setzen sich dafür ein, dass diese Menschen möglichst lange in ihren Wohnungen leben können. Altersgerechte Grundrisse und barrierefreie Gegebenheiten sind daher bei jeder Neubau- wie auch Umbau- oder Sanierungsmaßnahme wichtige Bezugsgrößen, die auch bereits bei Neubau und Modernisierung durch die Wohnungswirtschaft gemäß der Landesbauordnung umgesetzt werden. Jedoch muss auch hier ein sinnvolles und ausgewogenes Maß unter Berücksichtigung der realen Vermietungssituation formuliert werden. Nicht jedes Gebäude muss zwangsweise rollstuhl-

gerecht errichtet werden und kann es oft nicht unter der Maßgabe preiswerten Wohnens.

**Unsere Position: Anforderungen an barrierefreies Wohnen sollten sinnvoll und ausgewogen gestellt und im Bauordnungsrecht verankert werden und möglichst Ausnahmeregelungen bieten, die im Quartier verschiedene Angebote ermöglichen. Für die Errichtung von rollstuhlgerechtem Wohnraum sollte die Zusatzförderung des Landes NRW in Anspruch genommen werden.**

## Über den VdW Rheinland Westfalen

**Als bundesweit größter Landesverband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft vertritt der VdW Rheinland Westfalen rund 480 kommunale und öffentliche, genossenschaftliche, industrieverbundene, private sowie kirchliche Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Nordrhein-Westfalen sowie im nördlichen Rheinland-Pfalz.**

Aktuell bewirtschaften unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften mehr als 1,2 Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen, darunter mehr als die Hälfte mietpreisgebunden. Jeder fünfte Haushalt wohnt und lebt in diesen Wohnungsbeständen.

2019 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes mehr als 2,6 Milliarden Euro in den bezahlbaren und geförderten Mietwohnungsneubau sowie in die energetische und generationengerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert. Rund 3.700 Wohnungen haben sie neu gebaut. Die durchschnittliche Miete lag 2019 bei 5,72 €/m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 €/m<sup>2</sup>.

Wir geben vielen Menschen in unserem Land ein bezahlbares Zuhause, in unseren Städten und Gemeinden setzen sich unsere Verbandsmitglieder für lebenswerte, klima- und generationengerechte Wohn- und Stadtquartiere ein. Für unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften ist Wohnen immer auch eine gesellschaftliche Aufgabe.

Als Partner des Landes bei der Modernisierungsoffensive **„Besser Wohnen – zu Hause im Quartier“**, bauen und modernisieren unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in zahlreichen Städten und Gemeinden mit einem Investitionsvolumen von mehr als einer halben Milliarde Euro über 4.600 Wohneinheiten.

Als Kooperationspartner der Landesinitiative **„Endlich ein ZUHAUSE!“** suchen wir gemeinsam nach Wegen, um Wohnungsverluste zu vermeiden und wohnungslose Menschen besser und schneller mit Wohnraum zu versorgen.