

ANTRAG

der Fraktion der CDU

Krise der Bauwirtschaft wirksam begegnen – Gemeinsam mit dem Bund den Wohnungsbau voranbringen

Der Landtag möge beschließen:

I. Der Landtag stellt fest:

1. Die deutsche Bauwirtschaft befindet sich in einer tiefen Krise. Insbesondere im Wohnungsbau sind die Umsätze massiv eingebrochen. Für 2024 wird ein weiterer erheblicher Umsatzrückgang erwartet. Branchenvertreter sprechen von der schwersten Krise der Nachkriegsgeschichte. Das Frühjahrsgutachten der sogenannten Immobilienweisen für das Jahr 2024 spricht davon, dass die Krise sogar noch schwerwiegender ist, als die Zahl der Baufertigstellungen und der Baugenehmigungen zeigt.
2. Bei den Baufertigstellungen wurde das von der Bundesregierung angestrebte Ziel von 400 000 neuen Wohneinheiten bereits im Jahr 2023 mit ungefähr 270 000 fertiggestellten Wohnungen deutlich verfehlt. Für das Jahr 2024 werden sogar nur 150 000 neue Wohneinheiten erwartet, sodass die Zahl der fehlenden Wohnungen weiter steigen wird.
3. Auch Mecklenburg-Vorpommern hat die Krise im Wohnungsbau mit einem Rückgang der Neubaugenehmigungen im Jahr 2023 gegenüber dem Jahr 2022 um knapp 60 Prozent längst erreicht.
4. Die bisher von Bundes- und Landesregierung ergriffenen Maßnahmen wie höhere Mittel für den Sozialwohnungsbau und für ein neues KfW-Förderprogramm, das über vergünstigte Zinsen den Bau von Wohnungen des unteren und mittleren Preissegments fördert, sind zwar wichtige Elemente zur Stabilisierung des Wohnungsbaus, reichen für eine grundlegende Trendwende jedoch nicht aus.

5. Grund für das nachhaltige und unabhängig vom Anstieg der Zinsen bestehende Defizit beim Neubau von Wohnungen in Deutschland sind insbesondere die im internationalen Vergleich insgesamt zu hohen Baukosten, die zum einen durch eine Staatsquote beim Bau von 37 Prozent der Herstellungskosten und zum anderen durch behördliche Auflagen und Vorschriften in Form überregulierender Bauvorschriften und Bürokratielasten bedingt sind.
6. Eine grundlegend andere Politik ist insbesondere hinsichtlich des Zieles erforderlich, Klimaneutralität im Gebäudebereich zu erreichen. Ohne die Beschränkung auf das ordnungspolitische Instrument eines wirksamen und marktwirtschaftlich gebildeten CO₂-Preises sowie vollständige Technologieoffenheit werden bezahlbares Wohnen und Klimaschutz gesamtgesellschaftlich nicht zu erreichen sein.
7. Während ein Teil der erforderlichen Maßnahmen auf Bundesebene zu ergreifen ist, bleibt das Land gefordert, alle auf Landesebene möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um kurzfristig der Krise der Bauwirtschaft und insbesondere des Wohnungsbaus entgegenzuwirken. Dies betrifft sowohl eine Verschlinkung und Entbürokratisierung von Bauvorschriften als auch wirksame finanzielle Instrumente für alle Segmente des Wohnungsbaus.

II. Die Landesregierung wird aufgefordert,

1. zusammen mit dem Bund Vorbehalte dagegen zu überwinden, auch neue Stadtteile zu bauen und strukturelle Änderungen parallel stattfinden zu lassen. Neubau und Nachverdichtung, Ausweisung von mehr Bauland und Innenentwicklung, Umbau und Aufstocken dürfen nicht als Gegensatz verstanden werden. Erleichterungen bei Bauvorschriften, damit Wohnungen näher an Gewerbe herangebaut werden können und nicht zusätzliche Pkw-Stellplätze geschaffen werden müssen, wenn Häuser umgebaut oder aufgestockt werden, sind ebenso erforderlich wie das Vorantreiben des seriellen Bauens mit länderübergreifenden Genehmigungsstrukturen, wie der Bundeskanzler es bei der Festveranstaltung „125 Jahre Zentralverband Deutsches Baugewerbe“ am 15. März 2024 in Berlin verkündet hat.
2. die Verständigung zwischen Bund und Ländern im Jahr 2023 zu Veränderungen in den Landesbauordnungen für eine Vereinfachung von Bauvorschriften wie andere Bundesländer noch in diesem Jahr umzusetzen, um die landesrechtlichen Standards für eine schnelle und landesübergreifende Umsetzung des seriellen Wohnungsbaus zu vereinheitlichen. Die Vereinheitlichung der Landesbauordnungen wird zu einer nachhaltigen Senkung der Bürokratie- und Baukosten beitragen und den seriellen Wohnungsbau fördern ohne Abstriche bei Sicherheit, Emissionsminderungsstandards und Wohnkomfort.
3. dabei eine Vereinfachung des Bauens im Bestand mit sämtlichen Erleichterungen vorzusehen, die ohne Einschränkungen der Gebäudesicherheit, des Brandschutzes und anderer gleichrangiger Schutzziele möglich sind. Es braucht eine Deregulierung der Anforderungen, insbesondere der Belüftungs-, Dämmungs- und Schallschutzanforderungen, der Vorgaben zur Barrierefreiheit, der Entsorgung von Bauaushub und Bauschutt, der Baustelleneinrichtungen und der Anforderungen an Haustechnik.
4. konkrete Maßnahmen für eine wirksame und messbare Beschleunigung von Genehmigungsverfahren, u. a. durch die schnellere Anwendung des digitalen Bauantragsverfahrens bis zur Genehmigung, zu ergreifen.

5. zusätzliche Landesmittel für die soziale Wohnraumförderung ebenso wie für die Sanierungsförderung bereitzustellen, zusätzlich zu dem geplanten Neubauprogramm aus Landes- und Bundesmitteln für den klassischen Sozialwohnungsbau und junges Wohnen.
6. eine Wohnungsmarktstrategie für Mecklenburg-Vorpommern zu entwickeln, die den Neubau gleichberechtigt mit Umbau und Nachverdichtung berücksichtigt und junges und barrierefreies Wohnen einbezieht.
7. auf der Basis einer mit den Wirtschaftsverbänden abgestimmten und mit konkreten Handlungsansätzen unterlegten Fachkräftestrategie konkrete Maßnahmen gegen den Fachkräftemangel zu ergreifen, u. a. durch die Verbesserung der für eine berufliche Ausbildung erforderlichen Kenntnisse bei Schulabgängern, die stärkere Bewerbung der dualen Ausbildung, die Verbesserung der beruflichen Ausbildung, insbesondere an den Berufsschulen, und eine kostenlose Meisterausbildung nach dem Vorbild der Länder Bayern und Hessen.
8. ein Landesbaukindergeld Mecklenburg-Vorpommern einzuführen, mit dem junge Familien beim erstmaligen Neubau oder Erwerb von Wohneigentum zur Selbstnutzung in Mecklenburg-Vorpommern unterstützt werden, wobei die Förderbedingungen des Landesbaukindergeldes Mecklenburg-Vorpommern bis auf zwei Ausnahmen analog zu denen des Baukindergeldes des Bundes gemäß dem „Merkblatt Baukindergeld“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gestaltet werden, indem aufgrund der seit Auflage des Baukindergeldes des Bundes extrem stark gestiegenen Baupreise der Förderbetrag je Kind und Jahr 1 500 Euro beträgt, sodass über 10 Jahre je Kind 15 000 Euro Zuschuss ausgezahlt werden, und die Förderung auf im Haus lebende Kinder unter 18 Jahre beschränkt wird.
9. sich auf Bundesebene für eine Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinien einzusetzen,
 - a) die sich ausschließlich an Emissionsminderungszielen statt an Energieeffizienzzielen orientiert.
 - b) die vollständige Technologieoffenheit sicherstellt und Maßnahmen zur Kompensation von Treibhausemissionen, sofern sie nachweisbare und in Gänze zusätzliche Effekte bewirken, zulässt.
 - c) die Gebäude von neuen Vorschriften ausnimmt, sofern sie nicht wirtschaftlich zu renovieren sind oder aufgrund ihres architektonischen oder historischen Wertes schützenswert sind.
10. sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, dass
 - a) die EU-Beschlüsse zum Emissionshandelssystem II zum Anlass genommen werden, die willkürlichen und kostentreibenden Sektorenziele im deutschen Klimaschutzgesetz aufzugeben.
 - b) das Erreichen der Klimaschutzziele im Gebäudesektor zukünftig ausschließlich über Emissionsminderungsziele statt über Energieeffizienzziele bewirkt wird, sodass statt Energieeffizienz zukünftig Emissionseffizienz handlungsleitend ist.
 - c) die Fokussierung auf Energieeffizienzklassen in der Folge aufgegeben wird, um ineffiziente Investitionen in den Gebäudebestand zukünftig zu vermeiden.
 - d) dabei ein ausschließlich marktwirtschaftlich orientierter Ansatz verfolgt wird, bei dem die Steuerung über Anreize mittels eines wirksamen und marktwirtschaftlich gebildeten CO₂-Preises erfolgt.
 - e) vollständige Technologieoffenheit einschließlich der Möglichkeit der Kompensation von Treibhausemissionen gewährleistet wird.

- f) die Festlegung von Primärenergie-Einsparzielen sich an technologisch und marktwirtschaftlich zu für Eigentümer und Mieter bezahlbaren Kosten umsetzbaren Zwischenzielen orientiert.
- g) die erforderliche Elektrifizierung der Wärmeversorgung in eine belastbare Gesamtstrategie zur Sicherstellung der Energieversorgung eingebettet wird.
- h) die Finanzierung der Kosten für das Erreichen der Emissionsminderungsziele im Gebäudesektor fair zwischen Eigentümern und Mietern bei verlässlicher und bedarfsgerechter Unterstützung aus den öffentlichen Haushalten aufgeteilt wird.
- i) in diesem Sinne auf weitere marktverzerrende Regulierungen im Mietrecht, die dem Mietpreis seine Steuerungswirkung genommen haben, verzichtet wird und stattdessen staatliche Förderungen in Form von Subjektförderungen auf die darauf angewiesene Zielgruppe fokussiert werden.
- j) die Modernisierungsumlage an den Baukostenindex gekoppelt wird.
- k) die Möglichkeiten der Digitalisierung konsequent für in anderen EU-Ländern längst übliche digitale Lösungen zur Information der Mieter in Echtzeit über ihre Energieverbräuche und -kosten genutzt werden.
- l) das serielle Bauen und Sanieren durch Änderungen von Bauvorschriften und weiteren rechtlichen Regelungen erleichtert wird.
- m) das Erreichen der Marktreife des seriellen Sanierens durch staatliche Förderung beschleunigt wird.
- n) die öffentliche Hand ihre Vorbildfunktion bei Beschaffungsprozessen für einen wirksamen und effizienten Klimaschutz nutzt und dafür im Rahmen eines modernen Vergaberechtes die Berücksichtigung der CO₂-Bepreisung bei Vergaben einsetzt, wobei die Vergabeverfahren Wettbewerb um technologieoffene Lösungen für maximale Emissionseffizienz ermöglichen müssen und als Wertungsinstrument die Bildung eines Wertungspreises als Summe aus Angebotspreis und des mittels eines Schattenpreises je Tonne CO₂ monetarisierten Treibhauspotenzials nutzen könnten.
- o) in der Musterbauordnung ein einheitlicher Gebäudetyp E aufgenommen und dieser in die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern übernommen wird, um der Gefahr 16 verschiedener Gebäudetypen E in den Landesbauordnungen und damit verbundener neuer Bürokratie vorzubeugen.
- p) die Verbindlichkeit von Wärmeplanungen durch rechtliche Regelungen gewährleistet und klimaneutrale Fernwärme verbindlich eingefordert wird.
- q) die stärkere Nutzung der Geothermie für eine klimaneutrale Fernwärmeversorgung durch staatliche Fördermaßnahmen beschleunigt wird.
- r) zusätzliche Bundesmittel für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus und energetischer Sanierungen bereitgestellt werden.
- s) bei Programmen zur Förderung von Neubau, Sanierung und sozialem Wohnungsbau die Einkommensgrenzen, Fördersätze, Zinsverbilligungen bei Darlehen und Tilgungsnachlässe dynamisch an die Zinsentwicklung der Zinsen sowie die Entwicklung des Baukostenindex der letzten fünf Jahre angepasst werden.

Begründung:

Laut Frühjahrsgutachten der sogenannten Immobilienweisen für das Jahr 2024 befindet sich die deutsche Bauwirtschaft in einer tiefen Krise. Statt der von der Bundesregierung angestrebten 400 000 neuen Wohneinheiten im Jahr seien für das Jahr 2024 nur 150 000 zu erwarten. Bereits 2023 sei mit ungefähr 270 000 fertiggestellten Wohnungen das Ziel deutlich verfehlt worden. Derzeit fehlen laut den Experten in Deutschland rund 600 000 Wohnungen, mit steigender Tendenz. Bis zum Jahr 2025 werde die Lücke auf 720 000, bis zum Jahr 2027 sogar auf 830 000 fehlende Wohneinheiten wachsen. Grund sei vor allem, dass sich bei dem derzeitigen Niveau von Zinsen, Baulandpreisen, Baukosten und Mieten der Neubau von Wohnungen nicht rechne. Das Ifo-Institut erwartet, dass deshalb zwischen den Jahren 2023 und 2026 die Zahl der jährlich neu gebauten Wohneinheiten um mehr als ein Drittel sinken wird. Während die Bundesregierung die Lage schönredet, sprechen Fachleute davon, dass sich die Situation für die Bauwirtschaft noch verschlechtern wird. Derzeit arbeite die Branche zum Teil noch den bestehenden Auftragsbestand ab. Angesichts des dramatischen Einbruches bei den Baugenehmigungen müsse mit einer Verstärkung der Krise gerechnet werden. Im Jahr 2023 ist die Zahl der Baugenehmigungen bis November um 25,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Bei Genehmigungen für den Bau von Einfamilienhäusern betrug der Rückgang sogar 38,6 Prozent, für Zweifamilienhäuser 49,2 Prozent und Mehrfamilienhäuser 23,8 Prozent.

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) erwartet erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2008/2009 einen Stellenabbau in der deutschen Bauindustrie in der Größenordnung von bis zu 10 000 Arbeitsplätzen. Während im Wirtschaftsbau und im öffentlichen Bau im Jahr 2023 nur leicht sinkende Umsätze zu verzeichnen waren, seien die Umsätze im Wohnungsbau um 12 Prozent eingebrochen, im Jahr 2024 werde ein weiterer Umsatzrückgang um 12 Prozent erwartet. Von einer Stütze der deutschen Konjunktur habe sich die Branche zu einem Sorgenkind entwickelt. Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB), der mittelständische Bauunternehmen vertritt, rechnet sogar mit einem Verlust von rund 30 000 Beschäftigten.

Der damit einhergehende drohende Abbau von Arbeitsplätzen sei insbesondere deshalb dramatisch, weil der Bauwirtschaft wegen des demografischen Wandels bis zum Jahr 2030 rund 120 000 Fachleute fehlen könnten. Bei einer konjunkturellen Belebung im Wohnungsbau werde sich daher der ohnehin schon bestehende Fachkräftemangel noch verstärken.

Laut dem Präsidenten des Zentralen Immobilien Ausschusses e. V., Andreas Mattner, ist Deutschland beim Bauen nicht mehr wettbewerbsfähig. Dazu trage die öffentliche Hand mit zu hohen Abgaben, zu viel Bürokratie und zu langsamen Genehmigungen maßgeblich bei. Die Staatsquote beim Bau von 37 Prozent der Herstellungskosten sei die höchste in der EU.

Für eine Ankurbelung der Baukonjunktur müssen daher alle staatlichen Ebenen dazu beitragen, die Staatsquote bei den Baukosten zu senken. Insbesondere die Kostenbelastung durch behördliche Auflagen und Vorschriften ist deutlich zu verringern.

Um Klimaneutralität im Gebäudebereich zu Kosten zu erreichen, die für Eigentümer und Mieter, aber auch volkswirtschaftlich betrachtet tragfähig sind, muss zukünftig ausschließlich über das Ziel der Emissionseffizienz gesteuert werden. Konkret sollten sich staatliche Eingriffe auf das ordnungspolitische Instrument eines wirksamen und marktwirtschaftlich gebildeten CO₂-Preises beschränken. Dabei muss vollständige Technologieoffenheit gewährleistet werden. Die Steuerung über Energieeffizienzstandards sollte dagegen aufgegeben werden.

Nur auf diese Weise werden Investitionen in Emissionsminderungen maximale Effizienz erreichen und die volkswirtschaftliche Belastungsfähigkeit nicht überschreiten.

Insbesondere die Kommunen müssen bei der Städte- und Planungsförderung und durch Arbeitshilfen zur Bauleitplanung und strategischen Baulandentwicklung stärker dabei unterstützt werden, Landesentwicklungspläne bestmöglich zu gestalten und mit Instrumenten wie Brachflächen- und Baulückenkataster einen Überblick über noch verfügbare Grundstücke vorzuhalten, die im Flächenland Mecklenburg-Vorpommern nicht nur als Bauland in erschlossenen Siedlungen, sondern auch als Baulücken in alten Ortskernen zur Verfügung stehen können. Die Planungsförderung muss für eine Baulandoffensive der Kommunen grundsätzlich erweitert werden. Die Verdichtung der Wohnflächen in den Städten ist für den Bedarf an Wohnungen nicht ausreichend. Nur durch die Ausweisung neuer Flächen kann das Angebot gesteigert werden, sodass junge Familien bezahlbares Bauland finden. Gerade für die ländlichen Lebensräume und die Altersstruktur auf dem Land ist dieser Zuzug und die dazugehörige Infrastruktur ein wichtiger Baustein für Lebensqualität und die zukünftige Entwicklung und die Anbindung an den städtischen Raum.

Die Landesregierung muss im Hinblick auf die Umsetzung der neuen und strengen Gebäude-richtlinien der EU auf die Bundesregierung einwirken, damit die konkreten Auswirkungen den Interessen der Hausbesitzer, Bauinteressenten und der Wirtschaft in Deutschland entsprechen. Insbesondere muss eine Anhebung bereits bestehender guter Wärme- und Energiestandards und eine individuelle Sanierungspflicht für Wohngebäude vermieden werden. Gleichzeitig sollten die nach den neuen EU-Vorschriften möglichen Ausnahmen für etwa landwirtschaftliche und denkmalgeschützte Gebäude konsequent genutzt werden. Bauwerke, bei denen eine Renovierung unwirtschaftlich ist oder die wegen ihres besonderen architektonischen oder historischen Wertes geschützt sind, können von Verpflichtungen befreit werden. Das kann nach der Umsetzungsverpflichtung der EU auch für Ferienhäuser gelten. Die Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen für öffentliche und nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden kann eingeschränkt werden auf Fälle, in denen dies technisch, wirtschaftlich und funktionell machbar ist. Im Interesse einer höheren Effizienz beim Erreichen von Emissionsminderungszielen im Wohnungsbau und bei der Gebäudesanierung muss die Landesregierung beim Bund darauf hinwirken, dass eine Umsetzung der Gebäude Richtlinien über den von der EU vorgegebenen Standard hinaus vermieden wird und zukünftig Emissionsminderungsziele statt Energieeffizienzziele handlungsleitend sind.

In diesem Sinne soll die öffentliche Hand als Auftraggeber zukünftig ihre Vorbildfunktion bei Beschaffungsprozessen für einen wirksamen und effizienten Klimaschutz nutzen. Im Rahmen eines modernen Vergaberechtes kann die CO₂-Bepreisung bei Vergaben als Wertungskriterium eingesetzt werden, wobei die Vergabeverfahren Wettbewerb um technologieoffene Lösungen für maximale Emissionseffizienz ermöglichen müssen. Vorschläge für eine praktikable und bürokratiearme Gestaltung derartiger Vergabeverfahren liegen seitens des HDB vor.

Danach sollen die Bieter die Möglichkeit erhalten, das Treibhauspotenzial zu optimieren. Für die Wertung der Angebote kann das nach marktüblichen, vom Auftraggeber nach einheitlich vorgegebenen Standards bewertete Treibhauspotenzial mittels eines vorgegebenen Schattenpreises je Tonne CO₂ monetarisiert und der sich ergebende Betrag für die Zwecke der Angebotswertung auf den Angebotspreis aufgeschlagen werden, woraus sich ein Wertungspreis ergibt, bei dem der niedrigste Wert den Zuschlag erhält.