



MauerWerk™
Massiv bauen. Besser leben.

2022 - 2024

WOHNUNGSBAU UNSERE BILANZ

BUNDESTAGSWAHL 2025
UNSERE FORDERUNGEN



Über uns

Als Dachverband vertritt die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) die politischen, wirtschaftlichen und technischen Interessen der Mauerstein erzeugenden Industrie. Im Bereich der Normung wirkt die DGfM an der Ausarbeitung nationaler und europäischer Richtlinien mit. Ein weiterer Schwerpunkt des Verbandes ist die Förderung des Wohnungsbaus, der in Deutschland zu über 70 Prozent mit Mauerwerk errichtet wird. Dabei sichert die Bauweise Mauerwerksbau 413.000 Arbeitsplätze und trägt zu einer jährlichen Wertschöpfung von über 70 Milliarden Euro bei.

Wirtschaftskraft und gesellschaftlicher Zusammenhalt – Wohnungsbau vereint beides

Das Ende der Ampelkoalition kam plötzlich, aber nicht unerwartet. Spätestens seit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes zum Nachtragshaushalt 2021 im November 2023 wurde offensichtlich, dass die Koalitionäre zwar gemeinsam die Probleme Deutschlands z.B. bei Wohnungsbau, Infrastruktur, Energieversorgung und Rohstoffgewinnung benennen können, gemeinsame, langfristig tragbare Lösungswege aber nicht vorhanden waren.



„Eine neu gewählte Regierung wird zunächst zerstörtes Vertrauen bei Wirtschaft und Bevölkerung wiederaufbauen müssen.“

Dr. Hannes Zapf, Vorstandsvorsitzender DGfM

Den Unternehmern der Leistungskette Bau drängte sich diese Erkenntnis bereits auf, als klar wurde, dass den ambitionierten Zielzahlen im Wohnungsbau nicht annähernd die benötigten Mittel zur Verfügung gestellt werden. So wurde z.B. vom Verbändebündnis Soziales Wohnen, in dem Mieterbund, Baugewerkschaft, Baustoff-Fachhandel, Caritas und Mauerwerksindustrie zusammenarbeiten, festgestellt, dass die im Koalitionsvertrag als Zielzahlen genannten 100.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr auch einen jährlichen Fördermittelbedarf von ca. 13,8 Milliarden Euro bedeuten. Bereitgestellt wurden von Bund und Ländern jedoch nur 5-6 Milliarden Euro. Kein Wunder also, dass im letzten Jahr nur ca. 24.300 neue Sozialwohnungen entstanden.

Ähnliches passierte im freien Wohnungsbau. Während im Jahr 2022 noch 400.000 neue Wohnungen von der KfW gefördert wurden, waren es 2023 nicht einmal mehr 100.000. Weniger staatliche Finanzierungshilfe also genau zu dem Zeitpunkt, an dem die Finanzierung zum Flaschenhals des Neubaus wurde. Die Anhebung der energetischen Mindestanforderungen an Wohngebäude zum 1. Januar 2023 verschärfte den Kostendruck dann noch weiter.

Die daraus entstandene Rechnung der Ampel: weniger Förderung plus höhere Anforderungen bei dramatisch schlechteren Finanzierungsbedingungen führen zur Steigerung der Fertigstellungszahlen von 300.000 auf 400.000 Wohnungen pro Jahr, war von Anfang an eine Ungleichung.

Diese löst sich auch nicht automatisch durch die derzeitige Regierungskrise auf.

Stattdessen verschärft sich die Situation weiter, da selbst die wenigen, nicht ausreichenden Fördermittel aufgrund des offenen Nachtragshaushalts 2024 und des offenen Haushalts 2025 mehr als unsicher sind. Schnellstmögliche Neuwahlen und verantwortliches Handeln der Parteien zur Aufrechterhaltung des öffentlichen und wirtschaftlichen Lebens sind also nicht nur ein frommer Wunsch von Bevölkerung und Wirtschaft, sondern Notwendigkeit. Sehr gut, dass mit dem Wahltermin 23. Februar 2025 dem nun nachgekommen wird.

WAS JETZT ZU TUN IST

Eine neu gewählte Regierung wird zunächst zerstörtes Vertrauen bei Wirtschaft und Bevölkerung wiederaufbauen müssen. Dazu braucht es schon in den Wahlprogrammen und im Koalitionsvertrag wieder mehr Gleichungen als Ungleichungen. Ziele und dazu in Aussicht gestellte Mittel müssen passen und aufgezeigte Wege zumindest gangbar erscheinen. Dafür müssen die Grundlagen für gesellschaftliches Zusammenleben und wirtschaftliches Handeln stärker im Fokus stehen und gestärkt werden.

Als Hersteller von Mauersteinen sehen wir den Wohnungsbau hier als das wichtigste Element an. Denn, die Notwendigkeit von 300 - 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr ist keine politische Erkenntnis, sondern wissenschaftlich ermittelter Bedarf. Die Verfehlung dieser Zielzahl hat daher auch unmittelbare Auswirkungen. Mietkostenexplosion, historisch niedrige Leerstandsquoten in Ballungszentren, dramatischer Anstieg der Überbelegungsquoten und Auswahl von Arbeits-, Ausbildungs- oder Studienplatz nach dem verfügbaren Wohnungsangebot sind traurige Realität, führen zu gesellschaftlichen Spannungen und hemmen wirtschaftliche Entwicklungen.

Wir sehen aber auch, dass laut der DIW-Studie „Die Wirtschaftskraft hinter dem Wohnungsbau“ zum letzten Wohnungsbautag der Wohnungsneubau allein für jeden siebten Euro der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung und für rund 17 Prozent der gesamten deutschen Steuereinnahmen steht.

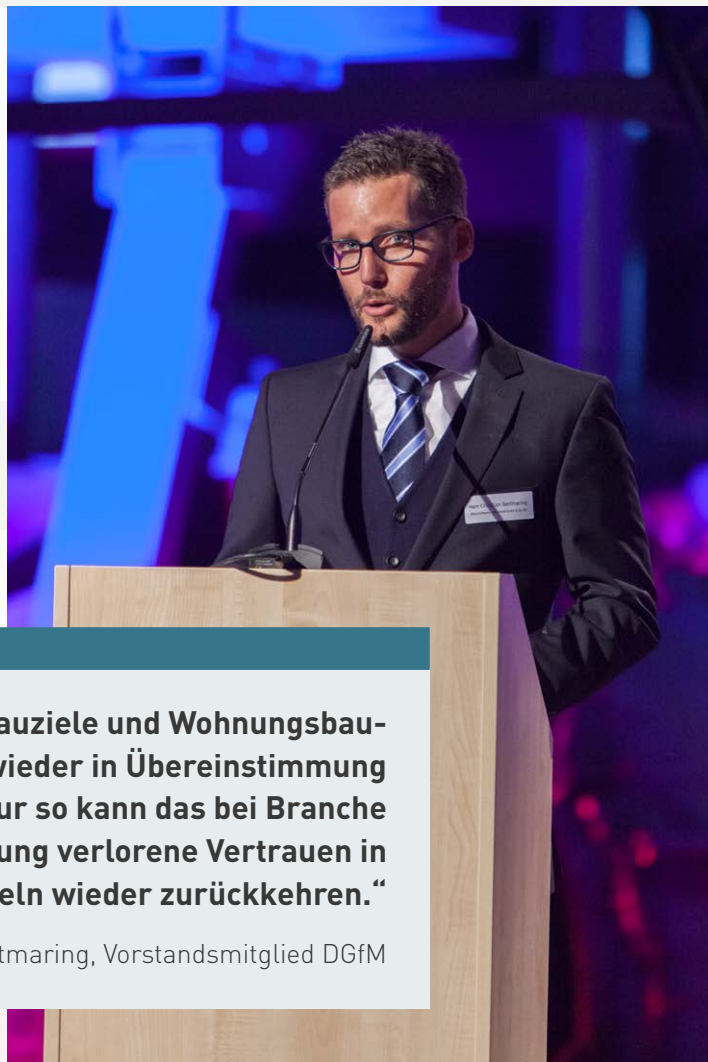
Eine Priorisierung des Wohnungsbaus durch die nächste Bundesregierung würde somit nicht nur den gesellschaftlichen Zusammenhang, sondern auch Wirtschaftskraft und staatliche Einnahmen stärken.

Die dazu notwendige Gleichung lautet: Breitenförderung ohne Baukostensteigerung durch Auflagen oder Anforderungen bei ermöglichten geringeren Standards führt zu mehr Wohnungsbau.

Wenn diese Gleichung wieder in politischen Reden, Papieren und Handeln Beachtung findet, ist der erste Schritt für mehr Zuversicht, mehr Wohnungsbau und den dringenden notwendigen Aufschwung der Baubranche gemacht.

Wohnungsbau der Ampel – wir ziehen Bilanz

Weder im Koalitionsvertrag noch in der laufenden Legislaturperiode wurde sichtbar, wie die Ampelregierung die Steigerung des Wohnungsbaus von 300.000 Wohnungen pro Jahr auf 400.000 bewältigen wollte.



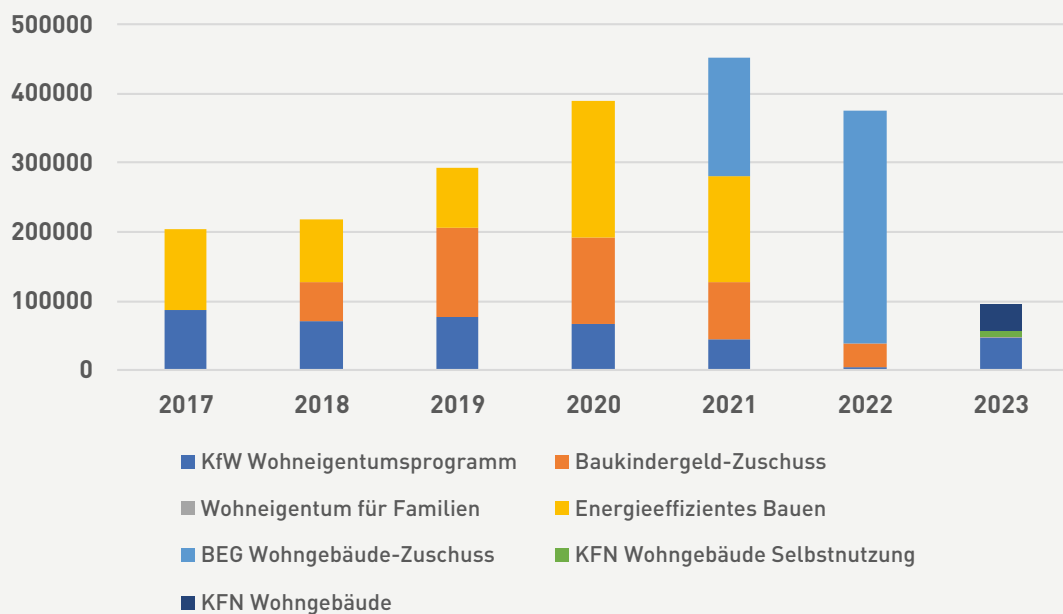
**„Wohnungsbauziele und Wohnungsbau-
mittel müssen wieder in Übereinstimmung
gebracht werden. Nur so kann das bei Branche
und Bevölkerung verlorene Vertrauen in
Regierungshandeln wieder zurückkehren.“**

Christian Bertmaring, Vorstandsmitglied DGfM

Zu kleinteilig, zu unambitioniert waren die Vorhaben angesichts der hoch gesteckten Zielmarke.

Zudem gab es keinerlei angemessene Reaktion auf die Baukrise. Stattdessen sank die Anzahl der im Jahr 2023 von der KfW geförderten Neubauwohnungen mit 95.0000 sogar auf einen historischen Tiefstand, der voraussichtlich vom Förderjahr 2024 nochmal weiter nach unten gedrückt wird.

KfW geförderte Wohneinheiten



Quelle: KfW-Förderreporte 2018 – 2023

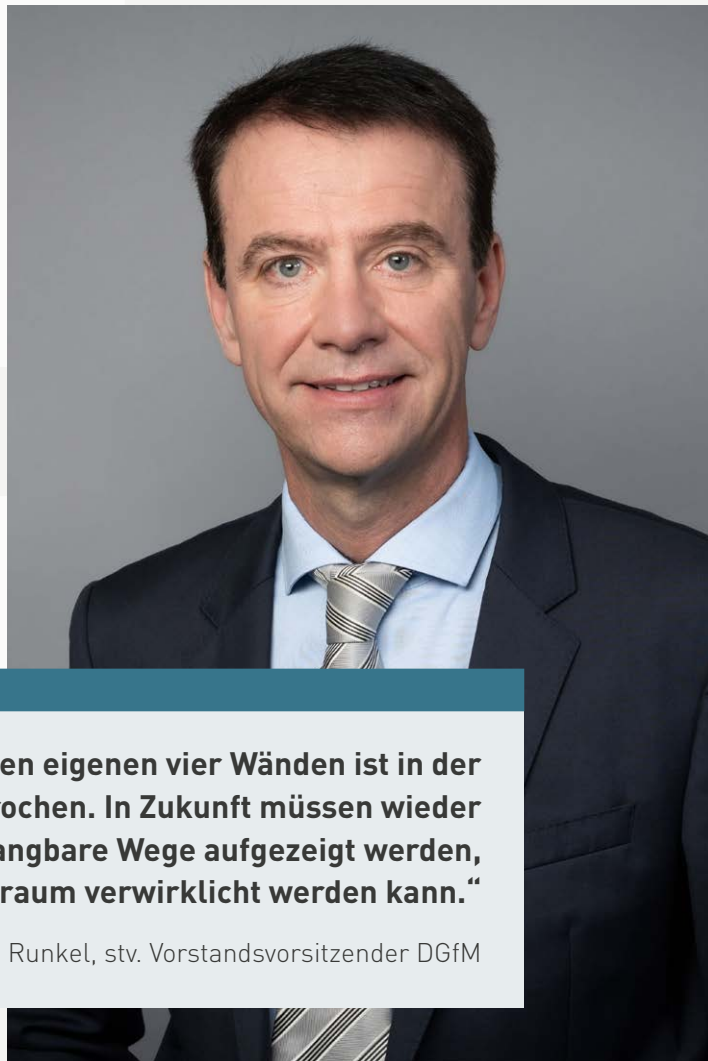
Nachdem das Baukindergeld der GroKo in den Jahren 2018 bis 2022 ungefähr 427.000 Familien beim Bau ihrer eigenen vier Wände unterstützt hatte, wurde mit dem KfW-Programm „Wohneigentum für Familien“ der Ampel bisher gerade einmal 5.496 Familien beim Wohnungsbau finanziell unter die Arme gegriffen.

Der BEG-Wohngebäude Zuschuss wurde in den Jahren 2021 und 2022 insgesamt für ca. 508.000 Wohnungen genehmigt. Das KFN Wohngebäudeprogramm bringt es in den Jahren 2023 und 2024 auf bisher insgesamt 84.285 geförderte Wohnungen.

Damit ist klar: die Verfehlung der Neubauziele ist auch der verfehlten Förderpolitik geschuldet.

Wohnungsbau der Ampel – wir ziehen Bilanz

Der Traum von den eigenen vier Wänden ist in der Bevölkerung ungebrochen. In Zukunft müssen wieder einfache und gangbare Wege aufgezeigt werden, wie dieser Traum verwirklicht werden kann.



„Der Traum von den eigenen vier Wänden ist in der Bevölkerung ungebrochen. In Zukunft müssen wieder einfache und gangbare Wege aufgezeigt werden, wie dieser Traum verwirklicht werden kann.“

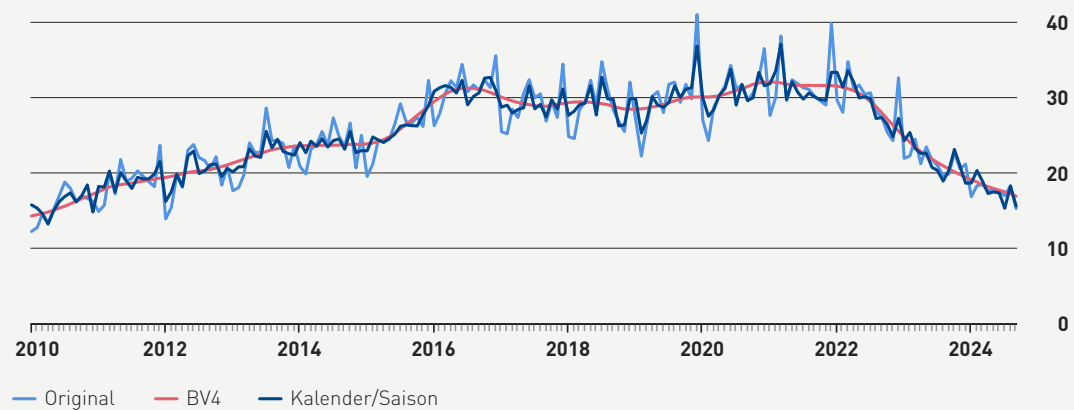
Guido Runkel, stv. Vorstandsvorsitzender DGfM

Im Koalitionsvertrag hieß es noch, dass die Ampelkoalition mehr Menschen in Deutschland ermöglichen will, im selbstgenutzten Eigentum zu wohnen, indem sie die Hürden für den Eigentumserwerb durch eigenkapitalersetzende Darlehen, Tilgungszuschüsse und Zinsverbilligungen senkt.

Gerade der Ein- und Zweifamilienhausbau und damit das klassische selbstgenutzte Wohneigentum hat in den letzten drei Jahren einen historischen Einbruch erlebt. Nachdem im Jahr 2021 noch der Bau von 93.895 Einfamilienhäusern genehmigt worden war, sank diese Zahl schon 2022 auf 78.100 und stürzte 2023 geradezu ab auf 47.600.

Monatlich genehmigte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude (in Tausend)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Sollte sich der bis September 2024 abzeichnende Trend (- 25 Prozent zum Vorjahr) fortsetzen, ist mit allenfalls 35.700 Genehmigungen für den Bau von Einfamilienhäusern zu rechnen. Dieser Wert liegt mehr als 50 Prozent unter dem schlechtesten Wert seit der Wiedervereinigung (2008 mit 73.270 Baugenehmigungen)!

Dennoch war eine ernsthafte Beschäftigung der Bauministerin und der Bundesregierung mit dieser Krise des Wohnungsbausegmentes und ihren Auswirkungen auf Umzugsketten oder die Wohneigentums- und Vermögensbildung junger Familien nicht ersichtlich. Fehl-anzeige auch bei den angekündigten eigenkapitalersetzenden Darlehen und Tilgungszuschüssen. Zinsförderung gab es nur, wenn auch höhere Anforderungen und damit höhere Kosten getragen wurden.

Im Ergebnis sind die Hürden für das Wohnen im selbstgenutzten Eigentum für noch weniger Menschen überwindbar.

Dabei zeigt die „Wohntraumstudie 2024“ von Interhyp eindeutig: Nur 18 Prozent der Millennials (25 - 39) wollen kein Wohneigentum erwerben. Für 61 Prozent ist das freistehende Einfamilienhaus dabei die beliebteste Hausform.

Wohnungsbau der Ampel – wir ziehen Bilanz

Die Erhöhung und Verstetigung der Mittel für die Soziale Wohnraumförderung war richtig und wichtig, aber nicht ausreichend. In Zukunft muss es gelingen, daraus deutlich mehr Förderzusagen zu generieren.



„Die Erhöhung und Verstetigung der Mittel für die Soziale Wohnraumförderung war richtig und wichtig, aber nicht ausreichend. In Zukunft muss es gelingen, daraus deutlich mehr Förderzusagen zu generieren.“

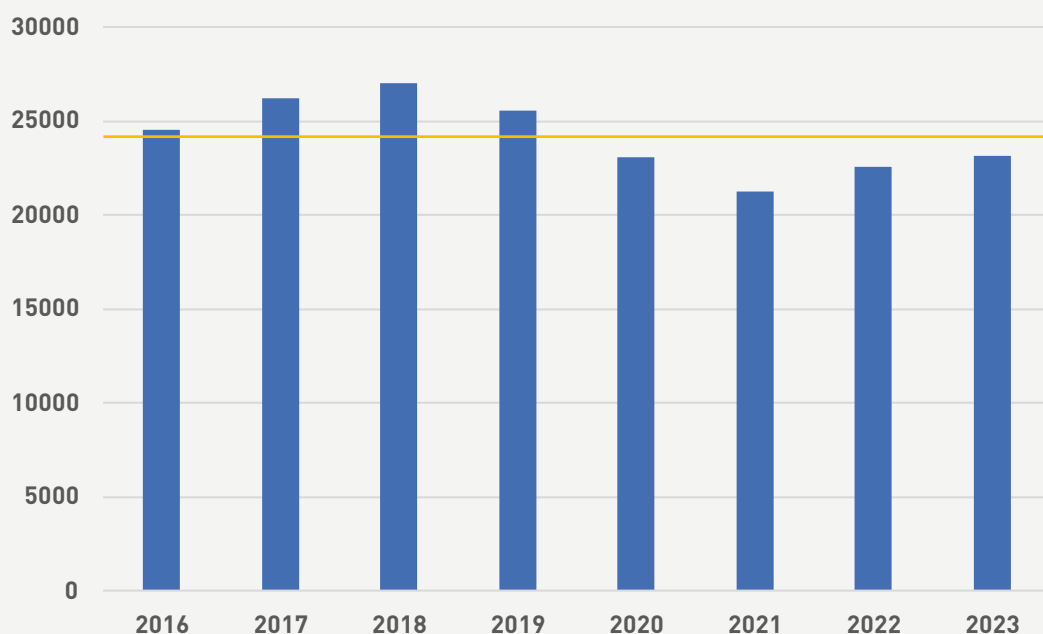
Jan Radmacher, Vorstandsmitglied DGfM

100.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr, das war die Zielmarke der Ampelregierung laut Koalitionsvertrag. Vollkommen richtig steckte darin die Erkenntnis, dass insbesondere preisgebundener Wohnraum in Ballungszentren fehlt. Die für diese Neubauzahl notwendige Fördersumme lag insbesondere nach Zinsanstieg und Erhöhung des energetischen Anforderungsniveaus bei mindestens jährlich 15 Milliarden Euro oder insgesamt 50 Milliarden Euro.

Gemäß üblichem Verteilungsschlüssel zwischen Bund und Länder hätten davon 70 Prozent vom Bund aufgebracht werden müssen. Bestenfalls, bei freiwilliger Erhöhung der Länderanteile, nur 50 Prozent. Der Bund hätte also im Zeitraum 2022 - 2025 jährlich mindestens 7,5 Milliarden Euro und insgesamt 30 Milliarden Euro bereitstellen müssen.

Trotz deutlicher Erhöhung der Bundesmittel auf zuletzt 3,15 Milliarden Euro in 2024 ist der soziale Wohnungsbau weit von dieser Mittelausstattung entfernt. Geplant waren im Zeitraum 2022 - 2025 insgesamt 11,15 Milliarden Euro. Es ist daher nicht überraschend, dass die Ampel auch weit entfernt von der eigenen Zielmarke ist.

Soziale Wohnraumförderung 2016 - 2023



Quelle: GdW – Förderergebnisse sozialer Wohnungsbau 2023 (eigene Darstellung)

Zuletzt wurden im Jahr 2023 nur 23.115 Förderzusagen für neue Sozialwohnungen im Mietsegment und 1.264 im Wohneigentumssegment gegeben.

Mit insgesamt 24.379 wurden nur 25 Prozent der angestrebten Förderzusagen erreicht. Obwohl die vom Bund eingesetzten Mittel gegenüber den Jahren 2020 und 2021 mehr als verdoppelt wurden, sind das weniger Förderzusagen als im Durchschnitt der Jahre 2016 - 2022 (vgl. gelbe Linie in obenstehender Grafik).

Wohnungsbau der Ampel – wir ziehen Bilanz

Das Förderprogramm Junges Wohnen war richtig, wichtig und muss verstetigt werden. In der Umsetzung können dann standardisierte Bauweisen, Effizienz und Langlebigkeit durch massive Baustoffe zum Dreiklang werden.

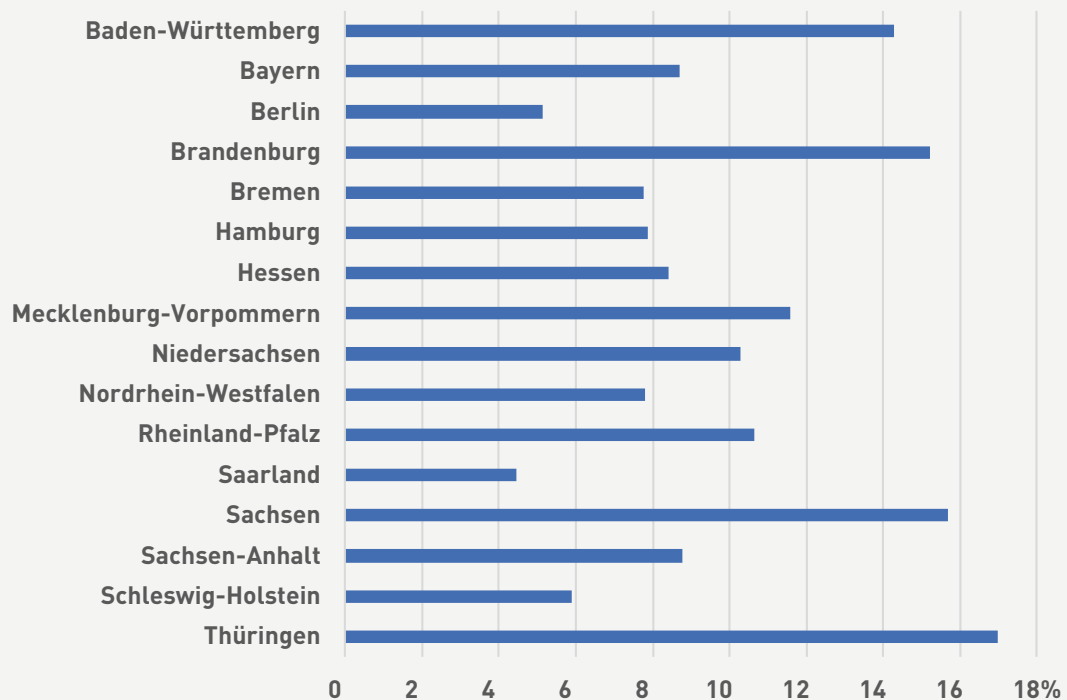


„Das Förderprogramm Junges Wohnen war richtig, wichtig und muss verstetigt werden. In der Umsetzung können dann standardisierte Bauweisen, Effizienz und Langlebigkeit durch massive Baustoffe zum Dreiklang werden.“

Daniel Marczinkowsky, Vorstandsmitglied DGfM

Das im Jahr 2023 erstmals aufgelegte Sonderprogramm Junges Wohnen der Ampelregierung war das richtige Programm zur richtigen Zeit. Der deutliche Aufwuchs der Förderzusagen von 2.434 geförderten Wohnheimplätzen in 2023 auf mögliche 7.126 in 2024 lässt erahnen, dass ein vernachlässigtes Wohnsegment durch gezielte Förderung wiederbelebt werden kann. Dazu wird es eine Verstetigung der Förderung brauchen.

Unterbringungsquote in Prozent nach Bundesländern



Quelle: Deutsches Studierendenwerk – Wohnraum für Studierende
Statistische Übersicht 2023

Im Programm nicht nur Neubau, sondern auch die Modernisierung zu fördern ist richtig und notwendig. Möglich sind solche Maßnahmen aber nur, wenn die Konstruktion trotz der Beanspruchung durch die hohe Fluktuation auch nach langer Standzeit noch eine lohnende Basis darstellt. Eine künftige Modernisierung muss für die heute gebauten Gebäude möglich sein. Massive Konstruktionen aus Mauerwerk bilden dafür die optimale Basis.

Bausteine für eine bessere Wohnungsbauzukunft

Stärkung der Wirtschaftskraft und des gesellschaftlichen Zusammenhalts – der Wohnungsbau vereint beides. Der Wohnungsneubau steht allein für jeden siebten Euro der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung und für rund 17 Prozent der gesamten deutschen Steuereinnahmen. Der Wohnraummangel ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Er behindert Arbeits- und Ausbildungsplatzsuche, Familiengründungen und gefährdet den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Die Trendumkehr beim Wohnungsbau muss daher zum zentralen Punkt des Handelns einer neuen Regierung werden. Dabei sind drei Bausteine von Bedeutung:

VON DER AMBITIONIERTEN SPITZENFÖRDERUNG IM NEUBAU ZU EINER BREITENWIRKUNG OHNE MITNAHMEEFFEKTE WECHSELN

Das bisherige Fördersystem der ambitionierten Spitzenförderung führt nicht zu mehr Wohnungsbau und ist sozial ungerecht.

Nur wer sich das Bauen nach den Mindestanforderungen leisten kann, erhält Fördergeld, um ein ambitionierteres Gebäude zu bauen. Dadurch entsteht nicht mehr Wohnraum (Quantität) sondern nur anderer Wohnraum (Qualität). Deutschland hat aber beim Wohnungsbau kein Qualitäts- sondern ein Quantitätsproblem. Daher muss mehr Menschen die Schaffung von neuem, insbesondere selbstgenutzten Wohnraum ermöglicht werden.

Dazu braucht es Förderprogramme, die die Eigenkapitalbasis stärken und Mitnahmeeffekte begrenzen. Wenn schon keine Verringerung der Grunderwerbsteuer möglich erscheint, muss zumindest über eine generelle Stundung der Steuer für Familien Unterstützung geleistet werden.

DIE SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG AUF HOHEM NIVEAU FORTFÜHREN UND CHANCENWOHNUNGEN ENTWICKELN

Die Wohnungsmarktkrise wirkt sich besonders nachteilig auf Haushalte mit geringen Einkommen aus. Daher ist eine verlässliche und ausfinanzierte soziale Wohnraumförderung weiterhin geboten. Gleichzeitig gibt es aber auch Haushalte, die nur vorübergehend über ein geringes Einkommen verfügen, wie z.B. Studierende, Auszubildende, Berufsanfänger oder junge Familien. Für diese Gruppen braucht es Wohnraum, der nicht 20 oder 30 Jahre, sondern nur 5 oder 10 Jahre einer Preisbindung unterliegt. Bund und Länder sollten daher gemeinsam ein Konzept für solche Chancenwohnungen entwickeln.

KOSTENSTEIGERENDE ANFORDERUNGEN UNTERLASSEN, BÜROKRATIE ABBAUEN

Das derzeitige energetische Anforderungsniveau im Wohnungsneubau ist ein wesentlicher Kostentreiber und, da am Energiebedarf und nicht an CO₂-Emissionen ausgerichtet, für die Erreichung der Klimaziele nicht einmal zielführend. Die notwendige Umstellung des Anforderungssystems auf den CO₂-Ausstoß der Neubauten während des Lebenszyklus muss daher ohne eine Baukostenanhebung und ohne Einstieg in eine neuerliche Grenzwerttralle (Anforderungserhöhung alle zwei Jahre) erfolgen sowie mit einem Bürokratieabbau einhergehen.

Bausteine für eine bessere Industrie- und Rohstoffpolitik

Ob die Lösung des Wohnungsbauproblems, die Modernisierung bestehender oder die Schaffung neuer Infrastruktur – ein Großteil der Aufgaben Deutschlands sind Bauaufgaben. Dabei ist zu beachten, dass das Baugewerbe schon bisher einen positiven inländischen Vorleistungssaldo in Höhe von 73 Milliarden Euro hat.

Die Industrie stellt rund 30 Prozent der Vorleistungen zur Verfügung, die im Baugewerbe eingesetzt werden. Aus dem Bereich Steine/Erden stammen fast 13 Prozent der Vorleistungsbezüge. Baugewerbe, Industrie und der Bereich Steine/Erden sind somit in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung eng verwoben.

Die erfolgreiche Transformation der deutschen Industrie ist daher ein entscheidender Faktor für die Bewältigung der anstehenden Bauaufgaben. Um die Lieferfähigkeit der Industrie und besonders des Bereiches Steine/Erden zu erhalten, sind drei Bausteine von zentraler Bedeutung:

ENERGIEKOSTENSICHERHEIT DURCH STABILISIERUNG UND SENKUNG VON STROMKOSTEN UND NETZENGELTEN

Die Dekarbonisierung der Industrie ist eng mit der Elektrifizierung von Prozessen und Anwendungen verbunden. Allein der Bereich Steine/Erden wird seinen aktuellen Strombedarf dafür verdreifachen. Das heißt aber auch, dass die Kostenverhältnisse von Energie, Rohstoffe und Arbeitsleistung ständigen Veränderungen unterzogen sind. Sie sind daher keine geeigneten Anknüpfungspunkte für Vergünstigungen von Stromkosten oder Netzengelten.

Zielführender wäre es, die Vergünstigungen an der Frage auszurichten, ob die zu deckenden Bedarfe im Zusammenhang mit dem Transformationsprozess stehen. Nur so werden diese Prozesse bei einer gleichzeitigen Dekarbonisierung von Industrie und Energiewirtschaft ermöglicht und ganzheitlich stimuliert.

VERLÄSSLICHE, AUSFINANZIERTER INFRASTRUKTUR BEREITSTELLEN

Um Produkte, Energie, Rohstoffe oder Abfälle auf Straßen, Schienen oder in neuen Strom-, CO₂- oder Wasserstoff-Leitungsnetzen transportieren zu können, bedarf es in jedem Fall einer Anbindung an funktionierende Infrastruktur. Die Zukunft der Industrie in Deutschland insgesamt und jedes einzelnen Industriestandortes im Speziellen hängt davon ab, ob, wann und wie eine Anbindung an welche Infrastruktur zu welchen Kosten erfolgen kann. Langfristige, verlässliche und ausfinanzierte Planungssicherheit ist daher das wichtigste Gebot im Infrastrukturbereich.

ROHSTOFF- UND FLÄCHENBEDARFE AN BAUAUFGABEN AUSRICHTEN

Bauaufgaben sind immer mit Primärrohstoffbedarfen und Flächeninanspruchnahme verbunden. Daher muss eine bedarfsgerechte Rohstoffgewinnung und eine zielgenaue Flächeninanspruchnahme ermöglicht werden.

**Deutsche Gesellschaft für
Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V.**

Weitere Informationen unter www.dgfm.de

10969 Berlin
Kochstr. 6-7

Telefon +49 (0)30 253596-40
E-Mail: mail@dgfm.de

Klimaneutral gedruckt auf Recyclingpapier.
Redaktionsschluss: 16. Dezember 2024



MauerWerk™ ist eine Marke der DGfM.