



Schaffung von Wohnraum

IHK-Positionspapier

Auf einen Blick

Die Immobilienbranche steht vor großen Herausforderungen wie steigende Zinsen, Verunsicherung auf den Kapitalmärkten oder gestiegene Bau- und Energiekosten. Hinzu kommt, dass der Gebäudesektor eine Schlüsselrolle bei der Erreichung der Klimaziele einnimmt und sich wegen des Green Deal der Europäischen Union (EU) im Umbruch befindet. Strukturelle Veränderungen in gewerblichen Segmenten wie Einzelhandel oder Büroimmobilien verschärfen die Situation zusätzlich. Die Folge sind weniger Bauinvestitionen (v. a. im Neubau) durch veränderte Kosten- und Ertragskalkulationen, massive Verzögerungen bei der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und weiter steigende Mietpreise. Die Schaffung von Wohnraum liegt im Interesse der gesamten Wirtschaft. Wohnraum wird für den Gewinn und die Bindung von Arbeitskräften – auch im Kontext der Zuwanderung ausländischer Fachkräfte – dringend benötigt. Die ambitionierten Ziele bei der Wohnraumschaffung auf Landes- und Bundesebene sind derzeit jedoch nicht annähernd erfüllbar. Damit weiterhin in den Wohnungsneubau und -bestand investiert werden kann, braucht es von politischer Seite verlässliche Rahmenbedingungen.

Aktuelle Forderungen der Immobilienwirtschaft

Bebauungsfähiger Wohnraum für Arbeitskräfte ermöglichen:

- Bauland/zusätzliche Flächenpotenziale zum Ausbau des Angebots an Wohnraum mobilisieren z. B. durch attraktive Rahmenbedingungen für Grundstückseigentümer beim Verkauf von Bau- oder Bauerwartungsland, kommunale Flächenkataster und Flexibilisierung der Nutzungsarten (wie z. B. Kurzzeitvermietung)
- Rahmenbedingungen für arbeitgeberförderten Wohnungsbau optimieren z. B. durch wirksame Investitionszuschüsse oder -anreize
- Beschleunigte Genehmigungsverfahren für den Werkswohnungsbau, um kostengünstigere und schnellere Bauvorhaben realisieren zu können

Baukostensteigerungen entgegenwirken:

- Zweckmäßigkeit bestehender (DIN-)Normen hinterfragen und ggf. ändern oder verwerfen
- Angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis bei der Einführung bzw. Novellierung von Vorgaben bei Bauen und Sanieren in den Vordergrund stellen
- Kostensparpotenziale durch Digitalisierung (z. B. BIM) und Serielles/Modulares Bauen verstärkt nutzbar machen

Finanzstabilität und steuerliche Anreize sichern:

- Bereitstellung zinsgünstiger Darlehen (z. B. über die Effizienzhaus-Stufe 40 hinaus)
- Zusätzliche Steuerbelastungen verhindern (z. B. keine Erhöhung der Grunderwerbssteuer oder Grundsteuer)
- Planbare und verlässliche Rahmenbedingungen als Investitionsvoraussetzungen für Kapitalanleger und Eigennutzer schaffen
- Gestiegene Finanzierungsanforderungen (z. B. aufgrund steigender Zinsen und EU-Taxonomie) durch langfristigere Zinsbindung ausgleichen
- Wiedereinführung degressiver Abschreibungen bei Neubauten
- Höhere Abschreibungen (von 3 % auf 5 %) für Kapitalanleger ermöglichen
- Senkung der Kaufnebenkosten, z. B. durch Senkung oder Abschaffung der Grunderwerbssteuer bei erstmaligem Erwerb einer Immobilie zur Eigennutzung

Planungs- u. Genehmigungsverfahren optimieren:

- Bauordnungsrecht vereinheitlichen (z. B. Einführung digitaler Bauantrag)
- Beratungsleistungen bei den Bauaufsichtsbehörden bündeln, ausweiten und sicherstellen (z. B. technische und personelle Ausstattung) sowie Erreichbarkeit der Behörden verbessern
- Nutzerfreundliche Digitalisierung von Genehmigungsprozessen ausbauen (z. B. zentrales Landesportal für die Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung bereitstellen)

Die Position „Schaffung von Wohnraum“ wurde von der IHK-Vollversammlung am 27.06.2023 mit 51 Zustimmungen, 2 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen beschlossen.

- Spielräume für experimentellen, einfachen Wohnungsbau erweitern und Vereinfachungspotenziale durch Einführung neuer Bauformen (z. B. Gebäudetyp-E) nutzen
- Anpassung der Lärmschutzwägen (TA-Lärm)
- Unterstützung bei Nachverdichtungsmaßnahmen, Verschlankung und Novellierung der BayBO (insbesondere Verringerung der Abstandsflächenregelung z. B. bei Erfüllung höherer Energiestandards wie EH 40 im Neubau aufgrund stärkerer Dämmung)

Förderbedingungen verlässlich gestalten:

- Umsetzbarkeit der CO₂-Reduktionsziele im Gebäudesektor durch Klimaschutzmaßnahmen (Neubau und Bestandssanierung) realistisch, praxistauglich und zukunftsfähig gestalten
- Zusätzliche Förderung für energetische Sanierungen auflegen
- KfW-Energieeffizienzförderprogramme mit weiteren Mitteln ausstatten und Förderzeiträume verlässlich und planbar halten, um teure Umplanungen zu vermeiden (keine ständig wechselnden Fördertöpfe, -höhen bzw. -gegenstände, z. B. bei Heiztechnologien)
- Kontingente für KfW-Zuschüsse mindestens auf fünf Jahre planen und festschreiben
- Förderbestimmungen, insbesondere im Bestand, erleichtern und z. B. energetische Bestandssanierung in Teilabschnitten sowie längere Fristen für Sanierungen ermöglichen
- Eigentumserwerb durch gezielte Förderprogramme unterstützen

Ansprechpartnerin

Annette Hilpert  089 5116-0

 annette.hilpert@muenchen.ihk.de



ihk-muenchen.de



[/ihk.muenchen.oberbayern](https://www.facebook.com/ihk.muenchen.oberbayern)



@IHK_MUC



ihk-muenchen.de/newsletter



[/company/ihk-muenchen](https://www.linkedin.com/company/ihk-muenchen)



[/company/ihk-muenchen](https://www.linkedin.com/company/ihk-muenchen)