

Pressemitteilung

18. Juni 2025

„Wohnungsbauturbo mit Ladehemmung – BVMB fordert echte Anreize statt Symbolpolitik“

Verband fordert unmittelbar wirkende Maßnahmen

Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland rund 251.000 Wohnungen fertiggestellt – etwa 14 Prozent weniger als noch 2023, wie das Statistische Bundesamt mitteilt. Angesichts der deutlich spürbaren Versäumnisse früherer Jahre hat die neue Bundesregierung einen sogenannten „Wohnungsbauturbo“ im Kabinett beschlossen. Damit soll der ins Stocken geratene Wohnungsbau wieder belebt werden. Geplant sind unter anderem Änderungen im Baugesetzbuch, die Genehmigungsverfahren für Wohnhäuser vereinfachen sollen. Gleichzeitig soll die Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre verlängert und möglicherweise auch auf Neubauten ab dem Jahr 2014 ausgeweitet werden, wie aktuell Bauministerin Verena Hubertz jüngst im Interview mit der Bild am Sonntag sich vorstellen könnte.

Michael Gilka, Hauptgeschäftsführer der Bundesvereinigung Mittelständischer Bauunternehmen e.V. (BVMB), äußert jedoch deutliche Kritik. Seiner Einschätzung nach sei der angekündigte „Wohnungsbauturbo“ wenig wirkungsvoll. Die in Rede stehenden Maßnahmen bezeichnet er als unzureichend – bestenfalls als „Tropfen auf den heißen Stein“. Sie reichten nicht aus, um den Wohnungsbau nachhaltig anzukurbeln. Besonders kritisch sieht die BVMB die mögliche Verlängerung und Ausweitung der Mietpreisbremse. Diese wirke zwar kurzfristig entlastend für Mieter, verschärfe aber langfristig das Problem durch eine Angebotsverknappung. Der Verband fordert daher insbesondere eine rasche Wiedereinführung umfangreicher Förderprogramme, insbesondere für den sozialen Wohnungsbau. „Wir brauchen eine ebenenübergreifende Zusammenarbeit von Bund, Ländern und Kommunen, um eine entschlossene Wohnungsbaupolitik auf den Weg zu bringen – verbunden mit langfristig angelegten Strukturreformen“, meint Gilka.

Zuverlässige und ausreichend ausgestattete Förderprogramme nötig

Mit gezielten Änderungen im Baugesetzbuch will die neue Bundesregierung den Wohnungsbau ankurbeln. So sollen künftig unter anderem Ausnahmen von bestehenden Bebauungsplänen erleichtert werden – etwa für Aufstockungen oder eine Bebauung in rückwärtigen Grundstücksbereichen. Auch in Gebieten ohne gültigen Bebauungsplan soll der Wohnungsbau einfacher genehmigt werden können. Zudem plant die Koalition eine Lockerung der Lärmschutzvorgaben: Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) soll künftig nur noch als unverbindliche Orientierungshilfe dienen.



Für Michael Gilka greifen diese Maßnahmen jedoch zu kurz: „Das ist alles ganz nett und sicher ein Schritt in die richtige Richtung, aber wirklich begeistern kann das niemanden.“ Eine spürbare Wirkung auf den Wohnungsbau erwartet er davon nicht. Gilka betont, dass es stattdessen konkrete Anreize brauche, die direkt bei Investoren sowie (privaten) Bauherrinnen und Bauherren ankommen. Vor allem müsse es finanziell attraktiver und einfacher werden, in den Wohnungsbau zu investieren. Eine Reform der Grunderwerbsteuer in Kombination mit gezielten Fördermaßnahmen für Wohneigentum – insbesondere für Familien – könnte wirkungsvoll zur Entlastung beitragen.

„Teuer, knapp, unfinanzierbar – Warum der Wohnungsbau stockt“

Die Ursachen für die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt sind vielschichtig. Eine zentrale Rolle spielt die unzureichende Ausweisung von Bauland in der Vergangenheit – ein Versäumnis, das nun spürbare Folgen zeigt. Hinzu kommen deutlich gestiegene Baukosten, bedingt durch höhere Lohn- und Materialpreise sowie gestiegene Anforderungen an Lärm- und Schallschutz und an die Energieeffizienz im Sinne des Klimaschutzes. Nicht zuletzt hat der sprunghafte Anstieg der Bauzinsen die Finanzierung massiv erschwert. Laut Prof. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln (IW) handelt es sich um eine „Trias aus Bauland, Baukosten und Bauzinsen“, die die Wohnungswirtschaft aktuell besonders stark belastet.

„Scheinbar hat die Ministerin ihre Hausaufgaben gemacht“, sagt Michael Gilka mit Blick auf die Ankündigung, Bau- und Bodenkosten gezielt in den Fokus zu nehmen und an relevanten Stellschrauben zu drehen. Die jüngst geäußerte Einschätzung, man könne dabei bis zu 50 Prozent einsparen, hält er allerdings für unrealistisch. Der sogenannte „Wohnungsbauturbo“ müsse nun aber konsequent bei den potenziellen Bauherrinnen und Bauherren ansetzen. „Die bisherigen Maßnahmen wirken allenfalls indirekt – sie erweitern den kommunalen Handlungsspielraum bei der Genehmigung von Wohnprojekten. Doch ob die Kommunen diese Möglichkeiten tatsächlich nutzen, ist fraglich – oft fehlt es bereits an ausreichendem Personal in den Bauverwaltungen“, kritisiert er.

Entscheidend sei daher, ob die kommunalen Behörden bereit und in der Lage seien, geeignete Flächen tatsächlich freizugeben – und dabei gegebenenfalls auch städtebauliche oder gestalterische Ansprüche pragmatisch zu hinterfragen. In diesem Zusammenhang schlägt die BVMB vor, Bauleitpläne zeitlich zu befristen oder regelmäßigen Überprüfungen zu unterziehen. Zudem müsse die im neuen § 36a BauGB vorgesehene Zustimmungsfiktion der Gemeinden zeitlich deutlich gestrafft und eine verbindliche Frist von maximal 14 Tagen für etwaige Stellungnahmen eingeführt werden.

RA Dirk Stauf

Bundesvereinigung Mittelständischer Bauunternehmen e.V.
Königswinterer Straße 329
53227 Bonn
Tel.: 0228 91185-16
E-Mail: stauf@bvmb.de

BVMB

Die BVMB ist ein bundesweit tätiger, tarifpolitisch ungebundener Wirtschaftsverband, der die Wirtschafts-, Markt- und Wettbewerbsinteressen seiner mittelständischen Mitgliedsunternehmen auf politischer Ebene sowie gegenüber Auftraggebern aus allen Baubereichen vertritt. Bereits seit 1964 setzt sich die Bundesvereinigung Mittelständischer Bauunternehmen e.V. (BVMB) für die Interessen der mittelständischen Bauwirtschaft ein. Unsere Mitgliedsunternehmen erwirtschaften mit ihren insgesamt mehr als 250.000 Mitarbeitern ein Umsatzvolumen von rund 30 Mrd. Euro pro Jahr. Aufgrund der Strukturen unserer Mitgliedsunternehmen – von kleineren und größeren – bis hin zu sehr großen Straßen-, Brücken-, Hoch-, Erd-, Gleisbau- oder Bahnsicherungsunternehmen sowie deren Lieferanten, deckt die BVMB einen Großteil des Spektrums der deutschen Bauwirtschaft ab.