

Impulse zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Schon heute klagt eine stetig wachsende Zahl von Unternehmen in der Region Stuttgart darüber, dringend benötigte Fachkräfte nicht auf dem Arbeitsmarkt finden zu können. Die Situation wird sich in den kommenden Jahren durch die demografische Entwicklung weiter zuspitzen. Das Angebotspotenzial an Fachkräften in Baden-Württemberg wird bis zum Jahr 2035 um etwa 27 Prozent abnehmen. Absolut betrachtet stehen den Unternehmen in Baden-Württemberg im Jahr 2035 voraussichtlich etwa 1.116.000 Fachkräfte weniger zur Verfügung als im Vergleichsjahr 2022, so das IHK-Fachkräftemonitoring. Gegen den Fachkräftemangel hilft nur ein Bündel an Maßnahmen, das von Investitionen in die Ausbildung über eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie bis hin zur beschleunigten Zuwanderung von Fachkräften aus dem In- und Ausland reicht.

Da offene Stellen in der Region vielfach mit auswärtigen Bewerbern besetzt werden, ist die Nachfrage nach Arbeitsplätzen aber auch in hohem Maße von einem bezahlbaren Angebot an Wohnungen abhängig. Dies gilt sowohl für Fach- und Führungskräfte als auch für Hilfskräfte, ohne die eine funktionierende Wirtschaft nicht denkbar ist. Die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt nehmen die Unternehmen in der Region Stuttgart zunehmend als Standortnachteil wahr, wie eine aktuelle Umfrage der IHK zeigt.

Wohnungsnot und Fachkräftemangel - gut 60 Prozent der befragten Unternehmen sehen darin einen direkten Zusammenhang. Von diesen Unternehmen gibt mehr als die Hälfte an, dass Bewerberinnen oder Bewerber Stellen abgelehnt haben, weil sie keine bezahlbare Wohnung gefunden hätten. Dabei geht es nicht nur darum, dringend benötigte Fachkräfte nicht in die Region locken zu können. Die angespannte Lage auf dem Wohnungssektor hat weitreichende Auswirkungen auf den bestehenden Arbeitsmarkt. Bei jedem fünften Unternehmen, die einen Zusammenhang zwischen Wohnungsnot und Fachkräftemangel gemeldet haben, haben Mitarbeitende gekündigt, weil es an passendem Wohnraum fehlt. Weitere 26 Prozent dieser Unternehmen geben an, dass Mitarbeitende ihre Arbeitszeit eingeschränkt hätten, weil die Anfahrt zu lange sei.

Auch andere Studien bestätigen, dass sich trotz guter Jobchancen, kurzer Wege, attraktiver kultureller Angebote und Einkaufsmöglichkeiten mehr als die Hälfte der Berufstätigen in Stuttgart vorstellen können, einen Job in einer anderen Stadt anzunehmen, sofern die Mieten dort günstiger sind. Dies gilt insbesondere für jüngere Mitarbeitende im Alter von 18 - 34 Jahren.

Die Betriebe in der Region laufen demnach Gefahr, qualifizierte Fachkräfte zu verlieren, weil sie keine adäquate Unterkunft finden. Handeln ist daher angesagt. Die Lösungen sind dabei in einem Umfeld gestiegener Zinsen und Baukosten nicht banal. Die IHK Region Stuttgart hat daher gemeinsam mit der IBA27 das Thema in einem Expertendialog von verschiedenen Seiten beleuchtet. Hieraus sind folgende Impulse an die Entscheidungsträger in Politik und Verwaltung zusammengefasst.

Ansprechpartner

Bezahlbaren Wohnraum für Arbeitskräfte ermöglichen:

- Mobilisierung von Bauland und zusätzlichen Flächenpotenzialen, etwa durch attraktive Rahmenbedingungen für Grundstückseigentümer, kommunale Flächenkataster und flexiblere Nutzungsarten wie Kurzzeitvermietung.
- Umnutzung leerstehender Büroimmobilien durch mobile Arbeitsformen für moderne Formen des urbanen Wohnens durch baurechtliche Vereinfachungen.
- Optimierung der Rahmenbedingungen für arbeitgebergeförderten Wohnungsbau, beispielsweise durch Investitionszuschüsse oder -anreize.
- Deutliche beschleunigte Genehmigungsverfahren für den Werkwohnungsbau, um Bauvorhaben günstiger und schneller umsetzen zu können.
- Bekanntmachung und Förderung innovativer, urbaner Wohnformen wie z. B. genossenschaftliches Bauen.

Baukostensteigerungen entgegenwirken:

- Überprüfung und Anpassung bestehender (DIN-)Normen auf ihre Zweckmäßigkeit zur Reduktion von Baukosten.
- Reduzierung und zukunftsorientierte Gestaltung baurechtlicher Standards, wie den baurechtlichen „Stand der Technik“, um innovative Lösungen zu ermöglichen.
- Priorisierung eines angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses bei der Einführung oder Novellierung von Bau- und Sanierungsvorgaben gewährleistet wirtschaftliche Effizienz.
- Nutzung von Kostensparpotenzialen durch Digitalisierung (z. B. BIM) sowie serielles und modulares Bauen.

Finanzstabilität und steuerliche Anreize sichern:

- Bereitstellung zinsgünstiger Darlehen (z. B. über die Effizienzhaus-Stufe 40 hinaus).
- Vermeidung oder Verringerung zusätzlicher und bestehender Steuerbelastungen, z. B. bei der Grunderwerbs- oder Grundsteuer.
- Planbare und verlässliche Investitionsvoraussetzungen für Kapitalanleger und Eigennutzer.
- Ausgleich gestiegener Finanzierungsanforderungen (z. B. aufgrund steigender Zinsen und EU-Taxonomie) durch langfristige Zinsbindungen.
- Verlängerung degressiver Abschreibungen bei Neubauten über 2029 hinaus.
- Erhöhung der Abschreibungssätze für Kapitalanleger (z. B. von 3 auf 5 Prozent), um mehr Investitionen in den Wohnungsbau zu lenken.
- Reduktion der Kaufnebenkosten, z. B. durch eine Senkung oder Abschaffung der Grunderwerbssteuer beim Erstkauf einer Immobilie zur Eigennutzung.
- Abschaffung steuerlicher Nachteile beim Werkwohnungsbau bei Unternehmensübertragungen.

Planungs- u. Genehmigungsverfahren optimieren:

- Vereinheitlichung des Bauordnungsrechts in der Praxis z. B. durch die flächendeckende Einführung digitaler Bauanträge.
- Schaffung zusätzlicher bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für den Wohnungsbau vor Ort.
- Verstärkte Bündelung und Ausbau von Beratungsleistungen bei Bauaufsichtsbehörden sowie Verbesserung ihrer Erreichbarkeit.
- Ausbau nutzerfreundlicher digitaler Genehmigungsprozesse, z. B. über ein zentrales Landesportal für die Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung.
- Erweiterung von Spielräumen für experimentellen, einfachen Wohnungsbau und Nutzung von Vereinfachungspotenzialen durch Einführung neuer Bauformen wie Gebäudetyp-E.
- Anpassung der Lärmschutzvorgaben (TA-Lärm), Unterstützung bei Nachverdichtungsmaßnahmen, Verschlan-
kung und Novellierung der LBO (z.B. Verringerung der Abstandsflächenregelung z. B. bei Erfüllung höherer Ener-
giestandards wie EH 40 im Neubau aufgrund stärkerer Dämmung).

Förderbedingungen verlässlich gestalten:

- Realistische, praxistaugliche und praktikable Gestaltung der CO₂-Reduktionsziele im Gebäudesektor durch Klimaschutzmaßnahmen (Neubau und Bestandssanierung).
- Planung von Förderprogrammen über Mehrjahreszeiträume mit stabilen Rahmenbedingungen.
- Erleichterung von Förderbestimmungen, insbesondere im Bestand, z. B. für energetische Sanierungen in Teilab-
schnitten sowie längere Fristen für Sanierungen.
- Drastische Vereinfachung und Digitalisierung von Förderverfahren, um deren Verständlichkeit und Anwendbarkeit zu verbessern.