



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.

Was bringt 2016?

Deutscher Verband

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat am 27. November 2015 seinen Abschlussbericht vorgelegt. Der Deutsche Verband hat die AG Liegenschaftspolitik selbst koordiniert und an anderen AGs mitgewirkt. Nicht nur er verfolgt mit Spannung, was die Wohnungspolitik des Bundes für 2016 bringt.

www.deutscher-verband.org



Christian Huttenloher ist Generalsekretär des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Berlin.

Die Wohnungspolitik steht auch im neuen Jahr hoch im Kurs. Hat das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Anfang 2015 noch schleppend begonnen, lobten die beteiligten Verbände Ende November einhellig dessen Ergebnisse. Die Botschaft ist klar: Der Bund muss und kann wieder mehr Verantwortung in der Wohnungspolitik übernehmen. Die über eine Million Flüchtlinge im vergangenen Jahr werden bald die Anspannungen auf vielen städtischen Wohnungsmärkten weiter verschärfen. Und der Zustrom wird vermutlich anhalten, selbst wenn er sich etwas verlangsamen sollte. Deshalb müssen noch weit mehr als die 2015 gebauten 260.000 Wohnungen geschaffen werden; egal ob man nun mit einem Neubaubedarf von 350.000 Wohneinheiten wie die Bundesbauministerin oder 400.000 wie die Immobilienverbände rechnet.

Auf die vielen Bündnisempfehlungen müssen nun Taten folgen. Manches wurde schon auf den Weg gebracht: eine Verdopplung der Bundesmittel für sozialen Wohnungsbau, ein Programm für experimentelles Bauen, die Verbilligung der Abgabe von Bundesliegenschaften. Auch die regionalisierte degressive Afa in Zonen der Mietpreisbremse und Kappungsgrenze wird kommen. Doch wird das die richtigen Effekte haben? Gehen finanzielle Anreize aufgrund von Kapazitätsengpässen in der Bauwirtschaft in die Baukosten? Entstehen so genug bezahlbare Wohnungen oder gibt es Mitnahmeeffekte?

Paradox erscheint die Situation bei der Grunderwerbsteuer: Der Staat regt auf der einen Seite den Wohnungsneubau mit Steuermitteln an. Und auf der anderen Seite wurde von fast allen Bundesländern die Grunderwerbsteuer erhöht, teilweise auf bis zu 6,5 Prozent. Dies verteuert die Erwerbskosten für eine Durchschnittsimmobilie mit einem Kaufpreis von 360.000 Euro um bis zu 17.000 Euro bzw. fünf Prozent.

WIDERSPRUCH Ein ähnlicher Widerspruch zeigt sich bei hohen Baustandards sowie den umwelt- und planungsrechtlichen Regelungen, die Baukosten erhöhen, das innerstädtische Bauen verlangsamen oder verhindern. Auch dazu liegen aus dem Bündnis Empfehlungen vor: aus der Baukostensenkungskommission in Bezug auf Baustandards und Normen; aus der AG „Aktive Liegenschaftspolitik“ für das Umwelt- und Planungsrecht.

Doch hier scheint sich die Bundesregierung und vor allem das Bundesbau- und -umweltministerium selbst schwerer zu tun. Denn es müssen konstruktive Lösungen für Zielkonflikte zwischen umwelt- und klimapolitischen Anliegen und einem bezahlbaren, sozialverträglichen Wohnungsbau gefunden werden. Die seit 1. Januar geltende nächste EnEV-Stufe macht dies deutlich. Die Bundesbauministerin – gleichzeitig Bundesumweltministerin – konnte schlecht in Paris ein neues, ambitioniertes internationales Klimaabkommen erkämpfen und zu Hause die EnEV aussetzen. Doch was sie kann und nun auf Druck der Bauministerkonferenz auch endlich tun wird, ist prüfen, ob die auf Wärmeverluste ausgerichtete EnEV-Logik weiterhin der richtige Weg ist.

Denn wir brauchen dringend andere, flexiblere Klimaschutzansätze im Gebäudebereich, mit denen wir kostengünstiger und sozialverträglicher CO₂ einsparen können. Und auch zur besseren Verschränkung von Bauplanungsrecht und Immissionsschutzrecht muss das BMUB mit der Initiative „Zusammenleben in der Stadt“ nun praktikable Lösungen erarbeiten, damit wir in den Ballungsräumen bestehende Innenentwicklungspotenziale nutzen und etwas dichter bauen können. Das heißt nicht, umweltpolitisch und gesundheitlich berechnete Schutzstandards aufzugeben, sondern in erster Linie andere, intelligenter und flexiblere Lösungen zuzulassen. «

Christian Huttenloher, Berlin