

BEZAHLBARER WOHNRAUM IN DEUTSCHLAND

„DIE ZAHL VON 1,5 MILLIONEN NEUEN WOHNUNGEN IST EINE AMBITIONIERTE ZIELMARKE“

Gut gemeint, nicht gut gemacht oder die richtigen Weichen gestellt? Zwischen Immobilienwirtschaft und Politik herrscht derzeit eine große Diskrepanz hinsichtlich des beschlossenen Maßnahmenpakets. Staatssekretär Gunther Adler verteidigt die Beschlüsse des jüngsten Wohngipfels gegen die vielfältige Kritik. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau seien nun so gut wie nie zuvor, betont er. Investive und komplementäre Maßnahmen wirkten Preissteigerungen entgegen, es gebe keine Abschreckung privater Investoren, man habe sowohl Vermieter- als auch Mieterinteresse im Blick, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus über 2020 sei fast beschlossene Sache und die Aufgabenteilung zwischen Bund und Ländern sei ebenfalls klarer, zählt er einige Beispiele auf. Bleibt zu hoffen, dass die auch endlich Wirkung zeigen werden.

Red.

Herr Adler, gut zwei Monate liegt der große Wohngipfel im Kanzleramt nun zurück. Nicht alle Teilnehmer waren im Anschluss daran zufrieden, wie fällt Ihr Fazit aus?

Ich denke, die Ergebnisse können sich wirklich sehen lassen. Wir haben auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 die entscheidenden Weichen für die Wohnungspolitik in dieser Legislaturperiode gestellt. Die vereinbarten Maßnahmen gehen weit über die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag hinaus. Gemeinsam mit den Ländern und Kommunen sowie den Partnern im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen haben wir konkrete Maßnahmen erarbeitet. Diese müssen nun umgesetzt werden. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau sind so gut wie nie.

Die Abschlussvereinbarung des Wohngipfels beinhaltet eine Fülle von Maßnahmen, gleichzeitig stellt sich unweigerlich die Frage, warum dieser Kraftakt so lange auf sich warten ließ: Wohnungsmieten und -preise steigen vielerorts seit Jahren, parallel dazu sind zahlreiche Sozialwohnungen aus der Bindung gefallen. Hat

die GroKo, die ja seit 2013 regiert, die Brisanz des Themas zu lange unterschätzt?

Nein, die Große Koalition hat bereits in der letzten Legislaturperiode mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen wichtige Weichen gestellt. Baufertigstellungen und -genehmigungen sind deutlich gestiegen. Aber wir haben noch einen erheblichen Teil der Wegstrecke vor uns. Der Wohngipfel war deshalb sehr wichtig. Denn nur gemeinsam mit den Ländern und Kommunen können wir die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt erfolgreich bewältigen.

Bereits in der vergangenen Legislaturperiode habe ich die Forderung eines Wohngipfels im Kanzleramt aktiv unterstützt. Wir haben einen Dreiklang aus investiven Impulsen für den Wohnungsbau, der Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens und der Baukosten ergänzt um eine Fachkräftesicherung vereinbart. Dank der Vereinbarung im Koalitionsvertrag konnten wir bereits sechs Monate nach Regierungsbildung den Wohngipfel im Kanzleramt erfolgreich durchführen.

Sehen Sie die komplexen Kompetenzverteilungen und Interessenkonflikte zwischen Bund, Ländern und Kommunen als Hindernis bei der Schaffung von mehr Wohnraum? Würde ein eigenständiges Bauministerium, das eine konzertierte Strategie vorgäbe und bei dem alle Fäden zusammenfallen, nicht doch vieles erleichtern?

Der Föderalismus darf kein Hindernis bei der Schaffung von mehr Wohnraum sein. Das Ergebnis des Wohngipfels ist gekenn-

zeichnet durch einen engen Schulterchluss zwischen den Bundesressorts und mit den Ländern und Kommunen. In einem föderalen System ist das nicht selbstverständlich.

Das hat es in dieser Form in der Wohnungspolitik meines Wissens nach noch nie gegeben. Die Themen Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung haben im Innenministerium ein großes Gewicht und sind hier gut aufgehoben. Ein eigenständiges Bauministerium wäre gegenüber anderen Ministerien auf Bundes- und Landesebene nicht in gleicher Weise durchsetzungsfähig.

Zurück zu den Beschlüssen: Mehrere Experten, unter anderem die Wirtschaftsweisen in ihrem aktuellen Gutachten, sehen darin mitunter die Reaktivierung wirkungsloser Instrumente aus der Mottenkiste, die wenig zur Lösung der eigentlichen Kernprobleme beitragen. Baukindergeld und Sonder-AfA würden letztlich nur in steigenden Preisen verpuffen, lautet beispielsweise ein Vorwurf. Was entgegen Sie dem?

Durch die zielgerichtete Ausgestaltung der auf dem Wohngipfel vereinbarten investiven Maßnahmen werden mögliche Mitnahmeeffekte, wie beispielsweise Preissteigerungen, limitiert. So fördert das Baukindergeld – im Gegensatz zur früheren Eigenheimzulage – ganz gezielt Familien mit Kindern, die zum ersten Mal Wohneigentum erwerben. Die Einkommensgrenzen beschränken die Förderung dabei auf Haushalte, die eine Förderung auch wirklich benötigen. Die Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau wird auf das bezahlbare Mietsegment begrenzt sein.


Investive Maßnahmen sind zudem nur ein Teil der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen. Komplementäre Maßnahmen, wie beispielsweise zur Baulandmobilisierung, zur Baukostensenkung oder zum Kapazitätsaufbau im Baugewerbe, haben das Ziel, das Wohnungsangebot zu erhöhen. Sie wirken Preissteigerungen daher entgegen.

ZUR PERSON

GUNTHER ADLER

Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Berlin




 **Wäre die im Koalitionsvertrag angedachte Prüfung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer nicht das bessere Mittel bei der Wohneigentumsstärkung? Oder ist dieses Unterfangen aufgrund des Widerstands der Länder mittlerweile ohnehin vom Tisch?**

Angesichts der Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt möchte die Bundesregierung auch im Bereich der Eigentums-

„Die Maßnahmen des Wohngipfels gehen weit über die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag hinaus.“

förderung mehrere Maßnahmen umsetzen, die an verschiedenen Stellen wirken. Das Baukindergeld, das kontinuierlich über 10 Jahre gezahlt wird, unterstützt die Familien in den ersten Jahren, in denen Kapitaldienst im Verhältnis zum Einkommen oft besonders hoch ist. Die Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer setzen an einer anderen Stelle an: Sie entlasten die Familien bei den Erwerbsnebenkosten, die aus dem Eigenkapital zu erbringen sind. Damit verkürzt sich die Ansparphase für das Eigenkapital. Die Familien können so den Traum vom Eigenheim früher verwirklichen.

Mit der Einführung des Baukindergelds hat die Bundesregierung ihren Teil beigetragen. Hinsichtlich der Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer wird es auf die Länder ankommen, denen die Einnahmen aus dieser Steuer zufließen.

 **Davon abgesehen beklagen Eigentümer und Vermieter die Stärkung der Mieterrechte, etwa in Form einer verschärften Mietpreisbremse sowie der angedachten Erweiterung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel. Sehen Sie die Gefahr, dass durch diese Eingriffe private Investoren bei der Schaffung von Wohnraum künftig zurückhaltender agieren könnten?**


Bei der Stärkung der Mieterrechte durch das Mietrechtsanpassungsgesetz sind wir mit Augenmaß vorgegangen. Wir haben einerseits Entlastungen der Mieter bei der Modernisierungsmieterhöhung geschaffen und andererseits Erleichterungen für Vermieter bei der Durchführung und anschließenden Mieterhöhung bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Denn wir brauchen angesichts des demografischen Wandels und der Anforderungen an den Klimaschutz die Modernisierung des Woh-

nungsbestands. Für Vermieter besteht auch weiterhin die Möglichkeit, den Mieter an den Kosten der Modernisierung zu beteiligen. Angesichts des niedrigen Zinsniveaus ist die Absenkung des dafür maßgeblichen Umlagesatzes vertretbar. Gleiches gilt für die Nachbesserung der Mietpreisbremse, die im Übrigen nach wie vor keine Anwendung auf neu gebaute Wohnungen findet. Ausnahmen gelten auch für modernisierte Wohnungen. Denn schon bei der Einführung der Mietpreisbremse haben wir darauf geachtet, negative Auswirkungen auf die Wohnungsbautätigkeit auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Mit einem zweiten Gesetzespaket wollen wir die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag zum Mietspiegelrecht und zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete umsetzen. Ziel ist dabei, die Rechtssicherheit von Mietspiegeln zu stärken, was Vermietern und Mietern gleichermaßen zugute kommt. Die Prüfung der Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete hat ergeben, dass sich eine Dämpfungswirkung auf die ortsübliche Vergleichsmiete bei einer Verlängerung von derzeit vier auf sechs Jahre in einem vertretbaren Rahmen bewegt. Bei allem, was im Mietrecht bereits beschlossen worden ist, und bei dem was noch umgesetzt werden soll, haben wir immer ein austariertes Verhältnis der Interessen von Vermietern

„Ein eigenständiges Bauministerium wäre nicht in gleicher Weise durchsetzungsfähig.“

und Mietern im Blick. Die Gefahr einer Zurückhaltung privater Investoren beim Wohnungsbau kann ich daher nicht erkennen.

 **Die GroKo gedenkt außerdem den sozialen Wohnungsbau wieder massiv anzukurbeln, in der aktuellen Legislaturperiode sollen mindestens fünf Milliarden Euro dazu beigesteuert werden und 100 000 neue Sozialwohnungen entstehen. Wie konkret muss hier vorgegangen werden, insbesondere um die Fehler der Vergangenheit – Stichwort „Fehlbelegungen“ oder**

„Ghettobildungen“ – nicht zu wiederholen?

Seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 haben die Länder die ausschließliche Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung, und zwar sowohl hinsichtlich der Rechtsgrundlagen als auch der Finanzierung. Gleichwohl gewährt ihnen der Bund als Ausgleich für den Wegfall früherer Finanzhilfen sogenannte Kompensationsmittel. Allein in diesem und nächsten Jahr stellen wir jeweils 1,5 Milliarden Euro zur Verfügung.

Allerdings wäre nach geltender Rechtslage ab 2020 mit diesen Übergangszahlungen Schluss. Das können wir aber nicht zulassen. Bezahlbarer Wohnraum ist knapp und die Zahl der Sozialwohnungen sinkt von Jahr zu Jahr. Deshalb wollen wir den Ländern mit Finanzhilfen unter die Arme greifen und dem sozialen Wohnungsbau zusätzlichen Schub geben. Damit das möglich wird, hat die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zur

„Der Föderalismus darf kein Hindernis bei der Schaffung von mehr Wohnraum sein.“

Änderung des Grundgesetzes beschlossen. Sobald die Länder dieser Grundgesetzänderung zustimmen, wird der Bund mit den Ländern Verhandlungen zu den erforderlichen Verwaltungsvereinbarungen aufnehmen und die Einzelheiten dieser Finanzhilfen einvernehmlich regeln. Dabei werden wir natürlich sicherstellen, dass das Geld auch tatsächlich zweckgerecht im sozialen Wohnungsbau eingesetzt und eine hohe Transparenz über die Länderförderungen sichergestellt wird.

Die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen gehören ohnehin zu den wesentlichen Grundsätzen der sozialen Wohnraumförderung. Es wird sogar eine soziale Mischung in den Fällen möglich, in denen Investoren an der Schaffung hochpreisiger Miet- oder Eigentumswohnungen interessiert sind. Denn die Investoren werden vielfach verpflichtet, einen bestimmten Anteil der Wohnungen als Sozialwohnungen bereitzustellen.

 **Angedacht ist auch eine Reform des Wohngeldes zum 1. Januar 2020. Wie kann dieses Instrument mo-**

difiziert werden, damit die Menschen effektiver davon profitieren?

Das Wohngeld kann seinen Zweck nur dann erfüllen, wenn es in gewissen Zeitabständen an die Miet- und Verbraucherpreisentwicklung angepasst wird. In der Vergangenheit wurde das Wohngeld nur in unregelmäßigen Abständen angepasst. Die letzten Anpassungen erfolgten 2001, 2009 und zuletzt mit der Wohngeldreform 2016. Mit der Stärkung des Wohngeldes in 2020 wird das Wohngeld erstmalig in einem kürzeren Abstand angepasst.

Was genießt von den zahlreichen Vereinbarungen des Wohngipfels bei der Umsetzung denn grundsätzlich Priorität? Und welche Aufgabe kommt in diesem Zusammenhang dem jüngst eingesetzten Staatssekretärsausschuss unter Ihrer Leitung zu?

Wir haben beim Wohngipfel eine große Zahl von Maßnahmen beschlossen und diese sind allesamt prioritär und wichtig. Beim Staatssekretärsausschuss besprechen wir mit den anderen Ministerien den Umsetzungsstand. Genauso wichtig ist es, dass wir uns auch mit den Ländern regelmäßig treffen, um Schwierigkeiten frühzeitig anzugehen.

Mit Blick auf eine verbesserte Baulandbereitstellung hat im September 2018 eine Expertenkommission die Arbeit aufgenommen. Diese soll vor dem Sommer 2019 ihre Ergebnisse präsentieren. Welche neuen Erkenntnisse erwarten Sie hier?

Wir müssen mehr Bauland mobilisieren. Denn Bauland ist die zentrale Voraussetzung für den Wohnungsbau. Der Koali-

„Die Zahl der Sozialwohnungen sinkt von Jahr zu Jahr.“

tionsvertrag sieht vor, dass die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und zur Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden sollen. Dafür hat der Bund die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ eingerichtet. Sie berät Maßnahmen zur Verbesserung und Beschleunigung der Baulandmobilisierung und zur Aktivierung von Brachflächen, Baulücken und anderen Potenzialen im vorhandenen Siedlungs-

bereich. Bodenpolitik, gesetzliche Rahmenbedingungen und Förder- und Anreizinstrumente sind zentrale Themen.

Stichwort Kommissionen: Im November 2015 hatte die Baukostensenkungskommission ihren Abschlussbericht vorgelegt, im Anschluss passierte aber wenig. Was stimmt Sie zuversichtlich, dass es im Fall der Baulandmobilisierung anders sein wird?

Die Baukostensenkungskommission hat viele Themen gesetzt, an denen wir weiter arbeiten. Bei der Baukostensenkung geht es um viele kleine Lösungen, die in der Summe den Erfolg bringen. Auch in der Baulandbereitstellung geht es darum, viele Einzelmaßnahmen zu prüfen und dann kontinuierlich und mit Nachdruck umzusetzen. Schließlich geht es um eine veränderte, nachhaltige Bodenpolitik auf allen föderalen Ebenen.

Die Baulandkommission berät unter anderem über eine BauGB-Novelle. Diese wird dann – wie alle gesetzlichen Maßnahmen – im parlamentarischen Verfahren abgestimmt. Gerade weil die Prozesse Zeit benötigen müssen wir jetzt die notwendigen Maßnahmen zukunftsorientiert voranbringen.

Der Bund könnte bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit positivem Beispiel vorangehen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), einer der größten Immobilieneigentümer des Landes, steht diesbezüglich aber in der Kritik, auch weil die Vergabe von Grundstücken noch immer nach dem Höchstpreisprinzip erfolgt. Wird sich daran etwas ändern?

Der Bund geht bereits mit gutem Beispiel voran. So ermöglicht der Bund seit 2015 auf Basis eines Haus-

haltsvermerks und der Verbilligungsrichtlinie die verbilligte Abgabe entbehrlicher Grundstücke und Liegenschaften an Länder und Kommunen für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung und öffentliche Aufgaben. Darüber hinaus wurden den Ländern und Kommunen Konversionsliegenschaften grundsätzlich im Erstzugriff zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert und nicht zum Höchstpreis angeboten.

Mit dem Haushaltsgesetz 2018 werden die bisherigen Verbilligungsgrundlagen noch einmal deutlich ausgeweitet. Damit können Länder und Kommunen nun auf alle entbehrlichen BImA-Liegenschaften im Erstzugriff zugreifen und diese auch an private Dritte, wie zum Beispiel Genossenschaften oder private Investoren, für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus weiterveräußern. Darüber hinaus sind jetzt Verbilligungen bis zu 100 Prozent möglich. Wir haben die verbilligte Abgabe von Bundesliegenschaften damit deutlich verbessert.

Die GroKo bekennt sich weiterhin auch zum ehrgeizigen Flächensparen. Konkret sollen bis zum Jahr 2020 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf 30 Hektar pro Tag verringert werden.

„Wir haben immer sowohl Interessen von Vermietern als auch von Mietern im Blick.“

Ist das angesichts der avisierten 1,5 Millionen neuen Wohnungen in dieser Legislaturperiode nicht ein Widerspruch?

Das Ziel, den Flächenverbrauch in Deutschland zu begrenzen, ist ein wichtiges Ziel. Zugleich benötigen wir Flächen, um den gestiegenen Wohnraumbedarf einer steigenden Einwohnerzahl in Deutschland angemessen zu decken. Deshalb wollen wir alle mobilisierbaren Innenentwicklungspotenziale nutzen, Brachflächen revitalisieren und keine unnötige Zersiedelung forcieren.

Halten Sie es vor dem Hintergrund der momentan zu niedrigen Fertigstellungszahlen und Baugenehmigungen die Zielmarke von 1,5 Millionen Wohnungen eigentlich noch für realisierbar? Und welchen Beitrag erwarten Sie an dieser Stelle von der Immobilienwirtschaft?

Die Zahl von 1,5 Millionen neuen Wohnungen ist eine ambitionierte Zielmarke. Wir haben mit der Wohnraumoffensive die Rahmenbedingungen zur Erreichung dieses Ziels geschaffen. Jetzt benötigen wir für die Umsetzung die intensive Mitarbeit der Länder und Gemeinden sowie unserer Partner im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, insbesondere der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland.