

Wohnungspolitik für heute und morgen

Position aus Baden-Württemberg

Die wohnungspolitischen Aufgaben bis 2040 sind das derzeitige Wohnungsdefizit massiv zu reduzieren sowie künftige Anforderungen an das Wohnen zu antizipieren und die Wohnraumentwicklung daran auszurichten. Dies beinhaltet eine Reaktion auf die sich verändernde Nachfrage aufgrund einer alternden Gesellschaft, auf neue Formen des Zusammenlebens und Arbeitens, die Ertüchtigung der Gebäude und Quartiere für die angestrebte Klimaneutralität sowie die Austarierung des Flächenverbrauchs.

Harmonisierung und Verlässlichkeit der Fördermittel für Klimaschutz und Wohnungsbau

In Zeiten knapper Mittel und großen Investitionstaus müssen Fördermittel effizient eingesetzt werden. Daher sollten die Mittel für die Dekarbonisierung, die Wohnraumförderung und die Städtebauförderung harmonisiert und verbunden werden. Hierzu braucht es ein eigenständiges Bauministerium. Bei der Wohnraumförderung muss die Bezahlbarkeit wieder an zentrale Stelle rücken. Zuletzt wurden über gesetzliche Standards hinausgehende Energieeffizienzanforderungen an die Förderung gebunden. Dies fördert keinen bezahlbaren Wohnraum. Klimaschutz ist über eigenständige, am GEG orientierte, Programme zu realisieren. Anstelle diverser einzelner Programme sollte eine Basisförderung für gemeinwohlorientierten Wohnraum treten, flankiert von Zusatzförderungen für besonders innovative oder nachhaltige Parameter.

Der Schlüssel zum Erreichen der Klima- und Wohnungsbauziele ist eine Umbaukultur. Ein Fokus ist auf die Förderung von sozial zukunftsfesten Quartieren mit hoher Dichte zu legen – gerade in der Entwicklung des Bestands. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels braucht es eine wohnungsnahе Daseinsvorsorge. Freiräume schaffen Klimaresilienz und Begegnungsmöglichkeiten. Barrierefreiheit macht diese Quartiere für Menschen allen Alters, mit und ohne Handicap sowie Familien inklusiv. Eine im Quartier organisierte Mobilität kann sogar zu Emissionseinsparungen im Verkehrssektor führen. Die Quartiersförderung sollte sich nicht nur auf die Förderung von Einzelmaßnahmen beschränken, sondern den (kleinen und mittleren) Kommunen auch „Kuratierungskompetenz“ finanzieren, durch entsprechende Ausstattung oder temporäre personelle Unterstützung für die Planungsämter. Um Quartiere in dezentralen Eigentumsstrukturen transformieren zu können, erscheint eine weitere Förderlinie speziell auf Anreize für Wohnungseigentümergeinschaften notwendig.

Die Bundesregierung sollte für eine größere Hebelwirkung für den Wohnungsbau darauf hinwirken, dass die Programme des Bundes und der Länder harmonisiert werden. Die erfolgreichsten und innovativsten Förderprogramme der Länder könnten hier als Vorbild dienen.

Planungszyklen dauern 3 Jahre und mehr. Förderprogramme im Wohnungsbau hatten zuletzt Zeithorizonte von einem Jahr und weniger. Um den Wohnungsbau zu stabilisieren, ist die

Verlässlichkeit der Förderung unabdinglich. Der Fortbestand der Programme muss sich nach den Planungszyklen richten. Dafür braucht es auskömmliche Mittel. Änderungen bei Programmen sind mit einer ausreichend langen Frist anzukündigen. Bezüglich des Zeichnungsstandes wäre mehr Transparenz wünschenswert, beispielsweise über eine Anzeige des Zeichnungsgrades. Eine zentrale Förderdatenbank sollte Übersicht über die zur Verfügung stehenden Förderprogramme geben. Die Antragstellung und Nachweisführung sind grundsätzlich auf Vereinfachungen zu prüfen. Beispielsweise könnten aufwendige Prüfverfahren wie die QNG-Zertifizierung an eigens fortgebildete Architektinnen und Architekten verlagert werden, die per Unterschrift für die Einhaltung des QNG-Standards haften.

Bezahlbare Mieten können vor allem im Bestand realisiert werden. Daher sollte sich die Wohnraumförderung überwiegend auf den Bestand beziehen. Als Kompensation sind im Neubau steuerliche Erleichterungen einzuführen, um

Zuletzt sind auch steuerliche Vergünstigungen zu prüfen, beispielsweise durch eine weitere Verbesserung der Abschreibungsmöglichkeiten, Senkung der Grunderwerbssteuer, Senkung der Mehrwertsteuer auf Planungs- und Bauleistungen sowie Bauprodukte oder die steuerliche Förderung vom Erwerb von Eigentum zur Selbstnutzung.

Mobilität im Wohnungsmarkt

Durch die Mietpreisbremse werden de facto Bestandsmieten niedriger gehalten als Neumieten. Dies führt oftmals zu Fehlbelegungen von Wohnraum. Über- wie unterbelegte Wohnungen, in denen man schon lange wohnt, sind in der Regel kostengünstiger als vergleichbare Wohnungen. Dadurch fehlen Anreize, die Wohnungsgrößen jeweils den aktuellen Lebensumständen anzupassen. Für eine effektive Mietpreisbremse müssten den potenziellen Nachmietern mehr Informationen über die Vormiete zur Verfügung stehen.

Umziehwilige könnte man staatlich unterstützen. Denkbar wären Bürgschaften für Kautionen, Unterstützung bei den Umzugskosten, (zeitweise Teil-) Übernahme der Differenz der Mietkosten. Die Förderung von Quartier- und Wohnraummanagement, Bürgschaften für Mietausfälle und die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen reizt Eigentümer an, Wohnraum schneller wieder zur Verfügung zu stellen oder Wohnungswechsel zu erleichtern.

In anderen Ländern gibt es Modelle, mit denen Mobilität privatrechtlich im Mietvertrag „erzwungen“ wird. In der Schweiz beispielsweise besteht in genossenschaftlichen Wohnungen die Verpflichtung, in eine kleinere Wohnung umzuziehen, z.B. wenn die Kinder ausgezogen sind.

Kostensenkung durch Standards

Im Bestand lebt es sich gut und sicher. An ihm sollte sich der Gesetzgeber bei der Festsetzung von Standards orientieren. So entgeht man der „Komfort-Falle“. Das Petitum lautet zurück zu den Standards, die sich als tauglich erwiesen haben, zzgl. Anforderungen, die der klimatische und der demografische Wandel mit sich bringen – beispielsweise hinsichtlich der Barrierefreiheit und der Energieeffizienz. Zur Definition dieser Standards könnte die Bundesregierung ein Experten-Gremium zurate ziehen, beispielsweise den Bausachverständigentag.

Unabhängig davon ist es wichtig, den Prozess Gebäudetyp e einzuführen, um den rechtssicheren Bau unterhalb der so genannten „anerkannten Regeln der Technik“ zu ermöglichen. Hierfür sollte die Bundesregierung eine Fachkommission einsetzen, die einen praxistauglichen Gesetzesentwurf für die Konzeption eines Gebäudetyps e erarbeitet.

Bestandsprivilegierung

Standards sollten insbesondere im Bestand pragmatisch gehandhabt werden können. Leerstehende Bürogebäude und Krankenhäuser – um zwei Beispiele zu nennen – bergen enormes Wohnraumpotenzial in gut erschlossenen Wohnlagen. Die Umnutzung rentiert sich aber aufgrund zu hoher regulatorischer Ansprüche in der Regel nicht. Hier sollte der Gesetzgeber deutliche Vereinfachungen vorsehen – etwa bei der Nachverdichtung, der Bewertung der Bausubstanz oder der Nachrüstung von Lärm- und Brandschutz sowie weiterer Standards wie Barrierefreiheit.

All dies schließt Bauvorhaben im Außenbereich oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen wo nötig nicht aus.

Baulandmobilisierung

Das Baulandmobilisierungsgesetz konnte bislang sein Ziel nur begrenzt erreichen. Dem Baugebot auf baureifen Grundstücken fehlt es an Durchsetzung. Eine Verbesserung wäre die verschärfte Möglichkeit des Genehmigungsentzugs bei Nichtausführung z.B. nach 12 Monaten – bislang laufen Baugenehmigungen regulär nach 36 Monaten aus. Eine höhere Besteuerung von baureifen, unbebauten Grundstücken und die Abschöpfung von Gewinnen aus Grundstücksgeschäften sollten vorangetrieben werden. Flächen, die Wohnungsbau ermöglichen, sollten zumindest in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nur in Ausnahmefällen umgewidmet werden dürfen, beispielsweise, wenn andernorts dadurch mehr Wohnraum entstehen kann.

Die Positionen in diesem Papier wurden bei einem Hearing der Architektenkammer Baden-Württemberg erarbeitet. Am Hearing nahmen Vertretungen aus Wohnungswirtschaft, Architektenschaft, Forschung und Kommunen teil.