

Klara Geywitz

Weitere Stärkung der sozialen Wohnraumförderung

Die Wohnungspolitik steht aktuell vor großen Herausforderungen. Viele Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen insbesondere in städtischen Wachstumszentren haben Schwierigkeiten, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden – oft, weil er knapp ist.

So haben es etwa kinderreiche Haushalte, Alleinerziehende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung häufig schwer, eine ihren Bedürfnissen angemessene Wohnung zu finden. Die Zahl der Sozialmietwohnungen sinkt gegenwärtig, wengleich auch langsamer als in den Vorjahren. Im Jahr 2020 lag der Bestand nach Angaben der Länder bei rund 1,13 Millionen, Anfang der 1990er-Jahre lag er noch bei rund drei Millionen.

Deshalb hat sich die Regierung vorgenommen, 400 000 Wohnungen pro Jahr neu zu bauen, davon 100 000 öffentlich geförderte. Dies bedeutet einen enor-

Gesellschaft entspricht, müssen wir unter Hochdruck an der Umsetzung dieser Ziele arbeiten.

„Bündnis bezahlbarer Wohnraum“

Es ist daher gut, dass nach über 20 Jahren wieder ein Bauministerium neu geschaffen wurde, um den Themen Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen jetzt die politische Aufmerksamkeit zu geben, die sie verdienen. Diese ambitionierten Ziele können von der Regierung nicht allein bewältigt werden. Deshalb wurde am 27. April 2022 das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ gestartet.

Die rund 50 Bündnismitglieder, Vertreterinnen und Vertreter des Bundes, der Länder, der kommunalen Spitzenverbände sowie der Wirtschaft und Zivilgesellschaft, werden die ambitionierten Neubauziele als gemeinsame Herausforderung in das Zentrum der Bündnisarbeit stellen. Das

Potenziale im Bestand für zusätzlichen Wohnraum durch Aufstockung, Verdichtung, Umbau und Reaktivierung zu heben und die Transformationsanstrengungen der Bauindustrie zu begleiten.

Dabei haben die Bündnispartner vereinbart, dass jeder seinen Beitrag in dem jeweiligen Verantwortungsbereich verbindlich leisten wird. Bis zum Herbst dieses Jahres sollen gemeinsam Empfehlungen für ein Maßnahmenpaket erarbeitet werden, mit dem die zentralen Hemmnisse für die Schaffung zusätzlicher bezahlbarer Wohnungen überwunden werden können. Danach soll die zügige Umsetzung und ein regelmäßiges Monitoring erfolgen, auf dessen Basis bei Bedarf nachgesteuert werden kann.

Steigende Zinsen als zusätzliches Hindernis

Zu den entscheidenden Hürden für die Schaffung von neuem Wohnraum zählen jedoch nicht nur die kriegsbedingt steigenden Kosten, sondern auch die steigenden Zinsen. Dies betrifft private ebenso wie institutionelle Bauherrinnen und Bauherren derzeit besonders. Umso wichtiger ist daher die Arbeit, die viele öffentliche Banken leisten. Gerade in diesem schwierigen Umfeld braucht es ihre Unterstützung für die verlässliche Finanzierung der großen Aufgaben im Wohnungsbau, die für unsere Gesellschaft wie auch für die Konjunktur von größter Bedeutung sind.

Der Bund setzt erhebliche Mittel zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus ein. Durch die Föderalismusreform I im Jahr

„Die Zahl der Sozialmietwohnungen sinkt, wengleich auch langsamer als in den Vorjahren.“

men Kraftakt, der zusätzlich durch die Auswirkungen des Angriffskriegs in der Ukraine erschwert wird. Dieser Krieg hat auch negative Auswirkungen auf die Lieferung von Rohstoffen wie Öl und Gas. Zudem steigen die Kosten für Baustoffe massiv an. Aber wenn wir bezahlbaren Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten schaffen wollen, der den demografischen und digitalen Erfordernissen und den ökologischen Standards unserer

soll gezielt die Städte und Gemeinden entlasten, in denen viele Menschen gegenwärtig nur geringe Chancen haben, Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zu finden.

Mit einer Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive wollen alle gemeinsam die Voraussetzungen dafür schaffen, den Bau von klimagerechten, bezahlbaren Wohnungen zu beschleunigen und die



2006 ging die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für die soziale Wohnraumförderung auf die Länder über. Dies ist mit Blick auf die regional differenzierten Wohnungsmärkte auch sachgerecht. Es ermöglicht den Ländern, ihre Wohnraumförderung spezifisch auf die unterschiedlichen Herausforderungen in den Regionen auszurichten.

Als Ausgleich für frühere Bundesfinanzhilfen gewährte der Bund den Ländern bis Ende 2019 sogenannte Entflechtungsmittel. Die Mittel betragen zunächst rund 0,5 Milliarden Euro pro Jahr, wurden 2016 auf rund 1 Milliarde Euro erhöht und betragen zuletzt rund 1,5 Milliarden Euro jährlich. Der Wegfall der Entflechtungsmittel ab 2020 ging einher mit Neuregelung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen.

Mit der Einfügung des neuen Artikels 104 d in das Grundgesetz wurde dem Bund wieder die Möglichkeit gegeben, den Ländern für Investitionen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zweckgebundene Finanzhilfen zu gewähren.

Stärkung des sozialen Wohnungsbaus

In den Jahren 2020 und 2021 stellte der Bund den Ländern Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von jährlich 1 Milliarde Euro zur Verfügung. Im Rahmen des Klimaschutz-Sofortprogramms vom 23. Juni 2021 kommt im Programmjahr 2022 zusätzlich 1 Milliarde Euro für den klimagerechten sozialen Wohnungsbau hinzu, die für einen energetisch hochwertigen Neubau oder für die energetisch hochwertige Modernisierung von Sozialwohnungen einzusetzen ist. Bei der Neubauförderung ist dabei der Effizienzhausstandard EH55 und bei Modernisierungen der Effizienzhausstandard EH85 einzuhalten.

Um das Ziel des Koalitionsvertrages von perspektivisch 100.000 öffentlich geförderten Wohnungen jährlich zu erreichen, stellen wir eine Rekordsumme bereit. In den Jahren 2022 bis 2026 sind in der Finanzplanung insgesamt 14,5 Milliarden

Euro Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen, damit mehr als das Dreifache der ursprünglichen Finanzplanung. Das ist eine gute Grundlage, um mit den Ländern die weiteren Schritte verbindlich planen zu können.

In den veranschlagten Bundesmitteln sind auch Mittel für das im Koalitionsvertrag vereinbarte Bund-Länder-Programm für studentisches Wohnen, für junges Wohnen und Wohnen für Auszubildende enthalten. Die Schaffung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende kann schon jetzt im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden. Um den Wohnraummangel auch für Studierende und Auszubildende gezielt abbauen zu können, möchten wir die Förderung weiter stärken.

Genauso wichtig ist es, die steigende Zahl älterer Menschen in unserer Gesellschaft stärker zu berücksichtigen. Um ihren Bedürfnissen besser gerecht werden zu können, wurden deshalb im gerade verabschiedeten Haushalt des Ministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen das Förderprogramm zum altersgerechten und barrierefreien Umbau von Wohngebäuden mit weiteren 75 Millionen Euro ausgestattet.

Auch mit Blick auf die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine mit absehbar nochmals erhöhten Anforderungen an die Wohnungspolitik von Bund, Ländern und Kommunen ist dies ein wichtiges Signal. Viele der jetzt geflüchteten Menschen werden dauerhaft bei uns bleiben und benötigen ebenfalls dringend bezahlbaren Wohnraum.

Aufgabe für Bund und Länder

Einzelheiten für die Gewährung der Finanzhilfen des Bundes an die Länder werden in einer für jedes Programmjahr zwischen Bund und Ländern abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung geregelt. Die jährliche Verwaltungsvereinbarung tritt nach Unterzeichnung durch alle 16 Bundesländer in Kraft und bildet die Grundlage für die Gewährung von Bundesfinanzhilfen an die Länder für



Klara Geywitz



Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Berlin

Die Ministerin befürwortet, dass in der Ampelregierung endlich wieder ein eigenständiges Ministerium für Wohnen geschaffen wurde. Denn die Herausforderungen in der Bau- und Wohnungspolitik sind enorm. Rund 400.000 neue Wohnungen sollen Jahr für Jahr fertiggestellt werden, davon 100.000 Sozialmietwohnungen. Die steigenden Bau- und Energiekosten und die enormen Lieferengpässe bei den Materialien lassen dieses Ziel derzeit aber in weite Ferne rücken. Auch die steigenden Zinsen stellen ein zusätzliches Hindernis dar. Hinzu kommen Probleme bei der Gewinnung von Bauland, der Fachkräftemangel und das große Thema Klimaschutz. Entsprechend nimmt die Bundesministerin alle Beteiligten am „Bündnis für Wohnen“ in die Pflicht, so viel wie möglich zu leisten und damit zu erreichen. Doch nicht nur den sozialen Wohnungsbau will die Bundesministerin stärken. Auch der private Wohnungserwerb soll gefördert werden, um mehr Menschen den Traum von den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Es wird aber sicherlich abzuwarten bleiben, wie viel Wirkung die vielen Maßnahmen des neuen Ministeriums tatsächlich entfalten können. (Red.)

Investitionen in den sozialen Wohnungsbau.

Im Rahmen der Förderung von Mietwohnraum werden Belegungs- und Mietbindungen begründet. Im Gegenzug verpflichten sich die Fördernehmerinnen und Fördernehmer (zum Beispiel Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Ein-

zelbauherren) die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus geförderte Wohnung nur an Haushalte zu vermieten, die über einen Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen.

Für das Programmjahr 2022 werden zwei Verwaltungsvereinbarungen abgeschlossen. Die Verwaltungsvereinbarung zum

bart. Noch in dieser Legislaturperiode wird auch damit ein Beitrag zur langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnraums geleistet.

Zudem wird der Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum gefördert. Hierfür steht ein KfW-Programm über 6 Millionen Euro

„Zur Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum benötigen wir bezahlbares Bauland.“

klassischen sozialen Wohnungsbau ist nach Gegenzeichnung aller Länder bereits am 16. März 2022 in Kraft getreten. Die Verwaltungsvereinbarung über den klimagerechten sozialen Wohnungsbau wurde am 18. März von mir unterzeichnet und liegt den Ländern zur Unterzeichnung vor. Unmittelbar nach Inkrafttreten des Bundeshaushalts 2022 können die Länder dann über die Mittel in Höhe von insgesamt 2 Milliarden Euro verfügen und bis zum Ablauf des kommenden Jahres Bewilligungen aussprechen. Die Inanspruchnahme von Finanzhilfen des Bundes durch die Länder setzt voraus, dass sie eine Finanzierungsbeteiligung in Höhe von derzeit 30 Prozent der in Anspruch genommenen Bundesmittel leisten.

Flankierende Maßnahmen

Die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus wird durch eine Vielzahl weiterer wohnungspolitischer Maßnahmen flankiert:

Im Koalitionsvertrag wurde die Anhebung der linearen Abschreibung von 2 Prozent auf 3 Prozent vereinbart. Dies ist ein wichtiger investiver Impuls, auch für den frei finanzierten Mietwohnungsneubau.

Ferner werden die gemeinwohlorientierten Akteure auf dem Wohnungsmarkt gestärkt. Dazu wurde unter anderem im Koalitionsvertrag die Einführung einer „neuen Wohngemeinnützigkeit“ verein-

bereit. Dies soll gerade auch Familien mit durchschnittlichem Einkommen unterstützen.

Privates Wohneigentum

Das private Wohneigentum ist nicht nur wichtiger Baustein der Wohnraumversorgung und damit prägend für die Vielfalt in unseren Städten, sondern für viele Menschen auch ein Bestandteil ihrer pri-

„Die CO₂-Emissionen der Gebäude müssen in den nächsten acht Jahren fast halbiert werden.“

vaten Altersvorsorge. Umfragen zeigen immer wieder, dass der Großteil der Haushalte, vor allem Familien mit Kindern, im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung leben möchte. Diesen Wünschen entsprechend soll es durch die Regierung mehr Menschen ermöglicht werden, im selbst genutzten Eigentum zu wohnen.

Die Hürden beim Eigentumserwerb werden durch eigenkapitalersetzende Darlehen gesenkt und Schwellenhaushalten werden langfristig zum Beispiel mit Tilgungszuschüssen und Zinsverbilligungen beim Eigentumserwerb unterstützt. Darüber hinaus wurde im Koalitionsvertrag vereinbart, den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer zu ermöglichen. Sie könnten zum Beispiel einen Freibetrag einführen, um den Er-

werb selbst genutzten Wohneigentums zu erleichtern. Damit würde es beispielsweise für junge Familien einfacher werden, den Traum vom Eigentum zu verwirklichen.

Ob selbst genutzt oder vermietet: Zur Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum benötigen wir bezahlbares Bauland. Auch wenn es natürlich regionale Engpässe gibt, lautet hier die gute Nachricht: Es gibt ausreichend Bauland in Deutschland und zwar so viel wie die Größe Berlins oder 140 000 Fußballfelder. Das zeigt die Baulandumfrage, die das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im März dieses Jahres veröffentlicht hat. Das ist das Potenzial, das wir brauchen, um 400 000 Wohnungen jährlich zu bauen. Der Bund hat bereits 2021 mit befristeten Regelungen im Baulandmobilisierungsgesetz die Handlungsoptionen der Gemeinden gestärkt und Flexibilisierungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau geschaffen. Die entsprechenden Regelungen im Gesetz sollen in dieser Legislaturperiode entfristet werden.

Wenn wir bezahlbare Wohnungen aber auch dort bauen wollen, wo Verdrängung angestammter Mieterinnen und Mieter erfolgt oder droht, muss den Kommunen die nötige Rechtssicherheit beim Vorkaufsrecht geboten werden. Die geplante Neuregelung ist eine klare Antwort auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 9. November 2021. Denn Grundstücke als Spekulationsobjekte können wir uns nicht leisten.

Herausforderungen im Klimaschutz

Auch beim Klimaschutz im Gebäudebereich stehen wir vor enormen Herausforderungen. Die CO₂-Emissionen der Gebäude müssen in den nächsten acht Jahren fast halbiert werden. Ohne deutliche Stärkung der Energieeffizienz und



erhebliche Steigerungen des Einsatzes erneuerbarer Energien sind die ambitionierten Klimaziele nicht zu erreichen. Zentrale Eckpunkte – wie im Koalitionsvertrag vereinbart – sind hier die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und eine Neuausrichtung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Besonders wichtig ist, dass diejenigen, die am Ende die Maßnahmen tragen, finanziell nicht überlastet werden, und dass wir technologieoffen bleiben.

Hinsichtlich des CO₂-Preises, der seit dem 1. Januar 2021 in den Sektoren Wärme und Verkehr für die Nutzung von fossilen Brennstoffen zu zahlen ist, wurde eine faire Teilung des CO₂-Preises vereinbart. In einem CO₂-Aufteilungsgesetz wird für Wohngebäude ein Stufenmodell vorgesehen. Es orientiert sich am jährlichen CO₂-Ausstoß als Indikator für die energetische Qualität der Gebäude. Das ist ein wichtiger Beitrag, um Klimaschutz und Bezahlbarkeit des Wohnens in Einklang zu bringen.

Fachkräftestrategie und die Nationale Weiterbildungsstrategie

Immobilien- und Bauwirtschaft stehen gegenwärtig sowohl beim Neubau als auch bei der energetischen Modernisierung des Bestands großen Herausforderungen gegenüber. Dazu zählt unter anderem auch der Fachkräftemangel. Zur branchenübergreifenden Fachkräftesiche-

rung werden wir innerhalb der Bundesregierung, aber auch gemeinsam mit Unternehmen und Gewerkschaften zügig Maßnahmen erarbeiten. Die Bundesre-

gierung wird ihre Fachkräftestrategie und die Nationale Weiterbildungsstrategie weiterentwickeln. In diesem Rahmen soll auch das duale System der beruflichen Bildung gestärkt werden. Darüber hinaus soll die Ausbildung im Handwerk gezielt gefördert werden.

Zudem bedarf es einer verstärkten Fachkräfteeinwanderung. Das im Jahr 2020 in Kraft getretene Fachkräfteeinwanderungsgesetz ermöglicht bereits die Zuwanderung von qualifizierten Fachkräften aus Nicht-EU-Ländern. Das Gesetz soll weiterentwickelt werden. So sollen beispielsweise Bürokratie abgebaut und Hürden bei der Anerkennung von Bildungs- und Berufsabschlüssen aus dem Ausland abgesenkt werden.

Begrenzung der Baukosten

Vor dem Hintergrund der Erfüllung der Klimaziele im Gebäudebereich ist die Begrenzung der Baukosten weiterhin von

großer Bedeutung. Ein Ansatzpunkt ist das serielle und modulare Bauen. Damit kann insbesondere im Geschosswohnungsbau ein Beitrag zur Erreichung un-

„Die Umsetzung der Wohnungsbauziele erfordert umfangreiche und anspruchsvolle Maßnahmenpakete.“

serer wohnungspolitischen Ziele geleistet werden. Denn mit seriellem Bauen können viele Vorteile verbunden sein, wie kürzere Produktions- und Bauzeiten und weniger Belastungen vor Ort bei gleichzeitig hoher Qualität. Günstige Baupreise können erst mit dem Erreichen von Skaleneffekten realisiert werden. Das Ziel muss es deshalb sein, das serielle und modulare Bauen als ein dem klassischen Bauverfahren ebenbürtiges Bauverfahren zu entwickeln.

Die Umsetzung der Wohnungsbauziele des Bundes und insbesondere die weitere Stärkung der sozialen Wohnraumförderung unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele erfordert umfangreiche und anspruchsvolle Maßnahmenpakete.

Wir werden die großen Herausforderungen in der Wohnungs- und Baupolitik gemeinsam mit allen Akteurinnen und Akteuren im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ konsequent und entschlossen angehen.

Für Unternehmen, die wachsen

[ibb.de/wachsen](https://www.ibb.de/wachsen)

