

## Wohngipfel 2021: Luft nach oben bei der Umsetzung

- **Praktiker in der Wohnungswirtschaft drängen zu weiteren Anstrengungen auf allen Ebenen zur besseren Umsetzung der Beschlüsse des ersten Wohngipfels der Bundesregierung**
- **Eigenständiges Bundesministerium für Wohnen, Bauen und Infrastruktur zwingend notwendig**

Gäbe es für die Umsetzung des im September 2018 durch die Bundesregierung beschlossenen Maßnahmenkatalogs zu mehr bezahlbaren Wohnungen eine Schulnote, wäre das eine glatte 4. In einigen Themenfeldern wie der angestrebten Beschränkung der Baukostensteigerungen oder der verbilligten Abgabe von öffentlichen Liegenschaften sogar eine glatte 5, stark versetzungsgefährdet.

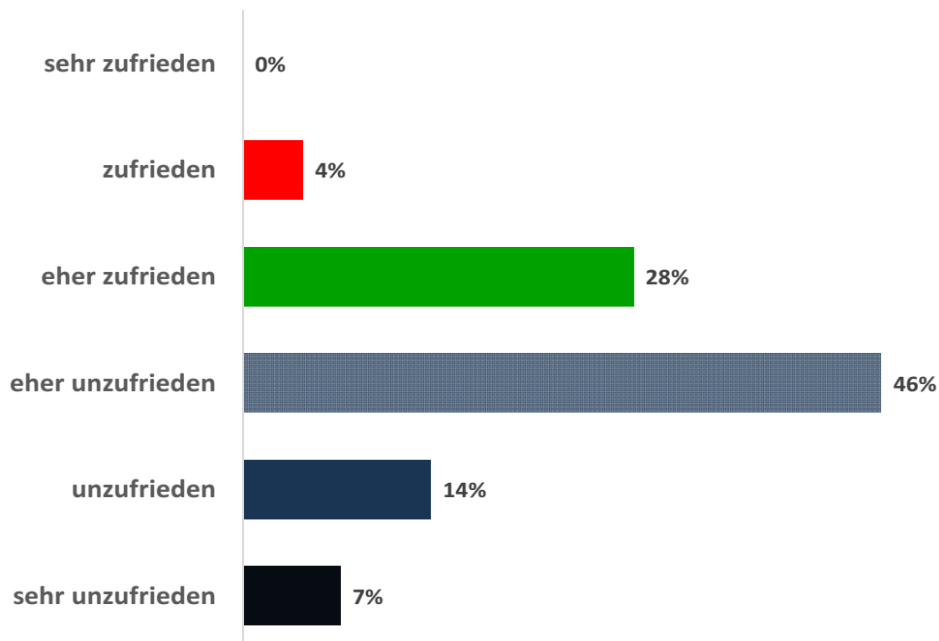
Das ergab eine repräsentative Umfrage unter den Mitgliedern der im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten 3.000 kommunalen, genossenschaftlichen, kirchlichen, privatwirtschaftlichen, landes- und bundeseigenen Wohnungsunternehmen.

Besonders kritisch wird die Performance der Bundesregierung bezüglich der Beschränkung der Baukostensteigerungen (Schulnote: 5,3), der verbilligten Abgabe von öffentlichen Liegenschaften (Schulnote: 4,9), Begrenzung der Folgekosten gesetzlicher Regelungen und Normungsvorgaben (Schulnote: 4,8) und der erfolgten Mietrechtsanpassungen (Mietpreisbremse, Mietendeckel) (Schulnote: 4,7) bewertet.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass Handlungsbedarf auf allen staatlichen Ebenen besteht: zwar hat der Bund die gesetzlichen Rahmenbedingungen geschaffen, doch hakt es oft bei der Umsetzung dieser Maßnahmen auf Landes- und kommunaler Ebene oder es wird die nötige Koordination durch den Bund angemahnt. Wohnen und Bauen sind die zentralen Themen dieses Jahrzehnts. Wohnen entwickelt sich immer mehr zur sozialen Frage des 21. Jahrhunderts. Deshalb ist es dringend notwendig, dieses wichtige Thema weiter zu professionalisieren – das ist das Kernergebnis der Befragung. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft im GdW fordert spätestens ab Herbst dieses Jahres ein **Bundesministerium für Wohnen, Bauen und Infrastruktur**. Nur so werden die kontinuierlich steigenden Herausforderungen und Anforderungen für die Wohnungswirtschaft zu meistern sein.

Generell sind **zwei Drittel der befragten Unternehmen** eher oder sehr unzufrieden mit der bisherigen Umsetzung der Beschlüsse des letzten Wohngipfels der Bundesregierung "Wohnraumoffensive: Bezahlbares Wohnen und Bauen" aus dem September 2018. Besonders unzufrieden sind die Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt, Sachsen und Berlin, wo mehr als vier Fünftel der Unternehmen angaben eher unzufrieden bis sehr unzufrieden mit dem bisherigen Umsetzungsstand zu sein.

**Abb.1: Generell, wie zufrieden sind Sie insgesamt mit der bisherigen Umsetzung der Beschlüsse des letzten Wohngipfels der Bundesregierung "Wohnraumoffensive: Bezahlbares Wohnen und Bauen" aus dem September 2018?**



Quelle: Eigene Erhebung

Bei Betrachtung der fünf zentralen Politikfelder der Wohnraumoffensive insgesamt erhält die Umsetzung in Bezug auf die Städtebauförderung und die Zukunftssicherung des Gebäudebestands von den Unternehmen noch die besten Noten. Die Umsetzung der **Politikfelder Baurecht und Neubau wird am schlechtesten** beurteilt. Aggregiert über alle Politikfelder zeigt sich, dass sowohl die Performance der Bundesebene, der Bundesländer als **Neubau wird am schlechtesten** auch Kommunen, deutlich Luft nach oben hat.

**Abb. 2: Die Noten der Wohnungsunternehmen für die Ergebnisse der Politik auf den unterschiedlichen politischen Ebenen**

(Schulnoten 1= sehr gut bis 6= ungenügend)

|                                | Bund       | Land       | Gemeinden  |
|--------------------------------|------------|------------|------------|
| Städtebauförderung             | 3,8        | 3,7        | 3,6        |
| Moderne, zukunftsfeste Gebäude | 3,9        | 3,9        | 4,0        |
| Bezahlbares Wohnen             | 4,5        | 4,4        | 4,3        |
| Baurecht                       | 4,6        | 4,6        | 4,8        |
| Neubau                         | 4,7        | 4,7        | 4,6        |
| <b>Gesamtnote</b>              | <b>4,4</b> | <b>4,4</b> | <b>4,4</b> |

Quelle: Eigene Erhebung

Weniger dringlichen Handlungsbedarf sehen die Wohnungsunternehmen bei der Förderung des sozialen Wohnungsneubaus sowie der Anpassung und Zugänglichkeit des Wohngeldes. Hier wird die Umsetzung auf allen staatlichen Ebenen mit einem durchschnittlichen befriedigend bewertet.

Ähnlich im durchschnittlichen dreier-Bereich bewerten die Unternehmen die Umsetzung in den Städten und Gemeinden, wenn es um die Förderung der Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften und des altersgerechten Umbaus sowie der Maßnahmen zur Förderung von Elektromobilität in den Kommunen geht.

**Besonders deutlich wird die Umsetzungslücke zwischen den staatlichen Ebenen** z.B. bei der BauGB-Novelle: Sie sollte die Empfehlungen der Baulandkommission umsetzen, jedoch bleibt schon der Entwurf der Bundesregierung weiter hinter den Beschlussempfehlungen zurück. Das Gesetz beschränkt sich vor allem auf eine Erweiterung der Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht – und zeigt damit auch auf, wie sehr eine auf Bundesebene angesiedelte Koordinierung durch ein eigenständiges **Bundesministerium für Wohnen, Bauen und Infrastruktur** notwendig ist.

Schon bereits vor drei Jahren war im Maßnahmenpaket vorgesehen, dass das bezahlbare Bauen und Wohnen ein gleichwertiges Ziel zu Energieeffizienz und Klimaschutz sein wird; dafür hat sich der GdW immer stark gemacht. Auch die anderen Maßnahmen, wie z. B. über die BImA bundeseigene Grundstücke weiter vergünstigt an Kommunen zu vergeben und sie damit in die Lage zu versetzen, rasch die planungsrechtlichen Voraussetzungen herbeizuführen, um dann zügig bezahlbare Wohnungen zu bauen, fanden unsere Zustimmung. Auch in diesen Bereichen muss aber leider festgehalten werden, dass die Umsetzung, vor allem auf der zuständigen Länder-Ebene, oftmals hinter den Erwartungen zurückbleibt.

**Abb. 3: Die Bewertung der Wohnungsunternehmen im Detail**  
(Schulnoten 1= sehr gut bis 6= ungenügend)

| Performance bezüglich Politikfeld                                   | Bund | Land | Gemeinden |
|---|------|------|-----------|
| Beschränkung der Baukostensteigerungen                              | 5,3  | 5,2  | 5,2       |
| Verbilligte Abgabe von öffentlichen Liegenschaften                  | 4,9  | 4,9  | 4,6       |
| Folgekosten gesetzlicher Regelungen und Normungsvorgaben            | 4,8  | 4,7  | 4,6       |
| Mietrechtsanpassungen (Mietpreisbremse, Mietendeckel)               | 4,7  | -    | -         |
| Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren              | 4,7  | 4,6  | 4,7       |
| Verbesserte Verfügbarkeit von Bauland                               | 4,7  | 4,6  | 4,4       |
| Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsverfahren             | 4,7  | 4,7  | 4,9       |
| Anpassung des Mietspiegels (Betrachtungszeitraum von 4 auf 6 Jahre) | 4,6  | -    | -         |
| Harmonisierung der Landesbauordnungen                               | -    | 4,5  | -         |
| Steuerliche Anreize für den Mietwohnungsneubau                      | 4,3  | -    | -         |
| Allgemeine Förderung des Genossenschaftssektors                     | 4,3  | 4,2  | 4,2       |
| Digitalisierung der Gebäudetechnik                                  | 4,2  | 4,3  | 4,3       |
| Förderung des Mitarbeiterwohnungsbaus                               | 4,1  | -    | -         |
| Einführung von Typengenehmigungen für serielles und modulares Bauen | 3,9  | 3,9  | -         |
| Höhe der Fördermittel von jeweils 790 Mio. € für 2020 und 2021      | 3,8  | -    | -         |
| Förderung des sozialen Wohnungsneubaus                              | 3,8  | 3,5  | 3,6       |
| Förderung des altersgerechten Umbaus                                | 3,8  | 3,7  | 3,9       |
| Förderung der Elektromobilität                                      | 3,8  | 3,7  | 3,9       |
| Zugänglichkeit bzw. Antragsverfahren der Fördermittel               | 3,8  | 3,7  | 3,6       |
| Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudesektor                   | 3,7  | 3,8  | 3,8       |
| Beschränkung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen         | 3,7  | -    | 3,7       |
| Anpassung und Zugänglichkeit des Wohngeldes                         | 3,2  | 3,2  | 3,1       |
| Förderung der Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften         | 3,2  | 4,1  | 4,0       |

Quelle: Eigene Erhebung

Kritisch hat der GdW die Beschlüsse mit Blick auf die steuerlichen Rahmenbedingungen für den Neubau von Wohnungen aufgenommen und Kritik an den damaligen Veränderungen am Mietspiegel geäußert. Eine Beschränkung der Mieten durch die eingeführte Mietpreisbremse und die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes bei der Mietspiegelerstellung haben unmittelbare Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit der Unternehmen. So können die Unternehmen ihre Aufgaben bei der Bewältigung des Klimawandels (Anpassung der Bestände), der Schaffung neuen Wohnraums und der Quartiersarbeit nicht erfüllen. Es braucht auch für die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft verlässliche Rahmenbedingungen.

Ganz oben auf der Wunschliste der Unternehmen gegenüber der **Bundesebene** stehen darüber hinaus:

- Normen/Qualitätsanforderungen abspecken
- Verbilligte/bevorzugte Abgabe Bauland
- Beschleunigung Baurechtschaffung
- Beendigung der Investitionsbremsen im Mietrecht (Mietendeckel, Mietpreisbremse u. ä.)

Von der **Landesebene** wünschen sich die Unternehmen vor allem:

- Konditionen der Mittel für den Sozialen Wohnungsbau marktgerechter machen/entbürokratisieren
- Bauordnungen harmonisieren/vereinfachen
- Verbilligte/bevorzugte Abgabe von Bauland
- Auflagen im Baugenehmigungsverfahren reduzieren

Die **kommunale Ebene** steht vor allem bei der Baulandbereitstellung und Baurechtschaffung im Obligo. Hier wünschen sich die Unternehmen vor allem Maßnahmen zur:

- Beschleunigung Baurechtschaffung
- Verbilligte/bevorzugte Abgabe Bauland
- Bauland bereitstellen
- Auflagen im Baugenehmigungsverfahren reduzieren

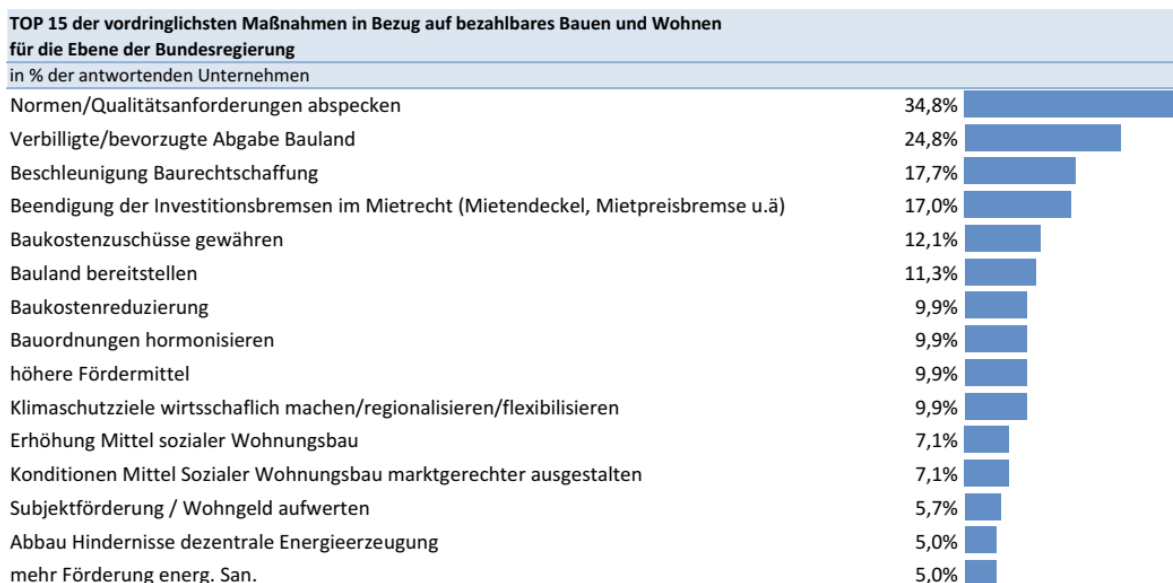
Sehr differenziert adressieren die Unternehmen an die jeweilige politische Ebene welche Maßnahmen noch ausstehen und dringend umgesetzt werden müssten. Ganz oben auf der Wunschliste der Unternehmen gegenüber der Bundesebene stehen dann auch die weitere und stärkere Anstrengung **Normen, Qualitätsanforderungen und Standards, die das Bauen betreffen abzuspecken**, Bauland verbilligt und bevorzugt für preisgünstiges Bauen und Wohnen zur Verfügung zu stellen, die Baurechtschaffung zu beschleunigen.

Von der Landesebene wünschen sich die Unternehmen vor allem eine **marktgerechtere und weniger bürokratische Ausgestaltung der Konditionen der Mittel für den sozialen Wohnungsbau**. Weiterhin ganz oben auf der Wunschliste steht die Forderung nach Harmonisierung und Vereinfachung der Bauordnungen, sowie Bauland verbilligt und bevorzugt für preisgünstiges Bauen und Wohnen zur Verfügung zu stellen und die Auflagen- und Gutachterflut in Baugenehmigungsverfahren zu reduzieren.

Die kommunale Ebene steht vor allem bei der **Baulandbereitstellung und Baurechtschaffung im Obligo**. Hier wünschen sich die Unternehmen vor allem Maßnahmen zur Beschleunigung der Baurechtschaffung, eine verbilligte/bevorzugte Abgabe von Bauland für Vorhaben

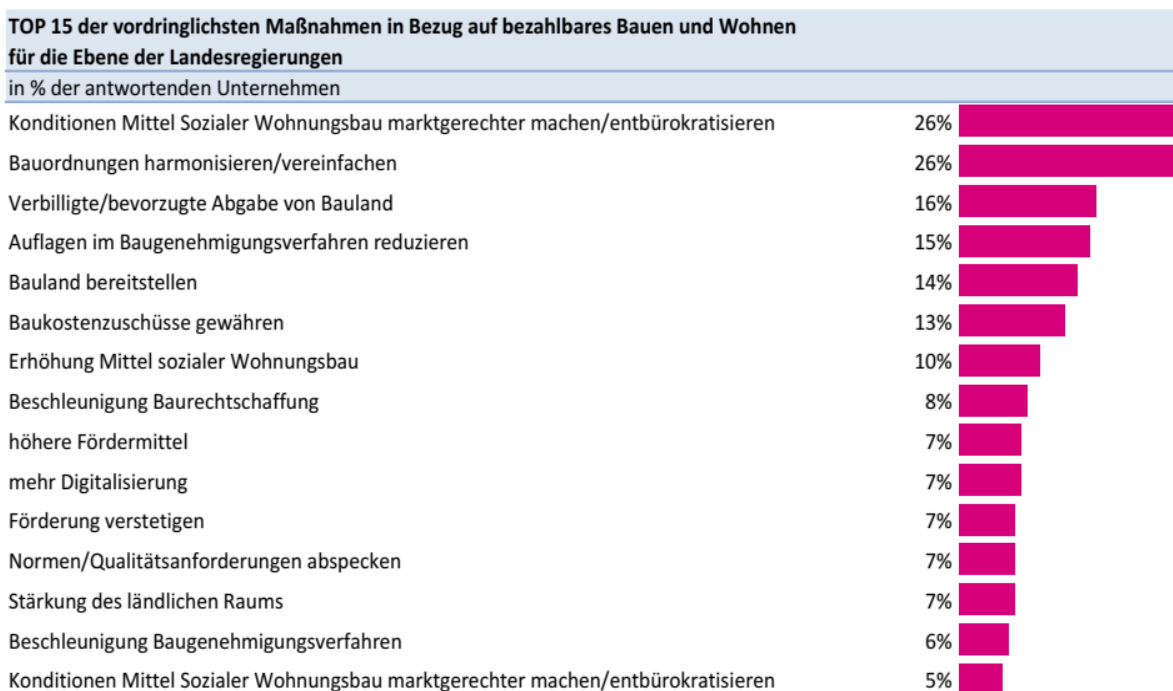
des preisgünstigen Mietwohnungsbaus und ebenfalls eine Reduzierung der Auflagenflut im Baugenehmigungsverfahren.

**Abb. 4: Vordringlichste Maßnahmen auf Seiten der Bundesregierung**  
(in % der Befragten)



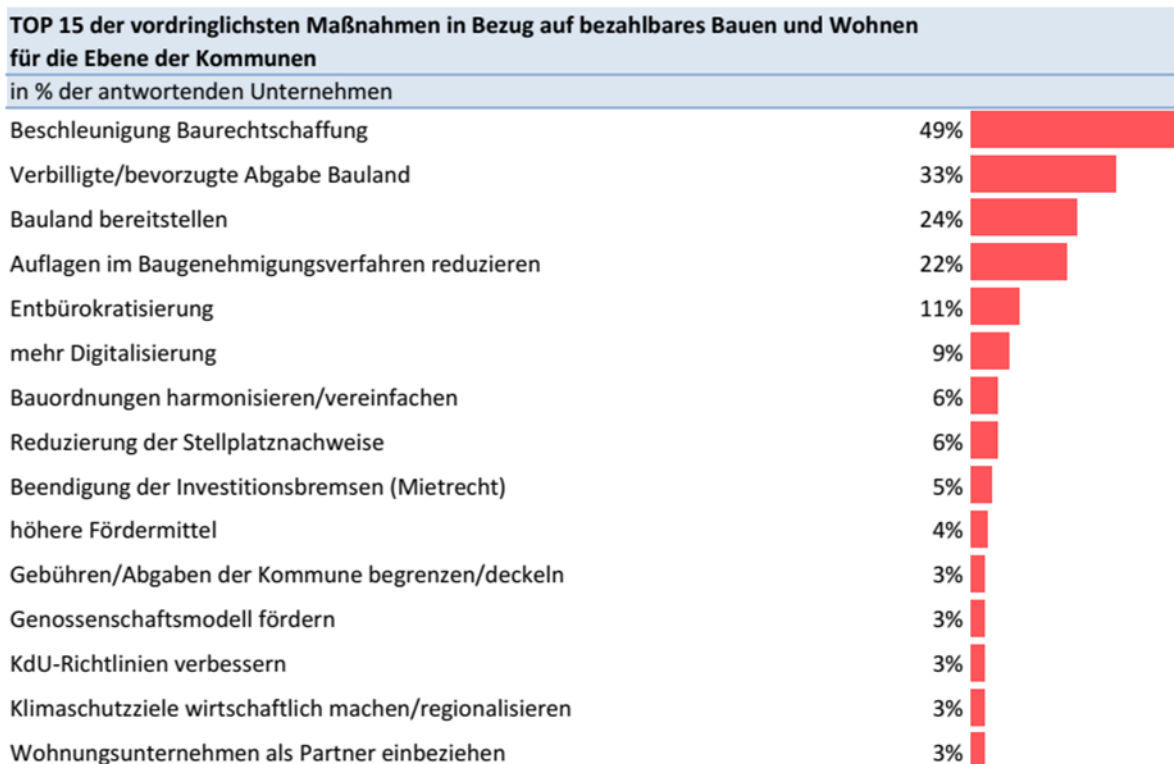
Quelle: Eigene Erhebung

**Abb. 5: Vordringlichste Maßnahmen auf Ebene der Bundesländer**  
(in % der Befragten)



Quelle: Eigene Erhebung

**Abb. 6: Vordringlichste Maßnahmen auf Ebene der Kommunen**  
(in % der Befragten)



Quelle: Eigene Erhebung

*"Befragt wurden die in den Gremien des GdW vertretenen Mitgliedsunternehmen. Von 451 befragten Gremienmitglieder gingen im Befragungszeitraum vom 26. Januar bis 5. Februar 2021 genau 198 verwertbare Antworten ein. Damit betrug die Rücklaufquote 44 %."*