

Neustart in der Wohnungsbaupolitik

Weg mit übertriebenen Dämmvorgaben und unrealistischen Energiestandards, her mit der großflächigen Freigabe von Bauland. Der CDU-Wirtschaftsrat verlangt einen Paradigmenwechsel beim Bauen.

Von Christian Grimm

Berlin Fehlende Wohnungen sind seit Jahren ein drängendes Problem in Deutschland. Sowohl die Große Koalition als auch das amtierende Ampelbündnis regierte und regiert dagegen an – bislang ohne Erfolg. Es wird viel weniger Wohnraum fertiggestellt als benötigt, die Mieten steigen weiter, und unter dem Strich verliert Deutschland immer noch Sozialwohnungen. Der CDU-Wirtschaftsflügel fordert angesichts der Gemengelage einen Neustart der Baupolitik.

„Beim Thema Wohnungsbau läuft im Grunde alles in die falsche Richtung“, sagt der Generalsekretär des CDU-Wirtschaftsrates, Wolfgang Steiger, unserer Redaktion. „Kein Wunder also, dass niemand mehr baut.“ Um den Bau von Wohnungen zu beleben, hat die zuständige Fachkommission des Wirtschaftsrates auf vier Seiten Vorschläge zusammengetragen. Das Papier liegt unserer Redaktion vor. Darin fordert der Wirtschaftsrat unter anderem, die Energiestandards für Neubau und Sanierung zu senken. „Die bisher erzielten Einspareffekte durch die Dämmung von Gebäuden sind im Verhältnis zu den Kosten verschwindend gering“, heißt es von Bauexperten des Wirtschaftsrates.

Zur Begründung zitieren sie eine Studie des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft (GdW), wonach hierzulande zwischen 2010 und 2018 pro Jahr rund 40 Milliarden Euro in die energetische Sanierung geflossen sind, während

der Energieverbrauch kaum gesunken ist. SPD, Grüne und FDP haben sich bislang darauf verständigt, die Anforderungen für den Neubau nicht weiter zu erhöhen. Höhere Energiestandards sind ein wesentlicher Treiber der Baukosten. Zu den Kernvorschlägen gehört außerdem die merkliche Ausweitung des verfügbaren Baulandes, wofür die Kommunen zuständig wären. „Denn für das benötigte Plus an Wohnungen reicht die aktuelle Blümchenpolitik innerstädtischen Lückenschließungen nicht einmal ansatzweise aus“, meinte Steiger.

Es brauche Baufelder an den Stadtgrenzen und auf ehemaligen Industrieflächen. Damit mehr Wohnungen gebaut werden, verlangt der Wirtschaftsrat eine Besserstellung von Vermietern. Die Mietpreisbremse und die Obergrenze für die Umlage der Kosten von Modernisierungen auf die Mieter machten Neubau und Sanierung unattraktiv. Der Wirtschaftsrat plädiert deshalb dafür, dass die Modernisierungsumlage an die Entwicklung der Baukosten gekoppelt werden. Legten jene zu, dürften die Eigentümer mehr auf ihre Mieter abwälzen. Haushalte mit kleinen Einkommen sollen gezielt vom Staat gefördert werden, während Besserverdiener nicht mehr von der Mietpreisbremse geschützt würden.

Über das Instrument des Mieterschutzes ist innerhalb der Ampelkoalition ein Streit ausgebrochen. Die SPD drängt Justizminis-

ter Marco Buschmann, es bis 2029 zu verlängern. Doch der FDP-Minister stellt dafür Bedingungen. Nach derzeitiger Rechtslage würde die Preisbremse 2025 auslaufen.

Dass der Wohnungsbau einen Schub brauchen könnte, zeigt ein Blick auf die nackten Daten. Während die Bundesregierung als Ziel 400.000 neue Wohnungen pro Jahr ausgerufen hat, sind es vergangenes Jahr nach der Schätzung der Bauindustrie wohl nur zwischen 250.000 und 270.000 gewesen. Die amtlichen Zahlen werden erst im Laufe des Frühjahrs vorgelegt. Für dieses Jahr wird ein deutlicher Absturz auf 200.000 Einheiten und weniger erwartet. Darauf deutet auch die Entwicklung der Baugenehmigungen hin, deren Zahl 2023 um ein Viertel abgesackt ist. Durch die beträchtliche Zuwanderung von Flüchtlingen ist die Bevölkerung in den vergangenen fünf Jahren um über eine Million Menschen gewachsen.



Dämmen allein löst die Wohnungsnot nicht. Foto: Sebastian Gollnow, dpa