

Das Thema Wohnen und Bauen im Koalitionsvertrag

Obwohl die Wohnungsfrage aktuell eine der dringendsten sozialen Fragen darstellt, sind die Maßnahmen, die sich die Ampelkoalition für die nächsten Jahre vorgenommen hat eher dürftig. Wohnen wird in der Vereinbarung zwar als Grundbedürfnis bezeichnet, daraus wird aber nicht abgeleitet, dass es ein staatlich garantiertes Grundrecht sein müsste.

Beim Thema Mietpreisregulierung wird zunächst darauf verwiesen, dass aufgrund zu geringer Bautätigkeit der Wohnungsmarkt nicht funktioniert und sich deshalb keine ‚angemessenen Mieten‘ bilden könnten. Dass die Wohnungsversorgung für untere und mittlere Einkommen über den Markt schlicht nicht funktioniert, wird ebenso wie die Gründe für die Mietsteigerungen der letzten Jahre nicht thematisiert. Lediglich die Mietpreisbremse wird bis 2029 verlängert und leicht verschärft, indem die Kappungsgrenze von 15 auf 11 Prozent in drei Jahren reduziert wird. Es ist weder ein Mietstopp noch ein Mietendeckel geplant. Beim Mietspiegel ist eine Verlängerung der einzubeziehenden Jahre von 6 auf 7 Jahre vereinbart, Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen werden zur Einführung eines qualifizierten Mietspiegels verpflichtet.

Beim Wohnungsbau ist als Ziel vereinbart, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, wovon 100.000 sozial Geförderte werden sollen. Dies bedeutet aber nicht, 100.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr. Sozial gefördert schließt für die Koalition auch die Wohnungen ein, die im Rahmen von ‚sozialer Eigenheimförderung‘ finanziert werden. Von dieser Förderung profitieren vor Allem Menschen mit mittlerem bis höherem Einkommen und nicht Menschen mit geringen Einkommen. Das Problem des Auslaufens der Sozialbindung vieler Sozialwohnungen wird nicht angegangen, die Anzahl der Wohnungen mit Sozialbindung wird also weiter sinken. Der Bund will zusammen mit den Ländern ein Bauprogramm für studentisches Wohnen, für junges Wohnen und Wohnen für Auszubildende auf den Weg bringen.

Die nicht bahnnotwendigen Immobilien des Bundeseisenbahnvermögens sollen in die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) eingegliedert werden. Diese soll auf bau-, wohnungs-, stadtentwicklungspolitische und ökologische Ziele ausgerichtet und mit mehr Freiheiten zur Kreditaufnahme ausgestattet werden. Die Bundesanstalt soll künftig selbst investieren und bauen sowie weiterhin kommunales Bauen unterstützen können. Dazu soll die Verantwortung für Planung, Bau und Betrieb der Bundesbauten und Bundesliegenschaften bei ihr konzentriert werden. Ob der Bund in den Bau von Wohnungen selbst einsteigt bleibt unklar.

Immerhin hat sich die Koalition die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit mit Steuerbegünstigungen und Investitionszulagen vorgenommen. Allerdings wird diese unter den Vorbehalt gestellt, dass private Wohnungskonzerne nicht benachteiligt werden und es ist weder eine Begrenzung auf die Kostenmiete noch die Höhe der Gewinndeckelung im Rahmen der Wohngemeinnützigkeit festgeschrieben. Ob angesichts dieser Rahmenbedingungen über dieses Instrument günstige Wohnungen geschaffen werden bleibt offen.

Beim Mieter*innenschutz soll es keine Veränderungen geben. Im Bereich Wohnungslosigkeit soll ein Aktionsplan aufgestellt werden, der bis 2030 die Obdach- und Wohnungslosigkeit beseitigt. Zum Schutz vor Zwangsräumungen, die häufig in die Wohnungslosigkeit führen, wird allerdings nichts gesagt.

Zur Bodenpolitik und der Spekulation mit Bauland finden sich keine Regelungen, Maßnahmen wie eine Bodenwertzuwachsbesteuerung o.ä. werden als Maßnahmen um Spekulation einzudämmen nicht in Betracht gezogen. Nach wie vor bleibt es steuerfrei, wenn Grundstücke nach 10 Jahren verkauft werden, auch bei Immobilienunternehmen. Positiv ist, dass illegale Finanzierung von Immobilien besser bekämpft werden und Gewerbesteuerrechtslücken bei Sharedeals geschlossen werden sollen. Dafür soll allerdings ein Grunderwerbssteuerfreibetrag kommen. Mit den höheren Abschreibungsmöglichkeiten für die Immobilienwirtschaft soll dem Klientel der FDP eine Freude gemacht werden. Eine Stärkung des Vorkaufsrechtes für Kommunen ist nicht vorgesehen.

Das geplante neue Ministerium Wohnen und Bauen wird sicher helfen, die Aktivitäten in diesem Bereich zu bündeln und ihm eine stärkere Gewichtung zu verleihen. Das Mietrecht wird im von der FDP geführten Justizministerium angesiedelt. Dies ist sicher keine gute Nachricht für Mieterinnen.

Beim Klimaschutz soll die energetische Sanierung von Gebäuden vorangetrieben werden. Weil energetische Sanierungen bei Mietwohnungen in der Regel auf die Mieterinnen umgelegt werden oder unterbleiben, will die Koalition einen schnellen Umstieg auf die Teilwarmmiete, durch die sie die Kosten und den Nutzen von energetischen Sanierungen gerechter zwischen Vermieterinnen und Mieterinnen verteilt sieht. Außerdem wird eine faire Teilung des zusätzlich zu den Heizkosten zu zahlenden CO₂-Preises zwischen den Vermieterinnen einerseits und den Mieterinnen andererseits angestrebt. Dafür soll eine Regelung erarbeitet werden. Sollte dies nicht gelingen, sollen die erhöhten Kosten durch den CO₂-Preis ab dem 1. Juni 2022 hälftig zwischen Vermieter und Mieterin bzw. Mieter geteilt werden.

Fazit: Angesichts der gravierenden Probleme bei der Versorgung von Menschen mit geringerem und mittlerem Einkommen mit angemessenen Wohnungen sind die Maßnahmen, auf die sich die Parteien in der Koalitionsvereinbarung geeinigt haben dürftig. Ihr zentrales Ziel ist der Neubau von Wohnungen und ihre wesentlichen Instrumente versuchen Marktprozesse zu stimulieren statt den Wohnungsmarkt stärker zu regulieren und günstige öffentliche Wohnungen zu schaffen. Die Wohnungsfrage wird sich so nicht lösen lassen. So wird Wohnen zu keinem Grundrecht, das jedem Menschen zusteht.