



## Drei Jahre Bündnis bezahlbarer Wohnraum: Wohnungsbau braucht Priorität

05.12.2024      Fachinformation

**Im Vorfeld des Treffens der Spitzenrunde des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum im Bundesbauministerium am 5. Dezember 2024 zogen GdW und Deutscher Mieterbund (DMB) Bilanz. Während der GdW dem Bündnis den nötigen Willen attestierte, aber auch feststellte, dass eine mangelnde finanzielle Ausstattung des Bundesbauministeriums und zu lange Bearbeitungszeiträume z.B. bei der Novelle des Baugesetzbuchs und des Gebäudetyps E dazu geführt haben, dass diese nun in der Schwebe sind, zieht der Deutsche Mieterbund ein ernüchterndes Fazit zur Regierungsbilanz der Ampel. Zentrale Vorhaben des Koalitionsvertrags für mehr Mieterschutz seien nicht umgesetzt worden und die Wohnungskrise gewinne immer mehr an Dynamik.**

### **Dazu GdW-Präsident Axel Gedaschko:**

„In den vergangenen drei Jahren hat man eines deutlich gespürt: Der Wille war von allen Seiten da. Häufig waren der Bauministerin aber die Hände gebunden, da das Ministerium nicht mit den nötigen Mitteln ausgestattet war. Und zur Wahrheit gehört auch, dass vieles einfach zu lange gedauert hat. So finden wir uns nun in einer Situation wieder, in der wichtige Maßnahmen wie die Novelle des Baugesetzbuchs und der Gebäudetyp E in der Schwebe sind und nicht final umgesetzt werden konnten. Wir hoffen, dass die nächste Regierung – wie sie auch aussehen mag – diese Vorhaben zügig angeht und umsetzt.“

Ein besonderes Lob gebührt den Ländern, die ihre Landesbauordnungen bereits angepasst haben, um den Bau von bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern. Diese Schritte zeigen, wie wichtig und wirksam entschlossenes Handeln auf regionaler Ebene ist.

Angesichts des massiven Wohnraummangels muss bezahlbarer Wohnungsneubau auch auf Bundesebene schleunigst wieder im erforderlichen Umfang ermöglicht werden. Dafür sind mehrere Maßnahmen unabdingbar: Die Baukosten müssen runter, Standards dürfen nicht weiter verschärft, Genehmigungsverfahren müssen beschleunigt und Fördermittel gezielt auf das bezahlbare Wohnsegment ausgerichtet werden. Diesem Segment muss zudem absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Der Bau von bezahlbarem Wohnraum mit Mietobergrenzen muss in Gebieten mit Wohnraummangel als ‚überragendes öffentliches Interesse‘ behandelt werden. Das Baugesetzbuch muss letztlich so gestaltet werden, dass das Bauen von Wohnungen gegenüber anderen Belangen im Vordergrund steht. Deutschland braucht einen echten Bau-Turbo. Deshalb ist eine Sonderregelung für den Wohnungsbau – konkret § 246e BauGB-E – zu begrüßen und sollte schnellstmöglich vorangebracht werden.

Ein weiterer Aspekt, der nicht vernachlässigt werden darf, ist die Rolle der Wohnungsunternehmen als Bestandshalter. Sie stehen vor der Herausforderung, ihre Investitionen gezielt einzusetzen, und konzentrieren sich daher zunehmend auf die Transformation ihrer Bestände. Und dabei befinden wir uns politisch aktuell auf einem Holzweg. Wir brauchen dringend einen Kurswechsel in der Gebäude-Klimapolitik. Die politische Rahmensetzung muss so gestaltet werden, dass sie praktikable und wirtschaftlich tragfähige Lösungen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion ermöglicht, anstatt auf immer teurere Effizienzsteigerungen zu setzen, die sich als der kostspieligste Weg zur Erreichung der Klimaziele erweisen. Denn die neue Regierung wird ebenfalls vor dem Problem stehen, dass schlicht kein Geld vorhanden ist. Deshalb sollten wir das vorhandene Geld bestmöglich für bezahlbares Wohnen nutzen und nicht in überhöhte Effizianzorderungen an Gebäude stecken.

Für die kommende Legislaturperiode fordert der GdW ein eigenständiges Bauministerium mit klaren Kompetenzen, das sowohl Neubau als auch Bestandsentwicklung unter einem Dach vereint. Nur so lassen sich die enormen Herausforderungen effektiv bewältigen.“

Der Präsident des Deutschen Mieterbundes, **Lukas Siebenkotten**, kritisiert:

„Die wohnungs- und mietenpolitische Bilanz der letzten drei Jahre ist ausgesprochen schlecht. Zentrale Vorhaben des Koalitionsvertrags für mehr Mieterschutz hat die Bundesregierung einfach nicht umgesetzt, obwohl mehr als die Hälfte aller Haushalte in Deutschland zur Miete wohnen. Unterdessen gewinnt die Wohnungskrise weiter an Dynamik: Steigende Mieten, hohe Immobilienpreise,

unzureichender Neubau und keine Besserung in Sicht."

Die Ampel habe große Baustellen für die kommende Legislaturperiode hinterlassen. "Die Mietpreisbremse steht vor dem Aus, in einigen Bundesländern bereits im 1. Halbjahr 2025. Der Schutz vor Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ist bis Ende 2025 befristet, die geplante Verlängerung im Baugesetzbuch wurde nach dem Ampel-Aus gestoppt. Der Bestand an bezahlbaren Sozialwohnungen ist mit einer Million am absoluten Tiefpunkt, genau wie die Zahl der Baugenehmigungen. Das wohnungspolitische Erbe der Ampel hat daher Auswirkungen auf die kommende Wahlperiode. Das Thema Wohnungs- und Mietpolitik muss ganz nach oben auf die politische Agenda im Wahljahr 2025, ansonsten drohen uns massive soziale Verwerfungen", fordert **Siebenkotten**.

Die Abschlussbilanz der Ampel aus Sicht des Mieterbundes und Forderungen an eine neue Bundesregierung finden Sie [hier](#).

Quelle: GdW, Deutscher Mieterbund

<https://bbu.de/beitraege/drei-jahre-buendnis-bezahlbarer-wohnraum-wohnungsbau-braucht-prioritaet>