



Sachstand

Wohnungsbaupolitische Maßnahmen Ein Überblick

Wohnungsbaupolitische Maßnahmen

Ein Überblick

Aktenzeichen:	WD 7 - 3000 - 098/22
Abschluss der Arbeit:	2. November 2022
Fachbereich:	WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Wohnraumoffensive	4
2.1.	Soziale Wohnraumförderung	4
2.2.	Weitere investive Maßnahmen	6
2.3.	Baukostensenkung	6
3.	Wohnungsbauziel 2022	7
4.	Sonstige Maßnahmen	7

1. Einleitung

Der Wohnungsbau ist eines der zentralen sozialen Themen der Bundesrepublik Deutschland, insbesondere im Hinblick auf die Knappheit des bezahlbaren Wohnraums in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Der Wohnungsbaupolitische Rahmen soll dem wachsenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum entsprechen, ist aber nicht einheitlich geregelt. Nachfolgend sollen die auf Bundesebene zum Einsatz kommenden Instrumente, Regelungen und Vereinbarungen daher überblicksartig und summarisch vorgestellt werden.

2. Wohnraumoffensive

Eines der zentralen Instrumente zur Steuerung der Wohnungspolitik in Deutschland ist die am 21. September 2018 verabschiedete **Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und den Kommunen**. Ziel ist die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum, unter anderem durch investive Impulse für den Wohnungsbau, sowie die Baukostensenkung.¹

2.1. Soziale Wohnraumförderung

Ein wesentlicher Teil der Wohnraumoffensive ist die **soziale Wohnraumförderung**. Darunter wird die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum bezeichnet (§ 1 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WoFG)²). Die Bundesländer sind für die Gesetzgebung im Bereich der sozialen Wohnraumförderung zuständig. Sie können demnach landeseigene Gesetze zur Förderung des sozialen Wohnraums erlassen; machen sie von ihrer Gesetzgebungskompetenz keinen Gebrauch, gilt gemäß Art. 125a Abs. 1 GG³ das WoFG als Bundesrecht fort. Nicht alle Bundesländer haben eigene Wohnraumförderungsgesetze erlas-

1 Vgl. Unterrichtung der Bundesregierung auf BT-Drs. 19/11750 vom 11. Juli 2019 - Wohngeld und Mietenbericht 2018, abrufbar unter <https://dserver.bundestag.de/btd/19/117/1911750.pdf> (Stand dieser und sämtlicher nachfolgender Internetquellen: 02.11.2022).

2 Wohnraumförderungsgesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20.11.2019 (BGBl. I S. 1626) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/WoFG.pdf>.

3 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (BGBl. I S. 968) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/BJNR000010949.html>.

sen. Die Voraussetzungen der sozialen Wohnraumförderung lassen sich insbesondere Verwaltungsvorschriften⁴ entnehmen, die die konkrete Durchführung der Förderung im Einzelfall zum Gegenstand haben.⁵

Gegenstand der Förderung sind demnach vor allem Mietwohnraum (vgl. § 7 WoFG) und die Bildung selbst genutzten Wohneigentums (vgl. § 8 WoFG), *„bevorzugt für Familien und andere Haushalte mit zwei und mehr Kindern im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes sowie für Haushalte, bei denen wegen einer Behinderung eines Haushaltsangehörigen oder aus sonstigen Gründen ein besonderer baulicher Bedarf besteht.“*⁶ Eine weitere Einschränkung ist, dass die Förderungen nur Haushalte begünstigen darf, die ein bestimmtes jährliches Einkommen nicht überschreiten (vgl. § 9 Abs. 1, 2 WoFG), da *„Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung Haushalte [sind], die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“*.⁷

4 Verwaltungsvorschriften enthalten Anordnungen vorgesetzter gegenüber nachgesetzter Behörden innerhalb der Verwaltung und sollen die richtige, zweckmäßige und einheitliche Ausübung der Verwaltungstätigkeit, insbesondere der Ermessensausübung, sicherstellen, vgl.: Weber, in: Weber, Rechtswörterbuch, 28. Edition 2022, Stichwort: Verwaltungsvorschriften.

5 Vgl. Soziale Wohnraumförderung in den Bundesländern - Überblick über die Rechtsgrundlagen, Sachstand der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages vom 16.09.2022, Az. WD 7 - 3000 - 067/22, abrufbar unter <https://www.bundestag.de/resource/blob/918340/0e5e2f35001611cb1ecd62b818b3bcf/WD-7-067-22-pdf-data.pdf>.

6 Vgl. § 8 S. 1 Nr1 WoFG.

7 Vgl. § 1 Abs. 2 S. 1 WoFG.

2.2. Weitere investive Maßnahmen

Daneben sollen positive Investitionsbedingungen auf dem Wohnungsmarkt unter anderem durch die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus⁸, Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau⁹, Wohnungsbauprämien¹⁰ und Städtebauförderungen¹¹ geschaffen werden.¹²

Umgesetzt wurden solche verbesserten Investitionsbedingungen etwa in der Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus 2021¹³ oder der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2022¹⁴. Darin werden Höhe und Zweck der Finanzhilfen des Bundes jeweils konkret festgelegt, sowie jährlich angestrebte Ziele definiert.

2.3. Baukostensenkung

Zudem sollen Baukosten insgesamt abgesenkt werden. Zuvörderst soll dies durch die Weiterentwicklung und Harmonisierung des Bauordnungsrechts, allgemeine Verfahrensvereinfachungen

-
- 8 Vgl. neben dem WoFG auch das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001, BGBl. I S. 2404, das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, abrufbar unter <http://www.gesetze-im-inter-net.de/wobindg/BJNR009540965.html#BJNR009540965BJNG000103320>.
 - 9 Art. 1 Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vom 04. August 2019, BGBl. I S. 1122, abrufbar unter https://www.bgb1.de/xaver/bgb1/start.xav?startbk=Bundesanzei-ger_BGB1&start=//*%5B@attr_id=%27bgb1119s1122.pdf%27%5D#_bgb1_%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgb1119s1122.pdf%27%5D_1666938271128.
 - 10 Art 26f. Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019, BGBl. I S. 2451, abrufbar unter https://www.bgb1.de/xaver/bgb1/start.xav?startbk=Bundesanzei-ger_BGB1&jumpTo=bgb1119s2451.pdf#_bgb1_%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgb1119s2451.pdf%27%5D_1666955207323.
 - 11 Vgl. Art. 104b GG.
 - 12 Vgl. dazu insgesamt und ausführlich: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen - Investive Impulse der Wohnraumoffensive, abrufbar unter <https://www.die-wohnraumoffensive.de/themen/investive-impulse/>.
 - 13 Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus im Programmjahr 2021 (VV Sozialer Wohnungsbau 2021), abrufbar unter https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/verwaltungsvereinbarung-sozialer-wohnungsbau-2021.pdf?__blob=publicationFile&v=5.
 - 14 Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2022 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2022) vom 29.06.2022 / 11.10.2022, abrufbar unter https://www.staedtebaufoerderung.info/Shared-Docs/downloads/DE/Grundlagen/VV2022.pdf?__blob=publicationFile&v=4.

und Digitalisierungsbestrebungen sowie durch die Begrenzung von aus Regulierungen resultierenden Folgekosten erreicht werden.¹⁵

3. Wohnungsbauziel 2022

Die Regierungskoalition hat sich in Ihrem Koalitionsvertrag das Ziel gesetzt, jährlich insgesamt **400.000 neue bedarfsgerechte und klimafreundliche Wohnungen zu schaffen, davon 100.000 im öffentlich geförderten Segment**.¹⁶ Es ist jedoch bereits absehbar, dass dieses Ziel nicht erreicht werden wird. Im Jahr 2021 wurden unter 300.000 Wohnungen fertiggestellt¹⁷ und im Jahr 2022 hätten sich die äußeren Bedingungen nach Aussagen der Bundesregierung unter anderem vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie, des russisch-ukrainischen Krieges, des Fachkräftemangels sowie der gestiegenen Inflation nochmals erheblich verschlechtert. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland seien demnach nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im August 2022 um 16,5 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.¹⁸ Außerdem wurden bei den neu zu errichtenden Wohngebäuden von Januar bis August 2022 insgesamt nur 211.636 Wohnungen genehmigt, mithin 3,0 % oder 6.622 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum.¹⁹ Die Regierungskoalition hält gegenwärtig weiter an ihren oben genannten Zielen fest und hat zuletzt ein weiteres Maßnahmenpaket erlassen, welche die Geschwindigkeit im Wohnungsbau nochmals erhöhen soll.²⁰

4. Sonstige Maßnahmen

Auch die Möglichkeit der Einführung der sogenannten **Grundsteuer C** soll Anreize zur Bebauung schaffen: „Insbesondere in Ballungsgebieten besteht ein erheblicher Wohnungsmangel. Die damit verbundene Entwicklung der Werte der Grundstücke wird vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten. Grundstücke werden teilweise nur aufgekauft, um eine Wertsteigerung abzuwarten und die Grundstücke anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern. Diese Spekulation mit Bauland verhindert, dass dringend benötigter Wohnraum entsteht.[...] Künftig können Gemeinden für baureife, aber unbebaute Grundstücke einen höheren

15 Vgl. dazu ausführlich: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen - Baukostensenkung und Fachkräftesicherung, abrufbar unter <https://www.die-wohnraumoffensive.de/themen/baukosten-senken/>.

16 Koalitionsvertrag 2021-2025 zwischen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP, S. 69, abrufbar unter https://www.spd.de/fileadmin/Dokumente/Koalitionsvertrag/Koalitionsvertrag_2021-2025.pdf.

17 Vgl. Ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft - Juli 2022 - Publikation des Statistischen Bundesamtes, abrufbar unter https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Publikationen/Downloads-Querschnitt/bauwirtschaft-1020210221074.pdf?__blob=publicationFile.

18 Vgl. Pressemitteilung Nr. 422 vom 6. Oktober 2022 des Statistischen Bundesamtes, abrufbar unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/10/PD22_422_61261.html.

19 Vgl. Pressemitteilung Nr. 446 vom 18. Oktober 2022 des Statistischen Bundesamtes, abrufbar unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/10/PD22_446_3111.html.

20 Vgl. Maßnahmenpakt des Bündnis bezahlbarer Wohnraum vom 12. Oktober 2022, abrufbar unter https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/buendnis-wohnraum/20221012-buendnis-massnahmen.pdf?__blob=publicationFile&v=1.

Hebesatz festlegen, wenn auf diesen keine Bebauung erfolgt. Diese sogenannte Grundsteuer C verteuert damit die Spekulation und schafft finanzielle Anreize, auf baureifen Grundstücken tatsächlich auch Wohnraum zu schaffen.“²¹

* * *

21 Vgl. Bundesministerium der Finanzen, Die neue Grundsteuer - Fragen und Antworten, abrufbar unter <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>.