



Interviews

17. Januar 2024

Ina Scharrenbach im Gespräch mit Thielko Grieb

Thielko Grieb: Die Problemlage, die Situation ist schon x-fach beschrieben worden, dass in Deutschland vor allem in vielen Ballungsräumen die Zahl freier Wohnungen viel zu gering ist. Die Mieten steigen deshalb seit Jahren ziemlich steil. Gebaut wird wenig und gleichzeitig sinkt die Zahl von Sozialwohnungen, in denen Menschen mit weniger Geld wohnen können. Eine neue Studie, gestern vorgestellt und in Auftrag gegeben unter anderem vom Deutschen Mieterbund und der Industriegewerkschaft Bauen, Agrar, Umwelt, unterstreicht diesen Befund. Es gäbe zu wenige bezahlbare Wohnungen und gleichzeitig, so heißt es, stiegen die Summen, die der Staat für Wohngeld ausbe. – Wie gesagt, die Lage ist nicht ganz neu, aber weshalb wir jetzt darüber sprechen ist folgender weiterer Befund: Eine Lösung gibt es nach wie vor auch nicht. Wohnungsbau und dessen Rahmenbedingungen liegen ganz maßgeblich bei den Bundesländern und deshalb begrüße ich jetzt am Telefon Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen von der CDU. Frau Scharrenbach, guten Morgen!

Ina Scharrenbach: Guten Morgen, Herr Grieb.

Grieb: Dieses Interview hat jetzt einen ersten Teil und der wird etwas leichter für Sie, weil die Studie zu dem Schluss kommt, in NRW fehlten nur wenige Sozialwohnungen. Gerade mal etwas mehr als 4000 soll das Defizit in NRW sein. Ganz anders als in anderen Ländern wie Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Niedersachsen, wo zusammengenommen hunderttausende Wohnungen fehlen. Welche Learnings kommen denn aus NRW?

Scharrenbach: Nordrhein-Westfalen hat eine sehr lange Tradition im öffentlichen Wohnungsbau und wir haben über 40 Prozent aller bundesweit verfügbaren öffentlichen Wohnungen. Insofern: Lange Tradition und das Schaffen von Verlässlichkeiten. Das ist entscheidend für die Immobilienwirtschaft.

Grieb: Nun ist dieser erste Platz, der in der Studie gestern prämiert wurde, womöglich in den nächsten Jahren absehbar verloren, denn zehntausende Sozialwohnungen in NRW fallen bald aus der Preisbindung heraus. Das heißt: Die Zahl nimmt ab, weil zu wenig gebaut wird. An welcher Stellschraube haben Sie noch nicht genügend gedreht?

Scharrenbach: In der Tat werden auch in Nordrhein-Westfalen wie bundesweit viele Wohnungen aus der Mietpreisbindung rausfallen. Das bedeutet aber nicht, dass sofort Mieten steigen. Wir haben auch in Nordrhein-Westfalen in ganz vielen frei finanzierten Wohnungen Nettokaltmieten von unter sechs Euro immer noch und das ist durchaus bezahlbar.

Grieb: Aber in der Eifel, nicht in den großen Städten.

Scharrenbach: Nee, nicht nur in der Eifel! Auch in Köln gibt es teilweise noch Mieten, die sehr erschwinglich sind. Aber die Immobilienzustände sind dann auch teilweise entsprechend. Nichts desto trotz fallen bei uns auch Wohnungen raus, das ist klar. Uns gelingt es aber, mit der öffentlichen Wohnraumförderung dagegen anzuarbeiten. Das heißt, wir schaffen es, in Städten wie Bielefeld, in Dortmund, in Münster öffentliche Wohnraum-Förderbestände auch wieder aufzubauen.

Grieß: Das ändert nichts an den Zuständen, die Sie genannt haben, zum Beispiel in Bonn, in Köln, in Düsseldorf – es gibt noch ein paar weitere Städte. Da funktioniert das nicht ausreichend, was Sie gerade skizziert haben.

Scharrenbach: Das hängt auch immer mit der Verfügbarkeit von Flächen zusammen. Wenn Sie keine Grundstücke haben, auf die Sie bauen können, oder weil vielleicht auch eine Stadtpolitik weniger bauen möchte vor dem Hintergrund von Fragen des Flächenverbrauchs versus der Inanspruchnahme, dann kommen Sie dahin, dass Grundstücke auch im Preis steigen, und wenn Sie kein bezahlbares Grundstück haben, können Sie auch nicht bezahlbar bauen.

Grieß: Welche Städte meinen Sie damit, wo weniger gebaut werden will?

Scharrenbach: Sie haben durchaus Diskussionen in Köln beispielsweise. Sie haben auch Diskussionen in Bonn. Deswegen ist das immer auch die Grundsatzfrage in einer Stadt: Wo will man mit dem eigenen Wohnungsbestand eigentlich 2030 stehen und an welcher Stelle ist man bereit, auch neue Grundstücke in Anspruch zu nehmen, weil Sie die Wohnungsbedarfe, die auch aus Zuwanderung resultieren, letztendlich nicht alle werden decken können über einen Dachgeschossausbau.

Grieß: Heißt das, wenn man es ehrlich formuliert, wenn die Flächen in einer Stadt ausgereizt sind, dass dann die Diskussion eigentlich beendet ist, weil dann schlicht keine Lösung auf dem Tisch liegen kann?

Scharrenbach: Ja! Sie haben dann auch politisch bedingt Steigerungen bei den Mieten. Das ist ja klar, weil Sie trotzdem Zuzüge haben, wenn die Regionen sehr attraktiv sind. Nichts desto trotz – und das erleben wir auch in Nordrhein-Westfalen, auch bundesweit – finden zunehmend Menschen den Weg aus großen Städten heraus in die Umländer, wo entsprechend noch Bauflächen zur Verfügung stehen und wo auch unverändert ein Interesse daran besteht, neu bauen zu wollen.

Grieß: Aber dann haben Sie als nächstes Verkehrsproblematik. Die Leute wollen in die Metropolen zurück zum Arbeiten oder wollen vielleicht nicht, aber müssen es jedenfalls. Und Sie haben die Staus, Sie haben die Autobahnen, Sie haben die Konkurrenz um Flächen. Das ist doch kein integriertes Konzept und kein Gesamtkonzept.

Scharrenbach: In Nordrhein-Westfalen haben wir beispielsweise landesseitig ein Instrument aufgelegt: Bauland an der Schiene, wo wir konsequent Siedlungs- und Verkehrsentwicklung zusammen betrachten. Wir haben zahlreiche Kommunen angeschrieben im Umkreis von

Schienen-Haltestellen, wo wir gesagt haben, da sind freie Flächen, da macht es Sinn, zu einer Nachverdichtung zu kommen, eben auch, um perspektivisch dafür Sorge zu tragen, dass über den Ausbau der Schienenwege dann auch mehr Mobilitätsfragen mit beantwortet werden können. Das ist ein mittel- bis langfristiger Angang und wir merken, dass der durchaus funktioniert.

Grieß: Stellen Sie sich das attraktiv vor, an einer Bahnstrecke zu wohnen?

Scharrenbach: Absolut! – Absolut!

Grieß: Trotz des Lärms?

Scharrenbach: Auch die Züge werden leiser. Sie haben selbst bei den Güterverkehrsstrecken seit vielen Jahren die Anforderung, dass die Dezibel minimiert werden müssen. Das wird auch sukzessive über die Deutsche Bahn in die Umsetzung gebracht, auch durch andere Güterverkehrsträger. Für den Personennahverkehr ist das eine Daueraufgabe und der Zug ist ja Verkehrsmittel der Wahl auch in der Zukunft. Daran merken Sie ja auch die Infrastrukturbeschlüsse der Bundesregierung, was den Ausbau der Zugverkehre angeht.

Grieß: Es gibt in der Studie ein interessantes Ergebnis darüber, dass das Geld, das der Staat ausgibt für verschiedene Formen des Wohngeldes, zum Beispiel Unterstützung für Menschen, die wenig Geld haben, ein Vielfaches davon beträgt, was der Staat auf den verschiedenen Ebenen, Bund und Länder, ausgibt für die Förderung von Wohnungsbau. Dieses Missverhältnis, wie können Sie es auflösen?

Scharrenbach: Das ist in der Konstruktion so, wie wir es seit dem Zweiten Weltkrieg in Deutschland haben, schwierig zu lösen, weil eines ja auch hinzukommt. Die Anforderungen an die Ausstattung in Gebäuden haben in den letzten Jahren massiv zugenommen. Nehmen Sie die Notwendigkeit, Elektromobilitätsversorgung herzustellen, die Notwendigkeit zur Breitbandversorgung, die gesamten Heizungsfragen, die wir öffentlich rauf- und runterdiskutiert haben im vergangenen Jahr. Das heißt, die Mindestausstattung einer Wohnung wird immer weiter nach oben gedreht und das erfordert dann auch, dass der Bau teurer wird, mit der Folge, dass Mieten steigen. Das wird dann sozialpolitisch ausgeglichen über das Wohngeld für Menschen, die keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, und die Objektförderung obliegt dann den Ländern, sprich die klassische Steinförderung im Bau.

Grieß: Aber dann mache ich Pläne für günstigere Wohnungen.

Scharrenbach: Ja, da bin ich bei Ihnen. Wir werden in Deutschland darüber sprechen müssen, wie hoch setzen wir Mindeststandards im Bau an. Die sind in den letzten Jahren deutlich nach oben gezogen worden und in Nordrhein-Westfalen wie auch bundesweit, alle Landesbauministerinnen und Bauminister befassen sich mit dieser Frage, wo können wir wieder zurückkommen, weil mehr wer bauen will in eine Wohnung, der kann das tun. Aber wenn wir die Mindestanforderungen per se so hochsetzen, dass sich nur noch wenige am Ende den

Standard leisten können und dann sozialpolitisch drüberarbeiten müssen, ist das nicht zielführend, auch nicht unter der Maßgabe, dass Menschen von ihrem Einkommen frei heraus die Daseinsvorsorge auch bezahlen können müssen.

Grieß: Frau Scharrenbach, jetzt würde ich gerne das Thema, das wir hier gerade besprechen, noch in einen etwas größeren Kontext stellen. Wir sprechen viel über Politikverdruss. Wir sprechen viel über Populismus, über Extremismus und so weiter. Und das, was wir gerade besprechen, ist eine soziale Frage, eine wichtige Frage, die ganz, ganz, ganz viele Menschen umtreibt, auch abseits der Städte, die wir jetzt genannt haben. Bundesweit ist das ein Thema. – Wie groß ist der Anteil dieser Misere am Wohnungsmarkt am Verdruss vieler Menschen über Regierungen und politische Parteien?

Scharrenbach: Die Entwicklungen am Wohnungsmarkt haben auch einen Einfluss auf die Stimmungslage. Das ist klar. Entweder haben Sie Menschen in den großen Ballungszentren, die wir auch heute schon angesprochen haben, die für sich genommen keine bezahlbare Wohnung finden. Irgendwie kennt man auch immer irgendjemanden, der vor Herausforderungen an dieser Stelle steht. Diese Herausforderungen werden nicht kleiner, weil Sie haben in der Immobilienwirtschaft drei Ziele, die Sie übereinanderkriegen müssen. Das ist die Wirtschaftlichkeit des Ganzen, das ist die Frage der Nachhaltigkeit, CO2-Minimierung, und die Frage der Bezahlbarkeit. Wenn Sie diese drei Ziele nicht versuchen übereinanderzubekommen, dann erzeugen Sie diesen Verdruss und das ist passiert beispielsweise mit dem Heizungsgesetz. In Nordrhein-Westfalen werden rund 61 Milliarden Euro investiert werden müssen, alleine um für 600.000 Wohnungen Heizungsanlagen auszutauschen. Damit können Sie die Eigentümer nicht alleine lassen, passiert aber gerade, und das führt zu diesem Stau am Bau, den wir derzeit haben, wo Bauvorhaben, Neubauvorhaben zurückgestellt werden, weil sie nicht mehr wirtschaftlich abgebildet werden können. Deswegen ist die Bundesregierung aufgerufen, endlich wieder den Bau in das Lot zu bringen, denn das Lot hat die Bundesregierung in der Baupolitik absolut verloren.

Grieß: Jetzt haben Sie noch mal markiert, dass Sie nicht Mitglied der Grünen sind. Aber die Menschen wohnen ja nicht in einem Heizungskeller, sondern hätten gerne ein bezahlbares Dach über dem Kopf.

Scharrenbach: Absolut! Deswegen brauchen wir diese Diskussion über die Standards, die derzeit in die Gesetze eingetragen worden sind, was eine Wohnung alles bieten muss. Diese Standarddiskussion haben wir noch nicht, aber ich gehe davon aus, dass wir in diesem Jahr da hineinkommen, weil wir auch aus Nordrhein-Westfalen sehr intensiv uns derzeit mit diesen untergesetzlichen Vorschriften beschäftigen, um dafür Sorge zu tragen, dass Bauvorschriften weniger werden, damit auch die Anforderungen weniger werden und das Bauen wieder günstiger werden kann. Da setzen wir auch einen Ansatz mit den Praktikerinnen und Praktikern zusammen, weil die letztendlich die sind, die auch wissen, wo wird am Bau zu viel Geld ausgegeben, was nicht erforderlich ist.

Äußerungen unserer Gesprächspartner geben deren eigene Auffassungen wieder. Der Deutschlandfunk macht sich Äußerungen seiner Gesprächspartner in Interviews und Diskussionen nicht zu eigen.