

## „Mehr Milei wagen? Das entspringt dem Frust in unserer Gesellschaft“

**Baupolitik.** Der Wohnungsbau lahm, Mieten und Preise steigen. All die kleinteiligen und kurzfristigen politischen Maßnahmen seien „beinahe wirkungslos verpufft“, resümiert Bernhard Fallner, Bereichsleiter beim VHW Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung. Er plädiert dafür, die strukturellen Probleme anzupacken. Und dabei auch mehr Schweiz zu wagen.

**Immobilien Zeitung:** Herr Fallner, der Regierung sei nicht vorzuwerfen, nichts gegen den Wohnungsmangel getan zu haben, sagen Sie. Warum entsteht trotzdem so wenig Neues?  
**Bernhard Fallner:** Vordergründig, weil die Kommunen zu wenig Baurecht geschaffen haben und es deshalb seit Jahren zu wenig Grundstücke am Markt gibt. Denn was braucht es für Wohnungsbau? Kapital, Bauleistung und Grundstücke. Kapital war in den Jahren zwischen 2010 und bis zum Beginn des Krieges in der Ukraine genug vorhanden. Der Baukostenanstieg wurde in dieser Zeit durch die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abgedeckt. Es liegt also an der Verfügbarkeit baureifer Grundstücke. Und das ist ein langfristiges strukturelles Problem.

**IZ:** Das klingt nach dem x-ten Runden Tisch unter einer neuen Bundesregierung. Im Moment sind einfache Lösungen populär. Sehen Sie welche?  
**Fallner:** Mehr Milei wagen? Das entspringt dem Frust in unserer Gesellschaft. Tausend gute Absichten zerschellen an all den vielen berechtigten Anliegen. Unsere Regulierung und Überregulierung verhindert aber gute und pragmatische Lösungen.

**IZ:** Und? Gibt es gute und vor allem schnelle Lösungen?  
**Fallner:** Das ist nicht mein Thema. Es wird gern über die schwierige Wohnungsbauituation seit dem Beginn des Krieges in der Ukraine geredet. Aber die hätten wir gar nicht. Wir könnten die Folgen des Krieges viel leichter abfedern, wenn wir die zehn Jahre davor mehr gebaut hätten. Natürlich könnte der Staat mit ein paar Milliarden Euro Fördermitteln über diese konjunkturelle Klippe hinweghelfen. Aber bitte nur in einem engen Zeitfenster. Denn längerfristig verpufft das Geld in Preissteigerungen, solange nicht die strukturellen Probleme gelöst werden.

### „Den Bau-Turbo brauchen wir im Moment nicht“

**IZ:** Also wieder zurück zum Mangel an Grundstücken und Baurechten.  
**Fallner:** Und den dahinter liegenden Schwierigkeiten. Ich sehe da drei Probleme. Das vielleicht schwerwiegendste ist, dass Wohnungsbau immer kleinteiliger wird. Die Außenentwicklung im großen Maßstab ist nicht mehr gewollt und daher selten. Es geht deshalb immer tiefer ins Klein-Klein der Innenentwicklung. Und jedes dieser kleinen Vorhaben wird mit Blick auf die durchaus berechtigten gesellschaftlichen Interessen geprüft - vor allem wenn ein B-Plan erstellt werden muss, aber auch bei Baugenehmigungsprozessen. Das ist ein hoher Aufwand für alle Beteiligten, der oft überfordert und das Bauen verteuert.

**IZ:** Helfen soll der geplante Bau-Turbo. Sie haben dazu Gespräche in sieben Kommunen geführt, aber kein großes Hurra zu hören bekommen. Warum nicht?



Bernhard Fallner, Leiter Forum 5 Öffentlichkeitsarbeit im VHW. Urheber: André Wagner/ik

**Fallner:** Wir wollten herausfinden, welches Potenzial im Bau-Turbo steckt, also erfahren, in welchen Fällen man sich in Städten vorstellen könnte, ihn anzuwenden. Aber der Bau-Turbo stößt da auf große Ablehnung. Für viele Planer steht im Baugesetzbuch, wie Plänen und Städtebau funktionieren sollte. Den Bau-Turbo empfinden sie als Ketensagenattacke auf dieses Grundverständnis. Stadtplaner haben aber auch zu Recht Einwände. Sie sagen zum Beispiel, dass der hohe Aufwand nicht allein aus den vorgeschriebenen Verfahren entsteht, sondern auch ein Spiegel vielfältiger gesellschaftlicher Interessen ist - Kitaversorgung, Stellplatzverfügbarkeit und mehr. Da entspricht es den eigenen fachlichen Standards und den Wünschen der Politik vor Ort, diese sorgfältig zu prüfen. Und wenn dem so ist, würde der Bau-Turbo tatsächlich weniger bringen als erwartet. Weitere Argumente sind, dass erst einmal der Bauüberhang abgearbeitet werden sollte und das Interesse von Investoren derzeit ohnehin gering ist.

**IZ:** Können Sie all dem folgen?  
**Fallner:** Ein Stück weit schon. Der Bau-Turbo würde natürlich dann viel bringen, wenn die Investoren Schlange stünden. Zudem enthält der Entwurf die selbstverständliche, aber mit Blick auf die Vereinfachungsziele beinahe lustige Aufforderung, doch bitte die nachbarschaftlichen Interessen und öffentlichen Belange zu berücksichtigen. Da fragt sich der Planer schon, wie er Rechtssicherheit erlangt, wenn er nicht sorgfältig prüft. Und ohne Rechtssicherheit keine Planungs- und Investitionssicherheit. Aber natürlich gibt es auch Vorhaben, bei denen man mal die Fünf gerade sein lassen könnte.

gründliche Modernisierung des Städtebaurechts, also des Baugesetzbuchs.

**IZ:** Wie könnte die aussehen?  
**Fallner:** Darüber denken wir gerade beim VHW nach und werden in Kürze Vorschläge machen. Wahrscheinlich kommt man nur raus aus diesem Dilemma, wenn die Städte wesentliche öffentliche Belange in einem größeren räumlichen Zusammenhang - also einem Quartier oder Stadtteil - vorausschauend bearbeiten und das dann entlastende Rechtsfolgen für einzelne Vorhaben hat. Dann muss nicht in jedem Einzelfall alles abgeprüft werden. Der Markt kann schneller reagieren, wenn Druck entsteht.

**IZ:** Manche Kommunen wollen aber auch gar nicht mehr arg wachsen. Wenn das Umlandgemeinden von Zuzugsstädten sind, hat die ganze Region ein Problem. Wie können diese Kommunen bewegt werden? Und von wem?  
**Fallner:** Da stoßen Sie auf die kommunale Selbstverwaltung, die Planungshoheit. Die ist ein hohes Gut. Und deshalb heißt es, solange ich denken kann, dass die Kommunen eben freiwillig zusammenarbeiten sollen.

**IZ:** Das klappt eher nicht so gut.  
**Fallner:** Genau. Weil die eigenen Interessen dominieren. Aber es braucht eine gemeinsame Strategie, um den regionalen Markt zu beeinflussen. Wenn lediglich eine Kommune nennenswert Bauland ausweist, generiert sie nur Zuwanderung, ohne dass die Mieten oder Preise nennenswert sinken. Und sie beschert sich dazu noch hohe Kosten für Infrastruktur und Ärger mit den eigenen Bürgern. In der Schweiz steuert der Bund daher seit Jahren mit einem milliardenschweren Agglomerationsprogramm. Das ist recht klug angelegt. Regionen wie Zürich, Bern oder Genf sind aufgefordert zu überlegen, welche Siedlungsentwicklung vernünftig wäre. Der Bund bezuschusst dann kräftig dafür notwendige Verkehrsinfrastrukturen - zum Beispiel eine Autobahnabfahrt oder eine verlängerte Stadtbahnlinie. Mit der Förderzusage verpflichten sich aber auch die Regionen, die Baulandentwicklung tatsächlich umzusetzen.

**IZ:** Lässt sich das übertragen?  
**Fallner:** Nicht eins zu eins. Aber Bund oder Länder können ja auch andere Förderanreize setzen: zum Beispiel Mittel aus der Städte- und Wohnungsbauförderung, Verkehrs-

vestitionen oder die Ansiedlung eines Großklinikums davon abhängig machen, ob zuvor abgestimmte Maßnahmen der Siedlungs- und Baulandentwicklung umgesetzt werden.

**IZ:** Bleibt das Problem, dass viele Grundstückeigentümer ihre Flächen zurückhalten.  
**Fallner:** Da kommen wir in ideologische Untiefen, denn da geht es um den Schutz des Eigentums. Wir setzen auf Innenentwicklung, und da haben wir viele einzelne Eigentümer, die aus verschiedensten Gründen nicht verkaufen wollen. Aber dadurch ist eine Knappheit entstanden, die massiv auf den Grundstücksmarkt durchgeschlagen hat, den Investoren zu schaffen macht und den Wohnungsbau bremst. Das Problem müssen wir lösen.

### „Recht klug ist das Schweizer Agglomerationskonzept“

**IZ:** Es gab eine Grundsteuerreform, und die Bodenwert-Idee hat ja nur Baden-Württemberg aufgegriffen. Eine vergebene Chance?  
**Fallner:** Ja und nein. Die Bodenwertsteuer könnte die Lösung des Problems sein. Aber man muss jetzt mal schauen, was in Baden-Württemberg herauskommt.

**IZ:** Woran zweifeln Sie?  
**Fallner:** Ziel ist es ja, unbebaute und schlecht genutzte Grundstücke in eine intensivere Nutzung hineinzusteuern. Die Maßgabe der Aufkommensneutralität, dass in der Summe die Steuerlast nicht steigt, gibt es zu Recht. Aber das begrenzt die Verteilungsspielräume, einerseits die gewünschte Wirkung zu erzielen und andererseits soziale Härten auszugleichen, also abzufedern, wenn es um die Witwe mit schmaler Rente in ihrem gut gelegenen Einfamilienhaus geht. Wahrscheinlich müsste man andere Steuerarten wie die Einkommensteuer oder die Gewerbesteuer einbeziehen, um genug Gestaltungsspielraum zu haben. Aber das ist nicht gerade greifbar.

**IZ:** Was meinen Sie: Findet sich im nächsten Koalitionsvertrag noch eine Zahl, wie viele Wohnungen entstehen sollen?  
**Fallner:** Nein. Die Finger sind jetzt gründlich genug verbrennt.

**IZ:** Herr Fallner, vielen Dank fürs Gespräch. Das Interview führte Christine Rose.

### Analysen zur Wohnungspolitik

Bernhard Fallner war Geschäftsführer bei Empirica, gründete dann die Forschungs- und Beratungsgesellschaft Quaestio und ist nun Bereichsleiter beim VHW Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung. Dort nimmt er sich der Themen an, die ihm unter den Nägeln brennen. Vor einem halben Jahr veröffentlichte er ein Positionspapier mit dem Titel „Mehr Wohnungsbau! Aber Wie? Vorschläge für Schwerpunktsetzungen in der nächsten Legislaturperiode“. Diese beginnt nun schneller als erwartet. Womöglich hilft den Regierenden dann auch dieses eben fertiggestellte VHW-Schriftstück weiter. „Praxis-

test Baurtubo § 246e BauGB. Einschätzungen aus kommunaler Perspektive“. Mit dem Gesetzentwurf sollen Städte mehr und schneller Wohnraum schaffen können. Bei den Planern jedoch hält sich die Begeisterung in Grenzen. Lediglich eine Kommune nannte Fälle, in denen sie sich eine Anwendung des Bau-Turbos vorstellen kann, heißt es im VHW-Papier.

Christine Rose

Die beiden Veröffentlichungen sind unter [www.vhw.de](http://www.vhw.de) oder direkt über den nebenstehenden QR-Code zu finden.

