

FORDERUNGSPAPIER

Vorgelegt am 22. August 2019 in Berlin

**Studien-
Koordination**
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerks- und
Wohnungsbau | DGfM
Dr. Ronald Rast
DGfM-Geschäftsführer
Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Presse-Kontakt
Linda Bidner
Tel.: 030 / 28 87 99 93
Fax: 030 / 28 87 99 55
E-Mail:
Linda.Bidner@Bauen-und-Wohnen-in-Deutschland.de
www.impulse-wohnungsbau.de

STUDIE



BÜNDNIS



Akutplan für soziales und bezahlbares Wohnen

Die Nachfrage nach Wohnraum ist nun schon seit Jahren in den Ballungsgebieten und Wachstumsregionen Deutschlands weitaus höher als das Angebot. Permanent steigende Mieten und Immobilienpreise sind die Folge. Für immer mehr Haushalte, insbesondere für einkommensschwächere Haushalte, ältere Menschen sowie sozial benachteiligte Gruppen wie z.B. Menschen mit Behinderungen, sind die ständig steigenden Mieten in diesen Regionen nicht mehr leistbar.

Gleichzeitig nehmen die Bestände an Sozialmietwohnungen von Jahr zu Jahr ab. Bezahlbarer Wohnraum wird in den Ballungsgebieten und Wachstumsregionen kaum noch neu gebaut. Trotz des Wohngipfels und der Aktivitäten diverser Kommissionen sind die Baugenehmigungen für neue Wohngebäude bereits seit 2016 wieder rückläufig, obwohl die jährlichen Fertigstellungen von neuem Wohnraum die vorgegebene politische Zielsetzung von 375.000 Wohnungen pro Jahr in dieser Legislaturperiode bisher weit verfehlen. Die aktuellen Ziele der Wohnungsbaupolitik werden damit weder quantitativ noch qualitativ erreicht. Die Wohnraumfrage als soziale Frage spitzt sich weiter zu!

Nach Einschätzung des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“ müssten ab sofort jährlich mindestens 80.000 neue Sozialmietwohnungen entstehen und weitere 75.000 Bestandswohnungen durch Modernisierung und Ankauf von Belegrechten gesichert werden, um bis zum Jahr 2030 den Bestand an Sozialmietwohnungen von gegenwärtig weniger als 1,2 Millionen Wohnungen wieder auf über 2 Millionen Sozialmietwohnungen zu stabilisieren. Außerdem müssen für Haushalte, die nur geringfügig über den Einkommensgrenzen für die Bewilligung von Wohnberechtigungsscheinen liegen, jährlich mindestens 60.000 bezahlbare Wohnungen insbesondere in den Ballungsgebieten und Wachstumsregionen neu gebaut werden.

Aktuell werden aber nur 27.000 statt 80.000 Sozialmietwohnungen und etwa 3.000 statt 60.000 bezahlbare Wohnungseinheiten in Deutschland neu gebaut. Außerdem wurden nur rund 20.000 statt 75.000 Bestandswohnungen durch Modernisierung und Ankauf von Belegrechten als Sozialmietwohnungen gesichert.

**Vor diesem Hintergrund fordern die Teilnehmer des Verbändebündnisses
„Soziales Wohnen“:**

**1. Sicherung von 2 Millionen Sozialmietwohnungen bis zum Jahr 2030
in Kombination von Neubau (80.000 neue Sozialmietwohnungen pro
Jahr), Modernisierung sowie Kauf von Belegrechten**

Bei einem durchschnittlichen Subventionswert in Höhe von 60.000 Euro je neu gebauter Sozialmietwohnung erfordern 80.000 Neubausozialwohnungen je Jahr 4,8 Milliarden Euro an Mitteln von Bund und Ländern. Zusätzlich müssen für 75.000 Sozialbindungen je Jahr durch Modernisierungsförderungen und Ankauf von Belegrechten weiteren 1,5 Milliarden Euro an Fördermitteln im sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden. Da im Jahr 2018 von Bund und Ländern insgesamt nur 2,4 Milliarden Euro an Fördermitteln (1,5 Milliarden Euro vom Bund und 0,9 Milliarden Euro von den Ländern) für sozialen Wohnungsbau bereitgestellt wurden, müssen diese Etatmittel jährlich um rund 3,9 Milliarden Euro auf insgesamt 6,3 Milliarden Euro erhöht und mindestens für 10 Jahre in dieser Größenordnung bereitgestellt werden. Der Bund muss somit seine Förderung gegenüber 2018 mehr als verdoppeln, die Länder um das 3,5-Fache erhöhen.

**2. Gezielte Förderungen des Neubaus von jährlich 60.000 bezahlbaren
Wohnungen in Ballungsgebieten und Wachstumsregionen**

Zur qualitativen und quantitativen Darstellung der Forderungen nach bezahlbarem Wohnungsbau bedarf es zunächst einer neuen Definition für bezahlbares Wohnen, die sich am Wohngeldgesetz und daraus abgeleiteten Mietenstufen und Einkommensgrenzen orientiert. Der Anreiz für Investoren, sich im bezahlbaren Wohnungsbau zu engagieren, soll über geeignete steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gesetzt werden. Dazu ist durch die Politik langfristig sicherzustellen, dass die jetzt beschlossene Sonderabschreibung übergangslos in eine sachgerechte Anhebung der linearen Abschreibung von 2 auf 3 Prozent überführt wird. Darüber hinaus muss es eine zusätzliche Sonderabschreibung zur Errichtung bezahlbarer Mietwohnungen (ausgerichtet an der neuen Definition) mit einer langfristigen Mietpreisbegrenzung der geförderten Wohnungen geben. Nach vorliegenden Berechnungen ist dafür von einem jährlichen Subventionswert von gut 3 Milliarden Euro für die Schaffung von 60.000 Wohnungen im Segment des „bezahlbaren Wohnens“ auszugehen.

**3. Bereitstellung von Bauland für den jährlichen Neubau von 80.000
Sozialmietwohnungen sowie 60.000 bezahlbaren Wohnungen in
Ballungsgebieten und Wachstumsregionen für Baulandpreise von
maximal 300 Euro pro m² Bauland**

Aus Modellrechnungen über die Auswirkungen der Baulandpreise auf die Entwicklung erzielbarer Kaltmieten im Mietwohnungsbau geht hervor, dass Baulandpreise über 300 Euro pro m² Bauland nur mit deutlich ansteigenden Subventionen die Errichtung bezahlbaren Wohnraums ermöglicht. Daher ist die Empfehlung an den Bund (BlmA), die Städte und Kommunen anzuleiten, für den Bau von sozialem und bezahlbarem Wohnraum eigene Baugrundstücke zum Preis bis maximal 300 Euro pro m² Bauland bereitzustellen. Die Baulandbereitstellung sollte durch die zügige Aufstellung von Bebauungsplänen mit entsprechenden Festsetzungen durch die Kommunen flankiert werden. Da ein großer Teil der Wohnungsbautätigkeit in Gebieten ohne Bebauungsplan stattfindet (§ 34 Baugesetzbuch), müssten Bauvorhaben, die der Wohnungsversorgung insbesondere für einkommensschwächere Haushalte dienen, hier privilegiert bzw. für grundsätzlich zulässig erklärt werden.

4. Ausreichende Bereitstellung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum für Behinderte und andere am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Gruppen unserer Gesellschaft

Von der BAG Wohnungslosenhilfe wurde für 2017 die Zahl der Wohnungslosen in Deutschland auf 650.000 Menschen geschätzt. Hauptgründe für die steigende Zahl der Wohnungslosen sind unzureichende Angebote an bezahlbarem Wohnraum, die Schrumpfung des Sozialwohnungsbestandes, gesellschaftliche Ausgrenzungsprozesse und die Verfestigung von Armut. So müssen im Rahmen des geforderten sozialen und barrierefreien Wohnungsbaus 10 Prozent aller neuen Sozialwohnungen barrierefrei (nach DIN 18040-2) gebaut, für am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Gruppen der Gesellschaft reserviert und die entsprechenden Anforderungen voll refinanziert werden. Innerhalb des Bestands aller Sozialwohnungen braucht es dieses Kontingent, um besonders marginalisierten Gruppen den Zugang zu Wohnraum überhaupt zu ermöglichen. Über den Zuschlag bzw. die Vergabe von Sozialwohnungen an besonders Bedürftige sollen künftig von den Gemeinde- bzw. Stadträten verbindlich eingerichtete Härtefallkommissionen entscheiden, in die auch die Interessenvertretungen der betroffenen Gruppen stimmberechtigt eingebunden werden. Diese Härtefallkommissionen sollen dann über das 10-Prozent-Kontingent der vor Ort zu vergebenden Sozialwohnungen entscheiden. Solche Maßnahmen helfen, die Vielfalt und Diversität – gerade in den Ballungsgebieten – zu erhalten und weitere Verdrängungsprozesse zu dämpfen.