

## Zwei Jahre Wohngipfel:

### Gute Ansätze, aber gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen verpufft

#### Ist-Situation des Wohnungsmarktes

- ❖ **Wohnungsneubau stagniert:** Die Bundesregierung hat für diese Legislaturperiode den Neubau von 1,5 Millionen Wohnungen als Ziel ausgegeben. Statt der dafür benötigten **375.000 Wohnungen pro Jahr** wurden 2018 aber nur **285.000 Wohnungen** und 2019 rund **293.000 Wohnungen** fertiggestellt.
- ❖ **Bauüberhang und Baulandpreise explodieren** Insgesamt liegt der Bauüberhang derzeit bei 740.400 Wohnungen. Die Zahl der genehmigten und noch nicht fertiggestellten Wohnungen erreichte im vergangenen Jahr den höchsten Stand seit 1998 (771.400). In den letzten zehn Jahren sind die Baulandpreise enorm gestiegen. In den sieben größten Städten haben sich zwischen 2010 und 2018 die Preise für Bauland um 175 Prozent erhöht.
- ❖ **Sozialer Wohnungsbau gescheitert:** 2019 wurden lediglich 25.565 Sozialwohnungen gefördert, 5,5 Prozent weniger als im Vorjahr. Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren dramatisch rückläufig, von über 2 Millionen Wohnungen in 2006 auf derzeit nur noch 1,14 Millionen.
- ❖ **Baukindergeld verpufft:** Baukindergeld kostet insgesamt etwa 10 Milliarden Euro. Nur 25 Prozent der Anträge auf Baukindergeld gehen in den Kauf oder Bau von neuen Wohnungen oder Eigenheimen.
- ❖ **Mietentwicklung ungebremst:** Die Mieten steigen in Deutschland ungebremst weiter, trotz Corona-Pandemie, Wirtschaftsabschwung und Kurzarbeit. Die Angebotsmieten stiegen im 1. Halbjahr 2020 in drei Viertel der Großstädte weiter. Der Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung hat zudem gezeigt, dass die individuelle Wohnkostenbelastung bei fast 30 % im bundesweiten Durchschnitt liegt, bei einkommensarmen Haushalten (< 1300 €) sogar bei fast 50 Prozent.

#### Offene Punkte der Wohnraumoffensive:

- **Novelle des Baugesetzbuchs**

Der für 2019 geplante Entwurf zur Novelle des Baugesetzbuches liegt seit Juni 2020 vor und basiert auf den Empfehlungen der Baulandkommission. Der Entwurf enthält wichtige Verbesserungen, wie die Erweiterung kommunaler Vorkaufsrechte, die Ausweitung der Baugebote und die Begrenzung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Umsetzung des Gesetzes ist derzeit offen.

- ❖ DGB und DMB fordern, dass die Novelle des Baugesetzbuchs nicht abgeschwächt und noch in dieses Jahr verabschiedet wird. Dies betrifft insbesondere:
- i) Die Beschränkung der **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**, da in vielen Städten bezahlbare Mietwohnungen durch Umwandlung in Eigentumswohnungen vom Markt genommen werden. Dass die geplante Beschränkung die Eigentumsbildung von Familien gefährden soll, weisen DGB und DMB entschieden zurück. Jüngste Zahlen aus Berlin haben gezeigt, dass bei den rund 18.000 zwischen 2015 und 2019 umgewandelten Wohnungen nur 54 Mieter und Mieterinnen von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht haben. Das heißt im Umkehrschluss, dass die Verkaufspreise der umgewandelten Wohnungen für die bisherigen Mieter nicht finanzierbar waren.
  - ii) Zudem muss das **gemeindliche Vorkaufsrecht** im Gesetzesentwurf gestärkt werden. Kommunen brauchen ein preislimitiertes Vorkaufsrecht für Immobilien und Grundstücke, da diese die explodierenden Bodenpreise nicht finanzieren können. DGB und DMB fordern daher ein Vorkaufsrecht zum Verkehrswert oder zum Ertragswert bei sozialer Nutzung.
  - iii) Die Gebietskulisse der Regelungen muss erweitert werden, da es nicht ausreicht, dass Instrumente wie ein erweitertes Vorkaufsrecht, Baugebote oder der Umwandlungsvorbehalt nur in Kommunen mit **angespannten Wohnungsmärkten** gelten.

#### • **Reform der Grunderwerbsteuer – Share Deals**

Die im Koalitionsvertrag vereinbarten und auf dem Wohngipfel bestätigten Regelungen gegen die Umgehung der Grunderwerbsteuer mithilfe von sogenannten Share Deals lassen weiter auf sich warten. Zwar liegt der Entwurf zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes seit über einem Jahr vor und sollte eigentlich seit Anfang des Jahres in Kraft sein, aber SPD und CDU können sich nicht auf die Ausgestaltung einigen. Eine stärkere Absenkung der Anteilsgrenze auf etwa 50 Prozent sowie eine deutliche Verlängerung der Haltefrist sind notwendig, um die Umgehung der Grunderwerbsteuer deutlich zu erschweren.

#### • **Mietspiegelreform**

Der Entwurf zur Verbesserung der Rechtssicherheit und Qualität von Mietspiegeln befindet sich seit Juni 2020 in der Ressortabstimmung. Der DGB und DMB fordern eine Stärkung von Mietspiegeln durch die Erarbeitung rechtlich verbindlicher Vorgaben zu deren Erstellung, damit ein möglichst großer Kreis von Gemeinden dieses Instrument in die Hand bekommt. Gleichzeitig bedarf es einer gesetzlichen Klarstellung, dass die ortsübliche Vergleichsmiete in aller Regel durch einen örtlichen Mietspiegel abschließend beschrieben wird.

#### **Forderungen für bezahlbaren Wohnraum**

- ❖ Wir brauchen 400.000 neue Wohnungen jährlich zu erschwinglichen Preisen und dort, wo sie nachgefragt werden, also vor allem in den Großstädten und Ballungszentren. Davon müssen mindestens 100.000 Sozialwohnungen sein und weitere 60.000 im preisgedämpften Segment entstehen. Bund und Länder müssen insgesamt neun Milliarden Euro für bezahlbares Wohnen zur Verfügung stellen.