

Politische Forderungen zum Pressehintergrundgespräch „Sozialer Akutplan Wohnen“

Studien-Koordination

Bundesverband
Deutscher Baustoff-
Fachhandel (BDB) e.V.
Michael Hölker
Hauptgeschäftsführer
Am Weidendamm 1 A
10117 Berlin

Im Januar 2022 hat das „Bündnis Soziales Wohnen“ bereits dargestellt, wie engagiert die politischen Zielsetzungen der Ampelkoalition im Wohnungsmarkt sind und dass zur Erreichung der Ziele ein zügiger und umfassender Maßnahmenplan notwendig ist. Trotz verschiedener Maßnahmen hat sich die Versorgungslage am Wohnungsmarkt in Deutschland nicht verbessert. Im Gegenteil: Insbesondere die Bereitstellung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum ist weiter deutlich rückläufig. Der Wegfall von Sozialwohnungen ist ein Prozess, der seit Jahrzehnten für eine enorme Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt sorgt.

STUDIE



Mittlerweile dauert der Krieg zwischen Russland und der Ukraine länger als ein halbes Jahr. Ein Ende ist nicht absehbar. Die massiven Zerstörungen von Infrastruktur und Wohngebäuden in der Süd-Ostukraine lassen kaum eine schnelle Rückkehr der Flüchtlinge zu. Mehr und mehr muss der Staat Flüchtlingen eine Unterkunft bieten, da die anfänglich sehr hohe Bereitschaft zur privaten Aufnahme von Flüchtlingen an ihre Grenzen stößt.

Neben dieser unmittelbaren Erhöhung der Nachfrage nach Wohnungen durch die Zuwanderungen hat der Krieg auch zu erheblichen wirtschaftlichen Verwerfungen geführt. Zu nennen sind insbesondere die Preisentwicklungen für Energie und Lebensmittel, aber auch für viele andere – bisher zumindest teilweise aus der Ukraine oder Russland gelieferte – Rohstoffe und Produkte. Insgesamt wird die im Jahr 2022 wohl höchste Inflationsrate seit der Wiedervereinigung Deutschlands zu deutlichen Realeinkommensverlusten der Bevölkerung führen.

BÜNDNIS



Für Menschen mit weniger Einkommen, ältere Menschen sowie anderweitig sozial benachteiligte Gruppen wird es immer schwieriger, bezahlbaren sowie alters- und behindertengerechten Wohnraum zu finden und für die benötigte Energie in den eigenen vier Wänden aufzukommen.



In Umsetzung des Koalitionsvertrages muss es in den nächsten vier Jahren gelingen, die Bestände an sozialem und bezahlbarem Wohnraum deutlich zu stabilisieren und den seit Jahren ungebremsten Rückgang von Sozialmietwohnungen endlich zu stoppen. Neben der jährlichen Schaffung von **100.000 geförderten Sozialmietwohnungen** mit 6,50 € Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche muss es zusätzlich gelingen, weitere **60.000 bezahlbare Wohnungen** mit 8,50 € Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche bereitzustellen. Das ist durch eine geeignete Kombination aus Wohnungsneubau, Maßnahmen im Bestand sowie den Ankauf von Belegungsrechten sicherzustellen.



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

1. Sicherstellung des jährlichen Neubaus von 100.000 Sozialmietwohnungen ab 2022 durch die Erhöhung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau auf insgesamt mindestens 12,5 Mrd. Euro durch Bund und Länder

Der Neubau von 100.000 Sozialmietwohnungen pro Jahr erfordert in Abhängigkeit der angestrebten Effizienzhausklasse jährliche Subventionen von mindestens 12,5 Milliarden Euro (Wohnungen gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG) bis 15,2 Milliarden Euro (Ausführung als Energieeffizienzhaus 40).

Die bisher vom Bund geplanten Subventionen in Höhe von 1 Mrd. Euro pro Jahr bis 2024 reichen bei weitem nicht aus. Daran würde auch eine weitere Milliarde für den Klimaschutz im sozialen Wohnungsbau nichts ändern. Der Bund sollte im Zusammenwirken mit den Ländern ab sofort sicherstellen, dass ausreichend Fördermittel für den sozialen Mietwohnungsbau von Bund und Ländern bereitgestellt und zweckgebunden verwendet werden – und zwar für den Haushalt des Bundes und die Haushalte der Länder ab 2023.

Zur Errichtung von Sozialmietwohnungen sollte von Bund, Ländern und Kommunen Bauland möglichst für maximal 300,- Euro pro Quadratmeter Fläche zur Verfügung gestellt werden. Die BImA sollte hierbei die Kommunen gezielt unterstützen. Die Einführung von 7 Prozent Mehrwertsteuer für den Sozialmietwohnungsbau sollte umgehend geprüft werden. Die Bereitstellung der zusätzlich erforderlichen Fachkräfte ist durch den Bund gezielt zu unterstützen. Für notwendige Investitionen in den Ausbau der Prozesskette Bau sind durch den Bund die erforderlichen und über mehrere Jahre gültigen Rahmenbedingungen so schnell wie möglich zu schaffen.

2. Zusätzlich zum Sozialmietwohnungsbau sind jährlich weitere 60.000 bezahlbare Wohnungen durch die Gewährung von Fördermitteln und/oder verlorene Zuschüsse bereitzustellen

Die zusätzliche Schaffung von jährlich 60.000 bezahlbaren Wohnungen mit einer Kaltmiete von 8,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erfordert weitere Subventionen je nach Baustandard und Effizienzhausklasse von Bund und Ländern. Auch für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist die Abgabe von Bauland für maximal 300,- Euro pro Quadratmeter Fläche durch Bund, Länder und Kommunen zweckgebunden zu prüfen.

Neben dem Neubau ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ausdrücklich auch durch eine „Umnutzungs- und Aufstockungsinitiative“ im Wohnungsbestand voranzubringen. Das Baurecht ist mit dem Ziel eines verstärkten Bauens im Bestand umfassend zu modernisieren: Der Umbau von Gewerbe- zu Wohnfläche muss genauso wie die Dachaufstockung

wesentlich erleichtert werden. Zudem sind für den Umbau und die Aufstockung geeignete Förderprogramme notwendig.

Um Attentismus bei den Investoren zu vermeiden, ist die im Koalitionsvertrag angekündigte Anhebung der linearen Abschreibung auf 3 Prozent zielführend und in Regionen mit Wohnungsmangel zweckgebunden um ein weiteres Prozent Sonderabschreibung zur Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Mietwohnraums zu ergänzen. Diese Sonderabschreibung ist mit einer Mietobergrenze zu verbinden. Für gemeinnützige Wohnungsunternehmen sind mit gleicher Zielsetzung geeignete Regelungen zu treffen.

3. Bereitstellung eines Wohnungskontingentes für benachteiligte Bevölkerungsgruppen

Mit Blick auf den erwarteten Anstieg der Anzahl der Menschen mit Behinderung sowie insbesondere der älteren Menschen mit Behinderungen und der steigenden Anzahl an benachteiligten Personen ist von den neu gebauten Sozialmietwohnungen für diese Bevölkerungsgruppen ab sofort ein Kontingent von mindestens 10 Prozent des jährlich fertiggestellten Wohnraums vorzuhalten. Der Anteil an bezahlbaren behindertengerechten Mietwohnungen ist erheblich auszubauen und ausschließlich bedarfsgerecht anzubieten.

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.

4. Deutliche Verkürzung der Planungs- und Genehmigungszeiten für den Wohnungsbau

Die auch im Koalitionsvertrag erwähnte notwendige Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für den Wohnungsbau ist von erheblicher Bedeutung für die Erreichung der gesetzten Ziele. Dazu ist der Ausbau der Fachkräfte in den Bauämtern kurzfristig voranzutreiben. Die schnelle Digitalisierung der Bauämter sowie des gesamten Bauprozesses ist durch geeignete Fördermaßnahmen umzusetzen.

Um mit Blick auf die deutlich angehobenen Wohnungsbauziele eine Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungszeiten dennoch erreichen zu können, sollte die Nutzung von Möglichkeiten zur Verfahrensfreistellung weiterer Gebäudetypen kurzfristig geprüft werden. Die bundesweite Nutzung von Typengenehmigungen für typisiertes und serielles Bauen ist durch die geeignete Gestaltung der Bauordnungen länderübergreifend zu ermöglichen.