

Forderungen vom Bündnis „Soziales Wohnen“

Berlin | 16. Januar 2024

Status

Die Halbzeitbilanz der Bundesregierung zum Wohnungsbau und speziell zum sozialen Mietwohnungsbau fällt ernüchternd aus. Statt des dringend notwendigen Wachstums von 300.000 auf 400.000 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr, wie im Koalitionsvertrag vorgesehen, ist eine deutliche Schrumpfung der Wohnungsbauaktivitäten zu sehen. 2023 wurden laut Bauministerium nur noch 269.000 Wohnungen¹ fertiggestellt, für 2024 wird ein weiterer Rückgang auf 265.000 Wohnungen prognostiziert. Branchenverbände rechnen in 2024 dagegen nur noch mit 250.000 bis 235.000 fertiggestellten Wohnungen. In der Regel sind lediglich ein Drittel des gesamten Wohnungsneubaus Mietwohnungen, weniger als ein Zehntel bezahlbare Sozialwohnungen. Unterdessen spitzt sich die Wohnungskrise weiter zu: Steigende Mieten, unbezahlbare Immobilienpreise, kaum Neubau und keine Besserung in Sicht. Es fehlen mehr als 800.000 bezahlbare Mietwohnungen im Bundesgebiet.

Für den sozialen Wohnungsbau ist zwar kein Rückgang zu verzeichnen, von dem Ziel der Ampelkoalition, diesen von 25.000 neuen Sozialwohnungen auf 100.000 pro Jahr zu steigern, ist die Bundesregierung aber weit entfernt. Mehr als 30.000 neue Sozialwohnungen wurden auch im Jahr 2023 nicht fertiggestellt.

Dabei besteht die historische Chance durch entschiedenes und klares Handeln gerade dem sozialen Wohnungsbau besondere Dynamik zu verleihen. Die Frage, wie die rund 400.000 noch nicht im Bau befindlichen Wohnungen aus dem Bauüberhang für den sozialen Wohnungsbau durch Umplanungen genutzt werden können, ist nach wie vor nicht beantwortet. Eine hohe und verlässliche Sozialwohnungsbauförderung ist daher dringend erforderlich. Die Rechenspiele der Bundesregierung zur langfristigen Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus sind fragwürdig und finanziell nicht abgesichert.

Studien-Koordination

Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerks- und
Wohnungsbau | DGfM
Christian Bruch
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



ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

BÜNDNIS



¹ Quelle: https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/immobilien-klara-geywitz-rechnet-2024-mit-265-000-neuen-wohnungen-a-e42a7f7f-eebe-4bc7-8f7b-d01d18104736?sara_ref=re-so-app-sh

Der Mangel an bezahlbaren und sozial geförderten Wohnraum erweist sich inzwischen nicht nur als Belastung für die Wohnungssuchenden, sondern auch als Belastung der öffentlichen Haushalte. Die von den Job-Centern getragenen Kosten der Unterkunft dürften im Jahr 2023 erstmals 20 Mrd. Euro überschreiten (inkl. Betriebs- und Heizkosten) und das Wohngeld wird auf weitere 5-6 Mrd. Euro geschätzt. Gerade vor dem Hintergrund der Bundesverfassungsgerichtsentscheidung zur Schuldenbremse muss es auch beim Wohnen darum gehen, die konsumtiven Ausgaben für die Subjektförderung durch investive Ausgaben für die Objektförderung, welche zugleich Mehreinnahmen zur Folge haben, zu reduzieren. Keine Branche ist dafür besser geeignet als der regional verankerte Wohnungsbau mit seiner von Industrie über Handwerk und Architektur reichenden Leistungskette Bau. Keine soziale Frage ist so elementar für den Zusammenhalt und das Wachstum einer Gesellschaft wie die Wohnungsfrage.

Um die Wohnungsfrage zu lösen, braucht es einen Bestand von mindestens 2 Millionen Sozialwohnungen bis zum Jahr 2030. Ausgehend von derzeit weniger als 1,1 Millionen vorhandenen preisgebundenen Wohnungen müssen jährlich mindestens 100.000 neue soziale geförderte Wohnungen entstehen und zusätzlich müssen 75.000 Bestandswohnungen, ggfls. auch ehemalige Sozialwohnungen, Preis- oder Belegungsbindungen erhalten.

Die 5 Forderungen

Um dies zu erreichen, fordern die Mitgliedsverbände des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“:

1. **Treffsichere Förderung des sozialen Wohnungsbaus statt „Gießkanne“**
 - *Sonderbudget „Sozialer Wohnungsbau“ für Regionen mit besonders hohen Bedarfen*
 - *Effektive Begrenzung der Mieterhöhungsspielräume*

Die Studie zeigt, dass sich das Sozialwohnungsdefizit nicht gleichmäßig über die Bundesländer und Regionen verteilt. Allein in Bayern, Baden-Württemberg, Berlin und Niedersachsen liegt das Defizit bei mehr als 640.000 Sozialwohnungen. In Zeiten knapper Haushaltskassen darf daher nicht an althergebrachten Verteilungssystemen festgehalten werden. Statt mit der Gießkanne braucht es einen zielgerichteten Mitteleinsatz gerade da, wo er am nötigsten gebraucht wird und erst recht da, wo er die meisten Effekte erzielt.

Der verstärkte Einsatz der Mittel der Sozialen Wohnraumförderung in den Regionen, in denen die Unterbringung von Transferleistungsempfänger nur zu überdurchschnittlichen Mieten möglich ist, entlastet nicht nur den Bundeshaushalt insgesamt, sondern würde zusätzlich auch den Kostendruck auf die Mieten im unteren Preissegment verringern. Die Objektförderung ist die einzig mögliche Kostenbremse der Subjektförderung!

Die Studie zeigt auch, dass in besonders angespannten Wohnungsmärkten mit Mangel an bezahlbaren Alternativen überhöhte und damit deutlich über dem Durchschnitt liegende Mieten für KdU-Bezieher anfallen. Dies legt nahe, dass die Förderung von Mieterhaushalten durch die Übernahme der KdU und Wohngeldzahlungen Mieterhöhungsspielräume eröffnet, die von einem Teil der Vermieter auch genutzt werden. Diese Spielräume müssen durch effektives Mietrecht dringend begrenzt werden.

2. Jetzt Handeln

- *Vorziehen der geplanten Mittel für den sozialen Wohnungsbau von 2026/2027 auf die Jahre 2024/2025*

Bund und Länder müssen **jetzt** zusammen ausreichend Mittel in Höhe von insgesamt 13 Mrd. Euro jährlich für den sozialen Wohnungsneubau und die Schaffung von Preis- und Belegungsbindungen zur Verfügung stellen. Die gleichmäßige Verteilung auf die kommenden Jahre ist nicht sachgerecht, denn:

- **Jetzt fehlen 900.000 Sozialwohnungen.**
- **Jetzt** liegt der Wohnungsbau am Boden.
- **Jetzt** findet bereits Kapazitätsabbau in der Baustoffbranche statt und deutet sich im Bauhandwerk an.
- **Jetzt** hat der freie Wohnungsbau massive Finanzierungs- und Absatzprobleme, die die Inanspruchnahme von Fördergeldern wieder attraktiv macht.
- **Jetzt** soll die Inflation eingedämmt werden, also braucht es verstärkt preisgebundene Wohnungen.
- **Jetzt**, während ihrer Regierungszeit, kann die Bundesregierung über die Verwendung der Haushaltsmittel bestimmen und die Ziele der Koalitionsvereinbarung einhalten.

3. Weniger von mehr ist mehr

- *Mehrwertsteuer-Absenkung auf 7 Prozent für den Neubau von Sozialwohnungen*
- *Einführung der neuen Wohngemeinnützigkeit*

Mit der Ziel-Zahl von jährlich 100.000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr strebt die Bundesregierung mehr als eine Vervierfachung der bisher durchschnittlichen Fertigstellung von ca. 22.000 Sozialwohnungen pro Jahr an. Bei gleichbleibenden Mehrwertsteuersätzen wären damit auch eine Vervierfachung der Steuereinnahmen verbunden. Der Staat sollte im Sozialbereich aber nicht das Geld, was er mit der linken Hand gibt, mit der rechten wieder einsammeln. Der Sozialwohnungsbau ist nicht geeignet, zusätzliche Steuereinnahmen zu generieren. Wir fordern einen ermäßigten Steuersatz von 7 Prozent.

Auch nach der Fertigstellung der Sozialwohnungen fallen durch deren Betrieb bei den Vermietern zusätzliche Steuern an. Für den Fall, dass der Betrieb der Wohnungen mit Gewinnerzielungsabsicht und nur temporär als Sozialwohnungen erfolgt, ist dies auch vollkommen richtig. Die Bundesregierung hat aber gemäß dem im Koalitionsvertrag festgelegten Regierungsprogramm erkannt, dass es am Wohnungsmarkt zusätzliche Akteure braucht, die diese Sozialwohnungen dauerhaft in der Form der neuen Wohngemeinnützigkeit bewirtschaften. Trotz dieses Bekenntnisses zur neuen Wohngemeinnützigkeit liegt bis zum heutigen Tage ein entsprechender Gesetzesentwurf nicht vor. Dies ist nun unverzüglich nachzuholen.

4. Sicherheit in unsicheren Zeiten

- *50 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau, abgesichert im Grundgesetz*

Das Bundesverfassungsgerichtsurteil und die sich anschließenden, andauernden Verteilungskämpfe trotz Rekorderlösen des Staates haben gezeigt, dass langfristige, investive Daueraufgaben den jährlichen Haushaltsdebatten entzogen werden müssen.

Zwar ist der Sozialwohnungsbau im Kernhaushalt von der aktuellen Debatte nicht betroffen, aber die Bundesregierung war schon seit Beginn der Legislaturperiode nicht gewillt, für das ausgerufene Ziel von 400.000 neuen Sozialwohnungen auch die notwendigen Bund- und Ländermittel von 50 Mrd. Euro zur Verfügung zu stellen.

Sozialwohnungsbau ist eine Aufgabe, die dauerhaft, über Legislaturperioden hinweg abgesichert werden muss. Der Volatilität der Bedarfe ist mit dem engen Korsett der Schuldenbremse und der Jahresbudgetierung von Haushaltsmitteln nicht sachgerecht zu begegnen. Daher muss ebenso wie die Sicherheit nach Außen, der soziale Wohnungsfrieden nach Innen als gesamtgesellschaftliche Aufgabe grundgesetzlich abgesichert und von der Schuldenbremse ausgenommen werden.

5. Wohnungskontingent für benachteiligte Bevölkerungsgruppen

Das Gutachten hat gezeigt, dass mit einem erheblichen Anstieg der Einwohnerzahl bei einer rückgängigen Wohnungsbautätigkeit zu rechnen ist. Gleichzeitig sind die Senioren und Menschen mit Behinderung die einzig sicher wachsende Altersgruppe. Für diese Menschen werden entsprechende Wohnungen benötigt. Klein und barrierefrei sollten diese Wohnungen sein. Daher muss ab sofort ein Kontingent von mindestens 10 Prozent des jährlich fertiggestellten Wohnraums für diese Bevölkerungsgruppe vorgehalten werden, sozusagen in einer zielgerichteten Kombination von Subjekt- und Objektförderung.

Im Rahmen des geforderten sozialen und barrierearmen Wohnungsbaus müssen mindestens 10 Prozent aller neuen Sozialwohnungen barrierefrei nach DIN 18040-2 gebaut, für Menschen mit Behinderung reserviert und die entsprechenden Anforderungen voll refinanziert werden. Der Anteil an bezahlbaren und 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.