

Forderungen vom Bündnis „Soziales Wohnen“

Berlin | 12. Januar 2023

Status

Bereits in den Jahren vor 2022 war es nicht gelungen, gemäß den jeweiligen politischen Zielsetzungen deutlich über 300.000 Wohnungen pro Jahr fertigzustellen und ausreichend viel und bezahlbaren Wohnraum gemäß der bestehenden Nachfrage zur Verfügung zu stellen. Durch den Ukrainekrieg haben sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in 2022 nun deutlich verschlechtert, aber gleichzeitig hat sich infolge der kriegsbedingten Zuwanderung die Nachfrage nach Wohnraum noch über dem Niveau des Jahres 2015 verstärkt. Das ambitionierte Ziel des Neubaus von jährlich 400.000 Wohnungen, von denen gemäß der Ampel-Regierung 100.000 Sozialmietwohnungen sein sollen, erhält durch die reale Entwicklung eine höhere Dringlichkeit und Bedeutung.

Doch wie kann es gelingen, in einem kriegsbedingten Umfeld von enorm angestiegenen Energie-, Material- und Baupreisen sowie sprunghaft erhöhten Inflationsraten und Zinsen den Wohnungsbau vor einer spürbaren Rezession zu bewahren? Viele Bauprojekte, insbesondere für bezahlbaren Wohnraum, werden für die Bauherren zunehmend unkalkulierbar. Anstatt mehr zu bauen, werden bereits genehmigte Projekte zurückgestellt oder gar nicht mehr realisiert. Statt der angestrebten 400.000 Neubauwohnungen werden nach aktuellen Einschätzungen in 2022 wohl nur zwischen 260.000 und 280.000 Wohnungen neu gebaut worden sein – voraussichtlich nur 20.000 davon im sozialen Wohnungsbau. Das Ziel lag hier bei 100.000 Sozialmietwohnungen. Statt eines weiteren Ausbaus dringend benötigter Baukapazitäten muss jetzt befürchtet werden, dass infolge einer Rezession am Bau Fachkräfte in andere Wirtschaftszweige abwandern werden. Und zu den kriegsbedingten Verwerfungen kamen in 2022 noch hausgemachte handwerkliche Fehler in der Förderpolitik der Ampel-Regierung. Die bisher durch die Bundesregierung angedachten Maßnahmen zur Stabilisierung der Wohnungsbautätigkeit reichen nicht aus, die soziale Frage des Wohnens unter gleichzeitiger Umsetzung der Klimaschutzziele im Gebäudebereich zu lösen. Wir brauchen für den Wohnungsbau gleich zu Jahresbeginn 2023 ein klares politisches Signal, um die ambitionierten und dem realen Bedarf mehr denn je entsprechenden Wohnungsbauziele der Bundesregierung erreichen zu können.

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



ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

BÜNDNIS



Die 5 Forderungen

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

1. Sondervermögen von 50 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau

Die Situation: Ende der 1980er-Jahre gab es noch rund vier Millionen Sozialwohnungen – allein im Westen. Heute sind es bundesweit nur noch rund 1,1 Millionen. Während im Jahr 1987 auf 100 Mieterhaushalte 25 Sozialwohnungen kamen, ist diese Zahl aktuell auf fünf zurückgegangen. Mehr als 11 Millionen Mieterhaushalte haben in Deutschland einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) – und damit auf eine Sozialwohnung. Aber nur für jeden Zehnten davon gibt es aktuell eine Sozialwohnung. Bei rückgängigen Baugenehmigungen wird die Nachfrage nochmals deutlich ansteigen, denn bedingt durch den Ukrainekrieg war 2022 ein Rekord-Flüchtlingsjahr mit einem Plus von rund 1,5 Millionen Menschen, die zusätzlich in Deutschland leben (Wanderungsgewinn). Denn wer nach Deutschland flüchtet und eine längere Zeit hierbleibt, ist auf den sozialen Wohnungsmarkt angewiesen. Damit baut sich in 2022 mit über 700.000 fehlenden Wohnungen das größte Wohnungsdefizit seit mehr als zwanzig Jahren auf.

Die Forderung: Vor allem mit Blick auf die aktuelle Kostenentwicklung muss der Staat jetzt mit einer Sozialwohnungsbauoffensive reagieren und dafür ein Sondervermögen von 50 Milliarden Euro bereitstellen. Für den Neubau von 380.000 Sozialwohnungen bis zum Ende der laufenden Legislaturperiode ist dieses Sondervermögen erforderlich, um damit bis 2025 dem politisch selbst gesetzten und bedarfsgerechten Ziel der durchschnittlichen Errichtung von jeweils 100.000 neuen Sozialmietwohnungen pro Jahr in der laufenden Legislaturperiode gerecht zu werden. Dabei liegen die notwendigen staatlichen Subventionen für den Neubau einer durchschnittlichen Sozialwohnung mit 60 Quadratmetern bei rund 126.000 Euro – und das bei den aktuell geltenden Energieeffizienz-Standards und ohne weitere Preissteigerungen.

2. Mehrwertsteuer-Absenkung auf 7 Prozent für den Neubau von Sozialwohnungen

Im Kampf gegen die Wohnungsnot fordert das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ neben einem Sondervermögen gleichzeitig eine deutliche Steuervergünstigung für die Errichtung neuer Sozialwohnungen. Um weiter steigenden Preisen und möglichen Kostenerhöhungen infolge veränderter Effizienzhausstandards etwas entgegenzusetzen zu können, müssen Bund und Länder jetzt nicht nur ein angemessenes Sondervermögen, sondern auch ein Steuerpaket für den sozialen Wohnungsbau schnüren: Allein die Reduzierung der Mehrwertsteuer von 19 auf 7 Prozent für den sozialen Wohnungsbau würde einen enormen Effekt bringen. Denn eine durchschnittliche Sozialwohnung mit 60 Quadratmetern Wohnfläche wäre bei 7-prozentiger Umsatzsteuer um über 20.000 Euro günstiger zu bauen. Die Anpassung der Mehrwertsteuer kann dabei an eine längerfristige Sozialbindung für die so errichteten Wohnungen gekoppelt werden.

3. Schnelle Bearbeitung von Förderanträgen nach dem Beispiel Schleswig-Holstein

Neben der allgemein erforderlichen Entbürokratisierung und digitalen Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren auch für den Bau von Wohnungen kommt einer schnellen Entscheidung über Förderanträge beim sozialen Wohnungsbau in der aktuellen Situation eine besondere Bedeutung zu. Eine Orientierung kann hier das Land Schleswig-Holstein bieten. Alle Länder werden aufgefordert, diesem Beispiel zu folgen und die Voraussetzungen zu schaffen, um Förderanträge für den Bau von Sozialwohnungen innerhalb von vier Wochen qualifiziert zu bearbeiten. Das Förderverfahren muss mit der Dynamik der Baupreisentwicklungen Schritt halten. Nur so sind verlässliche Kalkulationen möglich.

4. Bauüberhang zu Sozialwohnungen werden lassen und Baulandflächen ausweisen

Um eine verschärfte Rezession am Bau und damit auch einen weiteren Einbruch beim sozialen Wohnungsbau zu verhindern, kommt dem Umgang mit dem Bauüberhang, also den genehmigten aber noch nicht fertiggestellten oder begonnenen Wohnungsbauprojekten, eine besondere Bedeutung zu. Die soziale Wohnungsbauförderung könnte sich hier zu einem entscheidenden Faktor entwickeln, wenn Investoren die damit verbundenen Chancen für die Realisierung ihrer Projekte erkennen und Kommunen möglicherweise notwendige Anpassungen kurzfristig genehmigen. Ein Umschwenken von freifinanziertem Wohnungsbau hin zu sozialem Wohnungsbau muss in jeder Projektphase vor der Fertigstellung möglich sein und planungsrechtliche Unterstützung erfahren. Überdies müssen Kommunen die ausgewiesenen Baulandflächen und den Bedarf an Sozialwohnungen in Einklang bringen.

5. Wohnungskontingent für benachteiligte Bevölkerungsgruppen – wichtiger denn je

Mit Blick auf den demografisch erwarteten Anstieg der Anzahl der Menschen mit Behinderung sowie unter Berücksichtigung der besonderen Betroffenheit insbesondere der älteren Menschen mit Behinderungen ist von den neu gebauten Sozialmietwohnungen für diese Bevölkerungsgruppen ab sofort ein Kontingent von mindestens 10 Prozent des jährlich fertiggestellten Wohnraums vorzuhalten. Im Rahmen des geforderten sozialen und barrierearmen Wohnungsbaus müssen mindestens 10 Prozent aller neuen Sozialwohnungen barrierefrei nach DIN 18040-2 gebaut, für am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Gruppen unserer Gesellschaft 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 vergebenen Sozialwohnungen entscheiden. Solche Maßnahmen helfen, die Vielfalt und Diversität – gerade in den Ballungsgebieten – zu erhalten und weitere Verdrängungsprozesse zu dämpfen.