**Standpunkt: DGfM-Geschäftsführer RA Christian Bruch zur falschen Wohnbauförderung der Bundesregierung**

**Zum Leben zu wenig, zum Sterben zu viel**

*Berlin, März 2024 (PRG) –* Bei der Krisenanalyse im Wohnungsbau sind sich alle Experten einig: Hauptgrund sind schlechte Finanzierungsbedingungen in Kombination mit hohen Bauanforderungen. Soll der Wohnungsbau wieder in Gang kommen, braucht es geringere Anforderungen und bessere Finanzierungsbedingungen. Ein erster Schritt wäre eine Wohnungsbauförderung, die genau dort ansetzt.

Die Hürde der geringeren Anforderungen ist für den Fördermittelgeber dabei nicht einfach zu nehmen: da nicht gefördert werden darf, was bereits gefordert wird. Ein Aushebeln der ordnungsrechtlichen Anforderungen an den Wohnungsbau ist also nicht möglich. Vielmehr bleibt das geltende Ordnungsrecht Mindestanforderung auch für die Fördermittelvergabe. Ausgeglichen werden können nur die Mehrkosten für höhere Anforderungen oder aber Unwirtschaftlichkeiten als Folge von Vorgaben bei Verkaufs- oder Mietpreisen.

Letzteres Fördersystem kommt vor allem beim Sozialen Wohnungsbau zum Einsatz. Die Rechenregeln dafür gibt im Prinzip der Markt vor. Ausgehend von den Bau- und Finanzierungskosten ergibt sich ein notwendiger Mietzins für eine durchschnittlich Rendite. Wenn dieser Mietzins auf ein Sozialmietniveau für eine feste Bindungszeit abgesenkt werden soll, braucht es entsprechende Zuschüsse zu den Bau- und Finanzierungskosten.

Das Bündnis Sozialer Wohnungsbau aus Mieterbund, Baugewerkschaft, Baustoff-Fachhandel, Mauerwerksbau und Caritas hatte Anfang 2023 errechnen lassen, dass bei den derzeitigen Baukosten für den Bau von 400.000 Sozialwohnungen Bund und Länder zusammen ein Fördervolumen von 50 Mrd. EUR in den Jahren 2022 – 2025 bereitstellen müssten. Obwohl diese 400.000 Sozialwohnungen die eigene Zielmarke der Bundesregierung sind, hat sie es bisher nur vermocht, ein Fördervolumen von ca. 42 Mrd. EUR von Bund und Ländern für die Jahre 2022 – 2027 in Aussicht zu stellen. Sicher, diese Summe ist wesentlich höher als die vieler Vorgängerregierungen, sie wird dennoch nicht genügen.

Ähnliches ist leider auch bei der Förderung des freifinanzierten Wohnungsbaus zu konstatieren. Die bereitgestellten Gelder reichen bei weitem nicht aus, um den Bedarf zu decken. So musste ab Mitte Dezember 2023 die KFN-Förderung für zwei Monate komplett ausgesetzt werden und konnte erst nach Beilegung der Streitigkeiten um die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes wieder anlaufen.

**Förderung nur noch nach Kassenlage?**

Was aber noch viel gravierender ist, beschrieb jüngst das *Handelsblatt*: „Seit der Einführung der KFN-Förderung zum 1. März 2023 wurde der Zinssatz 14 Mal angepasst. Allein nach dem Neustart im Februar 2024 gab es Veränderungen von 2,1 Prozent auf inzwischen 2,79 Prozent. Anfang September 2023 lag der Zins im gleichen Programm noch bei 0,88 Prozent.“ Auf Nachfrage erhielt die Redaktion aus dem Ministerium die Auskunft: „Die Zinssätze werden einerseits wie üblich von der KfW an die jeweilige Marktlage angepasst, andererseits erfolgt eine nachfragegerechte Steuerung des Förderprogramms.“

Übersetzt heißt das, die Attraktivität der Förderung wird nach Lage der Haushaltsmittel angepasst. Es geht derzeit offensichtlich nicht um effektive Förderung des Wohnungsbaus, sondern um die Hinauszögerung eines Förderstopps infolge erschöpfter Mittel. Eine politische Bankrotterklärung in Zeiten des überbordenden Wohnungsbaubedarfs und der schwächelnden Bauwirtschaft. Für Mieter und Branche sind solche Förderbedingungen zum Leben zu wenig und zum Sterben zu viel.

Abhilfe können nur Förderungen schaffen, die unterjährig nicht veränder- oder beinflussbar sind. Dies ist zum Beispiel bei steuerlichen Vorteilen wie degressiver Abschreibung, Reduzierung von Mehrwertsteuer- oder Grunderwerbsteuersätzen der Fall. Eine Bundesregierung und eine Opposition, die es vorbehaltlos ernst meinen mit der Förderung des Wohnungsbaus, müssen daher in Bundestag und Bundesrat alles dafür tun, dass genau solche Förderwege bereitstehen. Die Verabschiedung der degressiven Abschreibung für den Wohnungsbau im Bundesrat kann hier nur der erste Schritt sein.

Zeichen: 4.065



**Bild 1:** DGfM-Geschäftsführer RA Christian Bruch. **Foto:** DGfM

Über die DGfM

Als Dachverband vertritt die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) die politischen, wirtschaftlichen und technischen Interessen der Mauerstein erzeugenden Industrie. Im Bereich der Normung wirkt die DGfM an der Ausarbeitung nationaler und europäischer Richtlinien mit. Ein weiterer Schwerpunkt des Verbandes ist die Förderung des Wohnungsbaus, der in Deutschland zu über 70 Prozent mit Mauerwerk errichtet wird. Dabei sichert die Bauweise Mauerwerksbau 413.000 Arbeitsplätze und trägt zu einer jährlichen Wertschöpfung von über 70 Milliarden Euro bei.