

FORDERUNGSPAPIER

Vorgelegt am 5. Februar 2021 in Berlin

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:
[presse@Bauen-und-
Wohnen-in-
Deutschland.de](mailto:presse@Bauen-und-Wohnen-in-Deutschland.de)
[www.impulse-
wohnungsbau.de](http://www.impulse-
wohnungsbau.de)

Akutplan 2025 für soziales und bezahlbares Wohnen

Seit dem Wohngipfel der Bundesregierung im September 2018 hat sich trotz einiger eingeleiteter Maßnahmen keine Veränderung am Wohnungsmarkt eingestellt: Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten und Wachstumsregionen Deutschlands ist nach wie vor weitaus höher als das Angebot. Permanent steigen Mieten und Immobilienpreise weiter an. Gleichzeitig wird es durch die aktuellen Auswirkungen der Corona-Pandemie für zunehmend mehr Haushalte – insbesondere für Menschen mit weniger Einkommen, ältere Menschen sowie anderweitig sozial benachteiligte Gruppen – immer schwieriger, bezahlbaren sowie alters- und behindertengerechten Wohnraum zu finden beziehungsweise mit den ständig steigenden Mieten in Regionen mit angespannter Wohnraumsituation zurecht zu kommen.

Auch die Bestände an Sozialmietwohnungen nehmen nach wie vor weiter ab. Bezahlbarer Wohnraum wird in den Ballungsgebieten und Wachstumsregionen – mit wenigen Ausnahmen – seit Jahren kaum noch neu gebaut. Trotz des Wohngipfels und der erklärten politischen Zielsetzung, in der laufenden Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen fertigstellen zu wollen, werden die Wohnungsbauziele verfehlt. Die Wohnraumfrage als soziale Frage spitzt sich so weiter zu!

Nach Einschätzung des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“ müsste bis zum Jahr 2030 der Bestand an Sozialmietwohnungen von gegenwärtig weniger als 1,2 Millionen Wohnungen wieder auf mindestens 2 Millionen Sozialmietwohnungen stabilisiert werden. Darüber hinaus muss deutlich mehr bezahlbarer Wohnraum in Ballungsgebieten und Wachstumsregionen geschaffen werden. Durchschnittlich wurden in den Jahren 2017 bis 2019 aber jährlich nur etwa 26.300 statt den benötigten 80.000 Sozialmietwohnungen neu gebaut und statt den gebrauchten 60.000 bezahlbaren Wohnungseinheiten pro Jahr entstanden in Deutschland nur weniger als 3.000. Zudem wurden statt zusätzlich 75.000 Wohnungen im Jahresdurchschnitt nur rund 20.000 Bestandswohnungen modernisiert und dabei nur rund 1.700 Wohnungen über den Ankauf von Belegungsrechten als Sozialmietwohnungen gesichert.

STUDIE



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

BÜNDNIS

DMB DEUTSCHER MIETERBUND



Industriegewerkschaft
Bauen-Agrar-Umwelt



DGfM
Deutsche Gesellschaft für
Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.

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

1. Sicherung von 2 Millionen Sozialmietwohnungen bis zum Jahr 2030 durch Neubau sowie durch Kombination von Bestandsmodernisierung und Kauf von Belegrechten

Bei einem durchschnittlichen Subventionswert in Höhe von 60.000 Euro je neu gebauter Sozialmietwohnung erfordern 80.000 Neubausozialwohnungen pro Jahr heute bereits mindestens 4,8 Milliarden Euro an Mitteln von Bund und Ländern. Zusätzlich müssen für 75.000 Sozialbindungen pro Jahr durch Modernisierungsförderungen und Ankauf von Belegrechten weiteren 1,5 Milliarden Euro an Fördermitteln im sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019 wurden von Bund und Ländern insgesamt aber nur gut 2,2 Milliarden Euro pro Jahr an Fördermitteln (1,5 Milliarden Euro vom Bund und 0,7 Milliarden Euro von den Ländern) für sozialen Mietwohnungsbau bereitgestellt, also nicht einmal die Hälfte des notwendigen Budgets. Wie die Baustatistik zeigt, ist das völlig unzureichend. Daher müssen diese Etatmittel für den Neubau von Sozialmietwohnungen unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung von Baulandpreisen und Baukosten spätestens ab 2022 auf jährlich rund 5 Milliarden Euro erhöht sowie von Bund und Ländern in gleicher Größenordnung mitgetragen werden. Der Bund muss sicherstellen, dass seine Fördermittel für den sozialen Mietwohnungsbau von allen Ländern nur zweckgebunden verwendet werden. Ist ein Bundesland nicht bereit, die Fördermittel aus dem Landeshaushalt zu verdoppeln und zweckgebunden einzusetzen, sollten die Mittel auf die anderen Länder verteilt werden.

Ergänzend zum geförderten Neubau von Sozialmietwohnungen ist durch weitere Förderprogramme eine Bestandsmodernisierung, verbunden mit dem Ankauf von Belegungsrechten abzusichern, um insgesamt den Bestand an Sozialmietwohnungen bis zum Jahr 2030 wieder auf mindesten 2 Millionen Wohnungseinheiten zu stabilisieren. Dafür ist ein jährlicher Förderetat von 6,5 Milliarden Euro durch Bund und Länder bereitzustellen.

2. Gezielte Förderungen des Neubaus von jährlich 60.000 bezahlbaren Wohnungen in Ballungsgebieten und Wachstumsregionen

Zur qualitativen und quantitativen Umsetzung der Forderungen nach bezahlbarem Wohnungsbau bedarf es eines gezielten Anreizes für Investoren, um sich im bezahlbaren Wohnungsbau zu engagieren. Dazu ist durch die Politik langfristig sicherzustellen, dass die beschlossene Sonderabschreibung für den Bau von Mietwohnungen übergangslos in eine sachgerechte Anhebung der linearen Abschreibung von 2 auf 3 Prozent überführt wird. Darüber hinaus muss es spätestens ab 2022 für Regionen mit angespannter Wohnraumsituation eine zusätzliche Sonderabschreibung zur Errichtung bezahlbarer Mietwohnungen mit einer langfristigen Mietpreisbegrenzung der geförderten Wohnungen geben. Nach vorliegenden Berechnungen ist dafür von einem jährlichen Subventionswert von gut 3 Milliarden Euro für die Schaffung von 60.000 Wohnungen im Segment des „bezahlbaren Wohnens“ auszugehen.

3. Bereitstellung von Bauland für den jährlichen Neubau von 80.000 Sozialmietwohnungen sowie 60.000 bezahlbaren Wohnungen in Ballungsgebieten und Wachstumsregionen für Baulandpreise von maximal 300 Euro pro m² Bauland

Aus Modellrechnungen über die Auswirkungen der Baulandpreise auf die Entwicklung erzielbarer Kaltmieten im Mietwohnungsbau geht hervor, dass Baulandpreise über 300 Euro pro m² Bauland nur mit deutlich ansteigenden Subventionen die Errichtung bezahlbaren Wohnraums ermöglicht. Daher ist die Empfehlung an den Bund, die Städte und die Kommunen, für den Bau von sozialem und bezahlbarem Wohnraum eigene Baugrundstücke zum Preis bis maximal 300 Euro pro m² Bauland bereitzustellen.

Die Pläne der Bundesregierung zur Mobilisierung von Bauland sollten die vorliegenden Untersuchungsergebnisse berücksichtigen und so schnell wie möglich umgesetzt werden. Insbesondere die Nutzbarmachung von brachliegenden Flächen, die bauplanungsrechtliche Nutzungsänderungen zugunsten des Wohnungsbaus und sektorale Bebauungspläne mit der Ausrichtung auf die soziale Wohnraumförderung sollten dazu vorangetrieben und in der gesetzlichen Ausrichtung nicht wieder zu kurz befristet werden. Maßnahmen zur Förderung des sozialen Wohnens sollten mindestens 5 Jahre gültig sein, damit sie ihre volle Förderwirkung unter den Gegebenheiten des Wohnungsbaus entfalten können.

4. Ausreichende Bereitstellung von sozialem, bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum für Menschen mit Behinderung und Menschen, die am Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind

Von der BAG Wohnungslosenhilfe wurde für 2018 die Zahl der Wohnungslosen in Deutschland auf 678.000 Menschen geschätzt. Hauptgründe für die steigende Zahl der Wohnungslosen sind unzureichende Angebote an bezahlbarem Wohnraum, die Schrumpfung des Sozialwohnungsbestandes, gesellschaftliche Ausgrenzungsprozesse und die Verfestigung von Armut.

So müssen im Rahmen des geforderten sozialen und barrierearmen Wohnungsbaus 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. Innerhalb des Bestands aller Sozialwohnungen braucht es dieses Kontingent, um besonders marginalisierten Gruppen den Zugang zu Wohnraum überhaupt zu ermöglichen. 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.

5. Vereinfachte Umnutzung von Gebäuden zum sozialen und barrierearmen Wohnen

Seit Jahren wird insbesondere in den Ballungsräumen darüber diskutiert, durch Nachverdichtung und Dachgeschossausbau mehr Wohnraum in den Städten zu schaffen.

Ausgelöst durch die Corona-Pandemie kommt nun das Thema der Umnutzung von Büroflächen zu Wohnzwecken zusätzlich in die Diskussion. Im Jahr 2020 arbeiten ca. 14,8 Millionen Beschäftigte in Deutschland überwiegend in sitzender Tätigkeit im Büro. Aktuelle Analysen gehen davon aus, dass hier ein erhebliches Potenzial für Homeoffice-Arbeitsplätze besteht. Bei einer Minimalannahme potenziell redundanter Büroflächen in Deutschlands Nichtwohngebäuden kann sich eine für anderweitige Nutzungen zu Verfügung stehende Fläche von bis zu 136 Millionen m² bis zum Jahr 2040 ergeben. Allein bis zum Jahr 2025 ist nach ersten Prognosen für Deutschland mit einem Flächenpotenzial zur Schaffung von ca. 235.000 Wohnungen in bisherigen Büro- und Verwaltungsgebäuden zu rechnen.

Der direkte Vergleich von bereits realisierten Projekten zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnungen zeigt auf, dass die Baukosten für diese Umbauprojekte ca. $\frac{2}{3}$ günstiger als die derzeit festgestellten Kosten für den Neubau von Wohnraum in deutschen Großstädten sind. Gleichzeitig bewirken die Umbauprojekte sehr positive Klimaschutzeffekte und leisten einen Beitrag zur Erhöhung der Sanierungsrate im Gebäudebestand.

Für verfahrenstechnische Erleichterungen und die Beseitigung von bauleitplanerischen Hemmnissen ist jetzt die aktive Unterstützung der Kommunen durch Bund und Länder notwendig. Neue gesetzliche Rahmenbedingungen durch den Bund sowie angepasste soziale Wohnraumförderungsprogramme der Länder müssen **von Anfang an** diese in ihrer Bedeutsamkeit neue Art der Wohnraumschaffung unterstützen und durch konkrete anteilige Vorgaben insbesondere die Förderung von sozialem und barrierearmen Wohnraum im Rahmen der Umnutzung von Büro- in Wohnflächen in Regionen mit angespannter Wohnraumsituation gewährleisten.

Für die Partner im Verbändebündnis „SOZIALES WOHNEN“



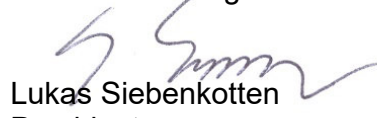
Janina Bessenich
Geschäftsführerin
der Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie



Robert Feiger
Bundesvorsitzender
der IG Bauen-Agrar-Umwelt



Katharina Metzger
Präsidentin des Bundesverbandes
Deutscher Baustoff-Fachhandel



Lukas Siebenkotten
Präsident
des Deutschen Mieterbundes



Dr. Hannes Zapf
Vorsitzender der Deutschen
Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau