



BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN

FAKTEN, DATEN & MÖGLICHKEITEN





WARUM GIBT ES ZU WENIG BEZAHLBAREN WOHNRAUM IN STÄDTEN & GEMEINDEN?

- Deutschland ist in den letzten Jahren um ca. eine Million Menschen, auch wegen der Zuwanderung, gewachsen. Es gibt zu wenig preisgebundene Wohnungen, auch weil die Politik in den „Nullerjahren“ zum Teil öffentliche Wohnungen verkauft hat. Jährlich verlieren 70.000 Wohnungen den Sozialstatus (1987: 3,9 Millionen Sozialwohnungen – Heute: 1,15 Millionen Sozialwohnungen). Zudem lohnen sich Investitionen in preisgebundenen Wohnraum wegen Standards / Auflagen oft nicht. Es wird auch wegen der niedrigen Zinsen zwar stark in „Beton-gold“ investiert, aber zu wenig im preiswerten Segment.
- **Der Wohnungsmarkt ist stark gespalten** Hohen Wohnungspreisen, speziell in attraktiven Städten, steht ein Leerstand von ca. zwei Millionen Wohnungen, insbesondere in strukturschwachen ländlichen Gebieten, gegenüber.
- **Mangelnde Aktivierung preiswerten Baulands** Baulandkosten machen in Hochpreisregionen über ein Drittel der Gesamtwohnungsbaukosten aus (In München stieg der Bodenpreis laut dem ehemaligen OB und Bauministers Hans-Jochen Vogel seit den 1950er Jahren um 35.000 %!).
- **Die Zahl der Baunormen** hat sich in den letzten Jahren von 5.000 auf 20.000 **vervierfacht**. Folge: Baukostensteigerungen von jährlich 5 %. Diese Steigerungen verteuern auch den öffentlich geförderten Wohnungsbau!
- **Hinzu kommt eine veränderte Wohnungsmarktstruktur** In Groß- und Millionenstädten nehmen die Singlehaushalte zu. Beispiel Hamburg: Hier werden mehr als 50 % aller Wohnungen von Singles genutzt. Zusätzlich ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Person von noch 15 qm in den 1950er Jahren auf heute 46 qm pro Person gestiegen (= Erheblich mehr Wohnraum).



WAS HILFT NICHT ZUR SCHAFFUNG BEZAHLBAREN WOHNRAUMS?

- AUSGANGSSITUATION** Zwar gibt es kein Grundrecht auf billige Mieten mitten in einer attraktiven Großstadt (Anm.: Viele Städte haben noch preiswerteren Wohnraum, aber nicht in jeder Lage und mit Top-Qualität). Grund und Boden sind aber anders als andere Güter „nicht vermehrbar“ und unterliegen daher bereits heute speziellen Mietrechtsbindungen und nicht dem freien Spiel der Kräfte. Die Mietrechtsgesetze schützen Mieter und lassen beliebige Mieterhöhungen nicht zu.
- **WAS HILFT NICHT** Eingriffe, wie die Mietpreisbremse, schaffen keine neuen Wohnungen. Ein Mieter, der in Konkurrenz zu 60 Bewerbern eine Wohnung will, klagt nicht gegen seinen Vermieter. Im Übrigen ist die Mietpreisbremse (10 Bundesländer haben sie umgesetzt) laut LG Berlin (Beschluss vom 07.12.2017) wegen des Anknüpfens an die bundesweit sehr unterschiedlichen ortsüblichen Vergleichsmieten (Gleichheitsgrundsatz) verfassungswidrig. Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts kommt in diesem Jahr.

- **ENTEIGNUNG VON IMMOBILIENKONZERNEN MIT ÜBER 3.000 WOHNUNGEN** Vergesellschaftungen von „Deutsche Wohnen“ etc. sind falsch. Sie verschrecken Investoren, lassen keine einzige Wohnung neu entstehen und verhindern nötige Wohnungsmodernisierungen. Enteignungen sind wahrscheinlich auch verfassungswidrig (Unverhältnismäßig!). Daran ändert auch der in einer ganz anderen Zeit (Zerstörte Städte) entstandene Art. 15 GG, der noch nie für Wohnungen ange-

wandt wurde, nichts. Laut Berliner Senat würde eine Enteignung Entschädigungen zwischen 29 und 36 Milliarden Euro verursachen, Geld, was Berlin nicht hat. Der Senat hätte besser die öffentlichen Wohnungen erst gar nicht zu einem relativ günstigen Preis verkaufen dürfen.

Im Übrigen gilt: Weit über Zweidrittel aller Wohnungen in Deutschland sind von privaten Kleinvermietern störungsfrei mit Mietern vermietet.

WAS SIND ÖFFENTLICHE, KOMMUNALE, PRIVATE WEGE FÜR BEZAHLBARE WOHNUNGEN?

- **Der soziale Wohnungsbau ist zu stärken** Positiv ist die vom Bundestag verabschiedete Grundgesetzänderung zu Bundesfinanzhilfen im sozialen Wohnungsbau: Der Bund zahlt zwei Milliarden Euro zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau. Nötig ist auch eine verbilligte Abgabe von Grundstücken von der BIMA an die Kommunen. Wohngeld macht Wohnen bezahlbarer, wird aber wenig (Ca. 1 % Haushalte) genutzt.



die vom Bundestag verabschiedete Grundgesetzänderung zu Bundesfinanzhilfen im sozialen Wohnungsbau: Der Bund zahlt zwei Milliarden Euro zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau. Nötig ist auch eine verbilligte Abgabe von Grundstücken von der BIMA an die Kommunen. Wohngeld macht Wohnen bezahlbarer, wird aber wenig (Ca. 1 % Haushalte) genutzt.

- Verstärkt wieder **Bundes- / Landesbedienstetenwohnungen** errichten.
- Das **Baukindergeld** ist besser als der Ruf: Es ist in der Nachfrage überzeichnet und stärkt das selbstgenutzte Wohneigentum (Deutschland: Nur 45 % der Haushalte). Wohnungen werden frei und neue Wohnungen geschaffen.



Es ist in der Nachfrage überzeichnet und stärkt das selbstgenutzte Wohneigentum (Deutschland: Nur 45 % der Haushalte). Wohnungen werden frei und neue Wohnungen geschaffen.

- **Strategische Baulandpolitik stärken** Danach erfolgt eine Bebauungsplanaufstellung durch eine Gemeinde nur, wenn diese vorab voll oder teilweise Eigentümerin der Flächen wird und sich der In-

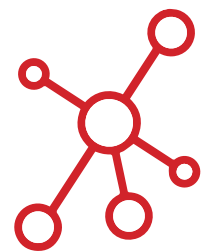
vestor unter (Teil-)Verzicht auf den Wertzuwachs an den Folgekosten der kommunalen Planung und der nötigen Maßnahmen beteiligt. (Vor:: Kommune hat Flächenalternativen).

„ Bauen, bauen, bauen – und zwar vor allem schnell & bezahlbar!“

- **Sozialgerechte Baulandmodelle** Immer mehr Kommunen geben bei Ausweisung von Bauland vor, dass mindestens 30 % der Neubauten von Investoren für preisgebundenen Wohnraum bereit zu stellen ist. Auch führen immer mehr Kommunen „Konzeptvergaben“ beim Verkauf an Private durch: Nicht der höchste Preis, sondern die Konzeptqualität zählt.
- **Stärkung kommunaler Wohnungsunternehmen** Über 700 kommunale Wohnungsunternehmen mit ca. 2,3 Millionen Wohnungen garantieren bezahlbare Wohnungen. Sie sind nicht auf Gewinnmaximierung aus und müssen „preiswerten Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung schaffen“.



- **Bauen beschleunigen** „Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)“ können bis zu 20.000 qm Grundfläche im beschleunigten Verfahren aufgestellt und von Umweltvorschriften befreit werden. Problem: Im Innenbereich lässt sich, auch wegen Nachbarwidersprüche, oft Bauland nicht schnell mobilisieren. Daher: Entfristung der gegenwärtig bis Ende 2019 befristeten Vorschrift des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)! Hier kann in einem beschleunigten Verfahren bis zu 10.000 qm Grundfläche von (Umwelt-)Vorschriften abgesehen werden.
 - **Städten und Gemeinden bessere Möglichkeiten zur Aktivierung von Bauland geben** Erweiterte Vorkaufsrechte, gebietsmäßige Ausübung von Baugeboten, Grundsteuer C, zonierte Satzungsrecht: Möglichkeit für Kommunen, rechtlich bebaubare, aber brachliegende Grundstücke zur Verhinderung der Spekulation mit höherem Hebesatzrecht zu belegen.
 - **Stärkung von Genossenschaften** Wohnungsgenossenschaften befördern das Solidarprinzip und leisten i. d. R. einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums und zur Bildung stabiler Wohnquartiere. Im Vergleich zu kommunalen Wohnungsunternehmen haben aber Kommunen normalerweise keinen Zugriff auf die Geschäftspolitik von Genossenschaften, sodass geringe Wohnungspreise bei Genossenschaften kein Muss sind. Daher: Stärkung von Kooperationsvereinbarungen mit Kommunen.
 - **Ländliche Räume stärken – Ballungszentren entlasten** Wir werden die Herausforderung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums trotz aller Baurechts-
- und Wohngeldreformen nicht allein in Großstädten lösen. Daher: Stärkere Dezentralität von Arbeitsplätzen und Wohnen im ländlichen Raum, wo Wohnen bezahlbar ist und ca. zwei Millionen Wohnungen leerstehen. Nötig: Infrastrukturausbau (Breitband, 5 G-Mobilfunk, ÖPNV, Bildung, etc.).
- Zusätzlich sollte Ländern die Möglichkeit eingeräumt werden, auf die **Grunderwerbssteuer** (NRW: 6,5 %) für einen privaten Eigentumserwerb im Innenbereich sowie zur Reaktivierung von Brachflächen zu verzichten.
 - Private Investitionen in bezahlbaren Wohnungsbau (Eigentum wie Mietwohnungen) müssen durch **steuerliche Erleichterungen** (Verkaufsanreize für Landwirte etc.) gestärkt und überflüssige Standards abgebaut werden.
 - **Seriell und modulares Bauen** spart Zeit und Geld und ist zu forcieren.
 - **Baurecht flexibilisieren, digitalisieren und vereinheitlichen** (S. Landesbauordnungen: 16 unterschiedliche Abstandsregeln in Deutschland).



DStGB
Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Marienstraße 6
12207 Berlin-Lichterfelde
Tel.: 030 / 77307-0
Fax: 030 / 77307-222
E-Mail: dstgb@dstgb.de