



## DER AUTOR

### Dr. Gerd Landsberg

ist Geschäftsführendes  
Präsidialmitglied des Deutschen  
Städte- und Gemeindebundes.

Der Deutsche Städte- und  
Gemeindebund vertritt die Interessen  
der Kommunalen Selbstverwaltung der  
Städte und Gemeinden in Deutschland  
und Europa. Über seine Mitglieds-  
verbände repräsentiert er rund 11.000  
Kommunen in Deutschland.

#### Mitgliedsverbände

- Bayerischer Gemeindetag
- Gemeinde- und Städtebund  
Rheinland-Pfalz
- Gemeinde- und Städtebund  
Thüringen
- Gemeindetag Baden-Württemberg
- Hessischer Städte- und  
Gemeindebund
- Hessischer Städtetag
- Niedersächsischer Städte- und  
Gemeindebund
- Niedersächsischer Städtetag
- Saarländischer Städte- und  
Gemeindetag
- Sächsischer Städte- und  
Gemeindetag
- Schleswig-Holsteinischer  
Gemeindetag
- Städte- und Gemeindebund  
Brandenburg
- Städte- und Gemeindebund  
Nordrhein-Westfalen
- Städte- und Gemeindebund Sachsen-  
Anhalt
- Städte- und Gemeindetag  
Mecklenburg-Vorpommern
- Städtebund Schleswig-Holstein
- Städtetag Rheinland-Pfalz

## STATEMENT ZUR WOHNUNGSPOLITIK

### Wohnungsbau forcieren – Nachhaltige Stadtentwicklung stärken

**Trotz einer leichten Zunahme lag die Neubautätigkeit in Deutschland mit rund 270.000 Wohnungen auch im Jahr 2015 noch deutlich unter dem erforderlichen Niveau. Um den vielen Wohnungssuchenden, insbesondere in den stark nachgefragten Städten und Gemeinden, eine Chance auf eine bezahlbare Wohnung zu bieten, bedarf es einer Wohnungsbauoffensive. Bis zum Jahr 2020 besteht in Deutschland ein Bedarf von mindestens 350.000 Wohnungen pro Jahr. Hierzu trägt auch der Bedarf aufgrund der erhöhten Zuwanderung bei. Allein im Jahr 2015 kamen über 1 Million Flüchtlinge und Asylsuchende nach Deutschland. Auch wenn nicht alle Flüchtlinge und Asylsuchenden auf Dauer in Deutschland bleiben werden, wird der Bedarf an Wohnraum in den kommenden Jahren deutlich zunehmen.**

Bund und Länder sind daher aufgefordert, schnellstmöglich die erforderlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um auf diesen Wohnungsbedarf reagieren zu können. Das am 09. März 2016 vorgestellte 10-Punkte-Programm der Bundesregierung für eine Wohnungsbauoffensive zielt in die richtige Richtung. Nun gilt es, den Worten auch Taten folgen zu lassen!

### **Soziale Ausgewogenheit erfordert bezahlbaren Wohnraum**

Bezahlbare Wohnungen haben für die soziale Ausgewogenheit in unseren Städten und Gemeinden und für deren Attraktivität eine entscheidende Bedeutung. Als problematisch erweist sich hierbei, dass der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen stark rückläufig ist. Jährlich verlieren etwa 70.000 Wohnungen den Sozialstatus. Hinzu kommt, dass Wohnungen mit sozialer Bindung vielfach von Mietern genutzt werden, die aufgrund ihres Einkommens keine Berechtigung hierzu haben. In der Praxis konkurrieren zudem immer häufiger einkommensschwächere Haushalte auch mit Zuwanderern um günstigen Wohnraum. Ein durch Bund und Länder unterstützter und zielgerichteter Neu- und Umbau im Wohnungsbereich ist daher dringend erforderlich. Ziel muss die Beseitigung des Wohnraummangels bei gleichzeitiger Bezahlbarkeit sein. Hierbei ist darauf zu achten, dass die verschiedenen Wohnungssuchenden nicht „gegeneinander ausgespielt werden“. Die Förderung muss sozial ausgerichtet und von der Wohnungslage und den Wohnungsgrößen her nachfragerecht gestaltet werden.



**DSTGB**

Deutscher Städte-  
und Gemeindebund

# Position

## **Wohnraumförderung stärken - Bundeszuständigkeit wieder herstellen**

Um den tatsächlichen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Deutschland zu decken, muss der Bund seine Ausgleichszahlungen für die soziale Wohnungsbauförderung von gegenwärtig zugesagten 1 Milliarde Euro auf mindestens zwei Milliarden Euro pro Jahr erhöhen. Diese Finanzmittel müssen von den Ländern in gleicher Höhe kofinanziert und zweckgebunden eingesetzt werden. Mittelfristig sollte zudem der Bund wieder für die gesamtstaatliche Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung zuständig werden.

Wohnraumförderprogramme müssen zudem so gestaltet werden, dass den unterschiedlichen regionalen und örtlichen Bedarfen Rechnung getragen werden kann. Neben der Möglichkeit, Bestandsgebäude sanieren zu können, muss die Förderung daher auch auf den Erwerb und den Umbau von Bestandswohngebäuden ausgerichtet werden. Auch sollte in diesem Bereich ein, jedenfalls zeitlich befristeter, Verzicht auf Mindeststandards, wie etwa Mindestwohnraumflächen, geprüft werden. Hier sind die Länder in der Pflicht!

## **Wohnsitzauflage einführen – Integrationskonzept erarbeiten**

Die Absicht der Bundesregierung, anerkannten Flüchtlingen für eine bestimmte Zeit den Wohnort zuzuweisen, ist ein wichtiger Ansatz,

um die Integration von Migranten zu befördern und den Städten und Gemeinden Planungssicherheit zu geben. Eine Wohnsitzauflage für Migranten zur Förderung der Integration ist vom EuGH in seinem Urteil vom 01.03.2016 als rechtmäßig anerkannt worden. Mit einer Wohnsitzauflage darf allerdings nicht versucht werden, lediglich die Entlastung der Ballungsräume und eine bloße Verschiebung in den ländlichen Raum zu bewirken. Erforderlich ist ein „Gesamtkonzept Integration“, das neben der Wohnsitzpflicht die Schaffung von Wohnraum, Arbeitsmarktintegration, Sprachförderung und Bildungsprogrammen vorsieht und im Ergebnis eine gezielte Strukturförderung in ländlichen Regionen mit erfasst.

So kann es sinnvoll sein, in touristisch geprägten Regionen verstärkt Qualifizierungsangebote in diesem Bereich anzubieten. Eine gezielte Strukturförderung, beispielsweise durch Mobilitätsprogramme, kommt zudem allen Menschen zu Gute und ist in Gegenden, die bereits heute mit strukturellen Defiziten zu kämpfen haben, unabdingbar, um aus der Herausforderung der Flüchtlingsaufnahme eine echte Zukunftsperspektive für alle zu machen.

## **Überflüssige Standards abbauen – weitere EnEV-Verschärfungen verhindern**

In den vergangenen zehn Jahren sind die Baukosten mit 36 Prozent schneller gewachsen als die all-

gemeinen Lebenshaltungskosten. Daher gehört auch die Normung und die bautechnische Regelsetzung auf den Prüfstand. Die Erarbeitung von technischen Normen, Standards und Zulassungen sowie ihre Übernahme in das öffentliche bautechnische Regelwerk bedürfen einer strengen Erforderlichkeitsprüfung unter Einbeziehung einer Kosten-Nutzen-Betrachtung. Ohne eine nachhaltige Reduzierung der Baukosten wird es nicht gelingen, Wohnungsbauprojekte zukünftig ohne staatliche Zuschüsse zu realisieren.

Die Kosten für den Wohnungsbau, wonach ein Quadratmeter im Durchschnitt 1500 bis 2000 Euro kostet, sind zu hoch. Überflüssige Standards müssen daher abgebaut werden. Allein die am 01.01.2016 in Kraft getretene Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) für Neubauten kann zu Mehrkosten von bis zu zehn Prozent bei Neubauten führen. Dies wirkt sich sowohl auf die Neubautätigkeit als auch auf das Mietniveau aus. Daher müssen weitere Verschärfungen der EnEV und insbesondere eine EnEV 2017 im Sinne eines Moratoriums und wegen der ohnehin hohen Energiestandards in Deutschland verhindert werden.

## **Baurecht und Genehmigungsverfahren vereinfachen**

Planungs- und Genehmigungsverfahren zur Schaffung von Wohnraum müssen vereinfacht und gestrafft werden. So sollte auch die Nachnutzung von Flüchtlingsun-



# DSTGB

Deutscher Städte-  
und Gemeindebund

# Position

terkünften zur dauerhaften Wohnnutzung im Innenbereich den Gemeinden durch baurechtliche Flexibilisierungen ermöglicht und nicht zeitlich befristet werden. Im Falle städtebaulicher Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung muss zudem das sog. vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zur Anwendung kommen. Die diesbezüglichen Vorgaben der Landesbauordnungen sind entsprechend anzupassen.

Zur Ankurbelung des Wohnungsbaus müssen darüber hinaus weitere Flexibilisierungen, etwa bei den Stellplatzpflichten, dem Schallschutz und auch der Barrierefreiheit vorgesehen werden. Insgesamt ist die auf der Ebene des Bundes mit den Ländern erarbeitete Musterbauordnung mit dem Ziel einer Vereinheitlichung des Baurechts mit einer stärkeren Verbindlichkeit auszugestalten.

## **Seriell, nachhaltiges und modulares Bauen forcieren**

Standardisierung und seriell Bauen spart nicht nur Geld. Es beschleunigt auch die Fertigstellung von Wohnbauprojekten und ist im Sinne einer flexiblen Nutzung nachhaltig. So können zum Beispiel Variowohnungen, die eine unterschiedliche Wohnnutzung ermöglichen (z.B. Wohnungen für Studierende; Seniorenwohnen; junge Familien), zügig erstellt werden. Die Prozessdauer im Genehmigungsverfahren kann zudem durch die verstärkte Zulassung von Typengenehmigungen deutlich verkürzt werden. Hinzu kommt,

dass mittlerweile durch serielle Bauweise nicht nur kostengünstig, sondern auch hochwertig gebaut werden kann. Serielles Bauen kann somit auch baukulturelle Qualität schaffen. Um der seriellen Bauweise einen weiteren Schub zu verleihen, sollten Bund und Länder das serielle Bauen in die bestehende bzw. geplante Förderkulisse zur Schaffung von preiswertem Wohnraum noch besser einbinden.

Die entstehenden Wohnungen selbst müssen für eine lange Nutzung und für viele Strukturen (Mehrgenerationenhäuser etc.) geeignet und damit nachhaltig sein. Flexibel nutzbare Bauten (modulare Bauweise) gerade bei entstehenden Flüchtlingsunterkünften, etwa durch die Verwendung nachhaltiger Materialien wie Holz, sind temporären Unterkünften wie Containern vorzuziehen.

## **Steuerliche Anreize schaffen**

Bund und Länder sind aufgefordert, mittels geeigneter steuerlicher Anreizinstrumente den Neubau von preiswertem Wohnraum sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment zu fördern. Daher ist der Gesetzesentwurf der Bundesregierung zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus grundsätzlich zu begrüßen. Der Neubaubedarf wird aber, insbesondere im Falle der Schaffung einer Wohnsitzauflage für Flüchtlinge, weit über die Metropolen hinausgehen. Daher dürfen die geplanten Steuererleichterungen für Investitionen in den Mietwohnungsneubau nicht auf Gebiete mit

„angespannten Wohnungsmärkten“ beschränkt werden. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum besteht häufig gerade auch in verkehrlich gut angebundenen Kommunen im ländlichen Raum.

Neben dieser Sonderabschreibung sollte der Bund aufgrund des gestiegenen Anteils der Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung auch eine Erhöhung der linearen Abschreibungssätze im Neubau auf mindestens drei Prozent sowie die Einführung einer erhöhten AfA für neu errichtete Wohnungen mit Sozialbindung (nach dem Muster des früheren § 7k) EStG) prüfen. Hilfreich wäre aus kommunaler Sicht zudem eine vorsteuerliche Berücksichtigung der Grunderwerbssteuer, um die Doppelbesteuerung bei kommunalem Zwischenwerb, bei der Entwicklung von Bauland durch Kommunen oder Entwicklungsträger und beim Wohnungsneubau zu vermeiden.

## **Wohnen in Innenstädten stärken**

Einer Innenentwicklung im Sinne der Schaffung kompakter Städte und Gemeinden ist aus ökologischen, ökonomischen, aber auch sozialen Gründen einer Außenentwicklung der Vorzug zu geben. Gerade eine – dezentrale – Innenentwicklung führt zu einer besseren Integration der in Deutschland bleibenden Asylbewerber als eine Unterbringung in Sammelunterkünften am Stadtrand. Zur Förderung der Innenentwicklung sind bestehende Hemmnisse abzubauen.


**DStGB**

 Deutscher Städte-  
und Gemeindebund

# Position

Der Bund muss daher im Zuge der anstehenden Städtebaurechtsnovelle zeitnah die BauNVO anpassen und einen neuen Baugebiets-typ mit flexiblen Nutzungsmischungen für Wohnen und Arbeiten („Urbanes Wohngebiet“) schaffen. Durch eine verstärkte Mischung verschiedener Wohnungen einschließlich einer besseren Kompatibilität von Wohnen und Gewerbe sowie durch eine behutsame Nachverdichtung kann jedenfalls zusätzlicher Wohnraum in unseren Innenstädten und Ortskernen entstehen.

## **Kommunen bei Baulandmobilisierung unterstützen**

Dem Ziel der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen die Baulandkonzepte der Städte und Gemeinden. Beim Bauland ist nicht so sehr das Bestehen von Baurechten, sondern die Mobilisierung das Problem. Konflikte mit dem Umwelt-, Arten- und Naturschutz sowie mit dem auch landesplanerischen Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, sind häufige Hemmnisse für eine Bebauung, auch im Innenbereich. Zudem ist es oftmals schwer, die in Privatbesitz befindlichen Grundstücke für eine Bebauung zu mobilisieren.

Der Bund sollte daher die verbilligte Abgabe von nicht mehr benötigten Bundesliegenschaften zum Zweck der Wohnbebauung weiter forcieren. Gerade ungenutzte Flächen wie militärische Konversionsflächen oder auch ehemalige

Bahnflächen bieten sich häufig für eine Wohnnutzung an. Städte und Gemeinden müssen frühzeitig über Veräußerungsabsichten von Bundesliegenschaften einschließlich von Bahnimmobilien etc. informiert und eng eingebunden werden.

Der Bund sollte zudem ein neues Innenentwicklungsmaßnahmegebiet (IEG) in das Baugesetzbuch aufnehmen. Mit diesem auch vom „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ diskutierten Instrument können in begründeten Einzelfällen Grundstücke im Innenbereich bei dringendem Wohnraumbedarf von der Gemeinde aufgekauft und zügig der benötigten baulichen Entwicklung zugeführt werden. Auch die Einführung eines „Zonierten Satzungsrechts“, mit dem den Kommunen die Möglichkeit gegeben wird, unbebaute, aber bebaubare Grundstücke zum Zwecke der Baulandmobilisierung mit einem höheren Hebesatzrecht zu belegen, wäre ein richtiger und wichtiger Schritt.

## **Genossenschaftliches Wohnen stärken**

Das genossenschaftliche Wohnen in Deutschland muss weiter gestärkt werden. Wohnungsgenossenschaften leisten seit jeher einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Bildung stabiler Wohnquartiere. Neben der Förderung insbesondere kleinerer Genossenschaften in der Gründungsphase sollte eine stärkere Einbeziehung von Wohnungsgenossenschaften auch in Koopera-

tionsvereinbarungen mit den Kommunen unterstützt werden. Zudem muss der Bund die Bedingungen für den Erwerb von Geschäftsanteilen für Mitglieder im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms verbessern.

## **Kommunale Wohnungsunternehmen: Garanten einer sozialgerechten Wohnungspolitik**

Kommunale Wohnungsunternehmen sind wichtige Partner der Städte und Gemeinden und Garanten einer nachhaltigen Wohnungs- sowie Stadtentwicklungspolitik. Die über 700 kommunalen Wohnungsunternehmen besitzen in Deutschland ca. 2,5 Millionen Wohnungen. Diese kommunalen Unternehmen sind nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet. Sie sind vielmehr dem Ziel verpflichtet, preiswerten Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen. Zudem verfolgen sie regelmäßig eine integrierte sowie nachhaltige und kompakte Stadtentwicklung. Bei ihren Maßnahmen steht städtebaulich die Stärkung der Innenstädte und Ortskerne im Vordergrund.

Daher sind die kommunalen Wohnungsunternehmen Bestandhalter und tragen mit einer zurückhaltenen Mietenpolitik maßgeblich zu einer sozialgerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden bei. Wegen ihrer besonderen Rolle für eine umfassend ausgerichtete sowie nachhaltige Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik sollten



**DSTGB**

Deutscher Städte-  
und Gemeindebund

# Position

kommunale Wohnungsunternehmen bevorzugt in staatliche Förderprogramme zur Stadtentwicklung und zum sozialen Wohnungsbau einbezogen werden.

## **Sozialgerechte Baulandpolitik fördern - Einheimischenmodelle erhalten**

Städte und Gemeinden koppeln vielfach ihre Baulandausweisung gegenüber privaten Investoren an die Forderung, dass diese zum Beispiel mindestens 30 Prozent ihrer Wohnungen für sozialschwache Personen zur Verfügung stellen müssen und dafür eine öffentliche Förderung erhalten sollen (Beispiel „Münchener Modell“). Auch kommunale „Einheimischenmodelle“, über die sozial schwache und ortsansässige Bürger Baugrundstücke oder Mietwohnungen der Stadt preisgünstiger erhalten, sind wichtige Steuerungselemente. Dieses Modell gilt es – insbesondere gegenüber der Kritik der EU-Kommission wegen angeblichen Verstoßes gegen das Diskriminierungsverbot – auch in Zukunft zu erhalten. Es vermeidet eine Verdrängung der seit langem ortsansässigen Bevölkerung und stärkt die bestehenden Sozialstrukturen (Vereine etc.) in den Gemeinden.

## **Städtebauförderung stärken – Stadtumbaupolitik fördern**

Ein Schwerpunkt einer nachhaltigen Wohnungspolitik liegt nicht im unkontrollierten Neubau, sondern im alters- und bedarfsgerechten Umbau vorhandener Projekte in unseren Innenstädten und Ortskernen und damit im Bestand. Die Städtebauförderung des Bundes, der Länder und der Gemeinden ist als Gemeinschaftsaufgabe ein wichtiger Eckpfeiler der Stadtentwicklung. Sie muss dauerhaft gestärkt werden. Neben einem altersgerechten Stadtumbau müssen insbesondere in den Innenstädten die aktuell nicht als Wohnungen genutzten Bestandsbauten gerade für junge Familien mit Kindern nutzbar gemacht werden. Unter dem Projekt „Jung kauft Alt“ gibt es bereits vielfach öffentlich geförderte Modelle für einen nachfragegerechten Umbau älterer und nicht mehr den aktuellen Wohnbedürfnissen entsprechenden Bauten zu Wohnzwecken in den Innenstädten und Ortskernen. Zudem müssen Wohnformen der wachsenden Zahl älterer Menschen angepasst werden. Um das „Wohnen in den eigenen vier Wänden“ lange zu ermöglichen, sind daher gezielte Programme und eine Förderung des Bundes ebenso nötig wie die Förderung von Mehrgenerationenhäusern.

## **Selbstgenutztes Wohneigentum zielgerichtet fördern**

Von der Europäischen Zentralbank (EZB) im Jahr 2015 veröffentlichte Zahlen belegen, dass die Eigenheimquote beim selbstgenutzten Wohneigentum mit ca. 45 Prozent der Haushalte in Deutschland die niedrigste Quote im Vergleich aller EU-Staaten ist (Beispiel: Spanien: 85 Prozent; Italien und Polen: 77 Prozent).

Selbstgenutztes Wohneigentum steht aber für viele Personen, im Übrigen auch langfristig für viele in Deutschland bleibenden Migranten, die aus Ländern mit einem hohen Wohneigentumsgrad kommen, nicht nur auf der Wunschliste nach wie vor weit oben. Es hat für die Menschen, aber auch für die gesamte Gesellschaft, wegen der hiermit verbundenen Stärkung der Selbstverantwortung, der stärkeren Identität mit der jeweiligen Stadt und Gemeinde, der Vermögensbildung und der Alterssicherung etc. einen hohen Stellenwert. Daher muss eine noch bessere und insbesondere jungen Familien zugutekommende Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums stattfinden.

**Berlin, 10.03.2016**