

# Politische Forderungen

der 5 Partner im Verbändebündnis „Soziales Wohnen“

Berlin | 14. Januar 2022

## „Sozialer Bauplan für Deutschland“

Trotz Wohnungsbaugipfel und diverser eingeleiteter Maßnahmen hat sich die Situation am Wohnungsmarkt in Deutschland in der letzten Wahlperiode des Deutschen Bundestages nicht verbessert. Im Gegenteil: Insbesondere die Bereitstellung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum war weiter rückläufig.

Für Menschen mit weniger Einkommen, ältere Menschen sowie anderweitig sozial benachteiligte Gruppen wird es immer schwieriger, bezahlbaren sowie alters- und behindertengerechten Wohnraum zu finden. Vor diesem Hintergrund begrüßt das Verbändebündnis Soziales Wohnen ausdrücklich, dass die neue Ampel-Regierung einen Aufbruch in der Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik angekündigt hat. Das ambitionierte Ziel des Neubaus von jährlich 400.000 Wohnungen, von denen 100.000 Sozialmietwohnungen sein sollen, wird in Kombination von langfristiger Bedarfsdeckung und notwendigem Defizitabbau dabei explizit unterstützt.

In Umsetzung des Koalitionsvertrages muss es in den nächsten vier Jahren gelingen, die Bestände an sozialen und bezahlbaren Wohnraum deutlich zu stabilisieren und den seit Jahren ungebremsten Rückgang von Sozialmietwohnungen endlich zu stoppen. Neben der jährlichen Schaffung von **100.000 geförderten Sozialmietwohnungen** mit 6,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche muss es zusätzlich gelingen, weitere **60.000 bezahlbare Wohnungen** mit 8,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche bereitzustellen. Das ist durch eine geeignete Kombination aus Wohnungsneubau, Maßnahmen im Bestand sowie dem Ankauf von Belegungsrechten sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang begrüßt das Verbändebündnis ebenfalls den Aufbau eines Bauministeriums zur Umsetzung dieser Aufgaben und damit zur Lösung der sozialen Frage Wohnen. Speziell wird auch darauf verwiesen, dass aus den Kontingenten des Sozialwohnungsneubaus eine angemessene Größenordnung an Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen vorgehalten werden muss.

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

#### STUDIE



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

#### BÜNDNIS



**Vor diesem Hintergrund fordern die Mitgliedsverbände des  
Verbändebündnisses Soziales Wohnen:**

### **1. Sicherstellung des jährlichen Neubaus von 100.000 Sozialmietwohnungen ab 2022**

Der Neubau von 100.000 Sozialmietwohnungen pro Jahr erfordert in Abhängigkeit der angestrebten Effizienzhausklasse jährliche Subventionen von mindestens 5 Milliarden Euro (Wohnungen gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG) bis zu 8,5 Milliarden Euro (Ausführung als Energieeffizienzhaus 40).

Die bisher vom Bund geplanten Subventionen in Höhe von 1 Mrd. Euro pro Jahr bis 2024 reichen bei weitem nicht aus – daran würde auch eine weitere Milliarde für den Klimaschutz im sozialen Wohnungsbau nichts ändern. Der Bund sollte im Zusammenwirken mit den Ländern ab sofort sicherstellen, dass ausreichend Fördermittel für den sozialen Mietwohnungsbau von Bund und Ländern bereits ab 2022 bereitgestellt und zweckgebunden verwendet werden.

Zur Errichtung von Sozialmietwohnungen sollte von Bund, Ländern und Kommunen Bauland möglichst für maximal 300 Euro pro Quadratmeter Fläche zur Verfügung gestellt werden. Die BImA sollte hierbei die Kommunen gezielt unterstützen. Die Einführung von 7 Prozent Mehrwertsteuer für den Sozialmietwohnungsbau sollte umgehend geprüft werden. Die Bereitstellung der zusätzlich erforderlichen Fachkräfte ist durch den Bund gezielt zu unterstützen. Für notwendige Investitionen in den Ausbau der Prozesskette Bau sind durch den Bund so schnell wie möglich die erforderlichen und über mehrere Jahre gültigen Rahmenbedingungen zu schaffen.

### **2. Zusätzlich zum Sozialmietwohnungsbau sind jährlich weitere 60.000 bezahlbare Wohnungen bereitzustellen**

Die zusätzliche Schaffung von jährlich 60.000 bezahlbaren Wohnungen mit einer Kaltmiete von 8,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erfordert weitere Subventionen von 1 bis 4 Milliarden Euro je nach Baustandard und Effizienzhausklasse von Bund und Ländern. Auch für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist die Abgabe von Bauland für maximal 300 Euro pro Quadratmeter Fläche durch Bund Länder und Kommunen zweckgebunden zu prüfen.

Neben dem Neubau ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ausdrücklich auch durch eine „Umnutzungs- und Aufstockungsinitiative“ im Wohnungsbestand voranzubringen. Um Attentismus bei den Investoren zu vermeiden, ist die im Koalitionsvertrag angekündigte Anhebung der linearen Abschreibung von 2 auf 3 Prozent umgehend zu realisieren und in Regionen mit Wohnungsmangel zweckgebunden um ein weiteres Prozent Sonderabschreibung zur Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Mietwohnraums zu ergänzen. Diese Sonderabschreibung ist mit einer Mietobergrenze zu verbinden. Für gemeinnützige Wohnungsunternehmen sind mit gleicher Zielsetzung geeignete Regelungen zu treffen.

### **3. Bereitstellung eines Wohnungskontingentes für benachteiligte Bevölkerungsgruppen**

Mit Blick auf den erwarteten Anstieg der Anzahl der Menschen mit Behinderung sowie insbesondere der älteren Menschen mit Behinderungen und der steigenden Anzahl an benachteiligten Personen ist von den neu gebauten Sozialmietwohnungen für diese Bevölkerungsgruppen ab sofort ein Kontingent von mindestens 10 Prozent des jährlich fertiggestellten Wohnraums vorzuhalten. 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.

### **4. Deutliche Verkürzung der Planungs- und Genehmigungszeiten für der Wohnungsbau**

Die auch im Koalitionsvertrag erwähnte notwendige Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für den Wohnungsbau ist von erheblicher Bedeutung für die Erreichung der gesetzten Ziele. Dazu ist der Ausbau der Fachkräfte in den Bauämtern kurzfristig voranzutreiben. Die schnelle Digitalisierung der Bauämter sowie des gesamten Bauprozesses ist durch geeignete Fördermaßnahmen umzusetzen.

Um mit Blick auf die deutlich angehobenen Wohnungsbauziele eine Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungszeiten dennoch erreichen zu können, sollte die Nutzung von Möglichkeiten zur Verfahrensfreistellung weiterer Gebäudetypen kurzfristig geprüft werden. Die bundesweite Nutzung von Typengenehmigungen für typisiertes und serielles Bauen ist durch die geeignete Gestaltung der Bauordnungen länderübergreifend zu ermöglichen.