

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Positionspapier

Neubau-Klima-Plus-Förderung –
Ideen für ein Förderprogramm zur Schaf-
fung von bezahlbaren Wohnungsneubau

Juni 2022

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

© GdW 2022

Vorwort

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet.

Durch diese Mitgliederstruktur ist der GdW Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft. Unsere Wohnungsunternehmen sind mit ihren Investitionen wichtige Partner der lokalen Wirtschaft und sichern ca. 65.000 Arbeitsplätze vor Ort. Mit einem Anteil von rund 11 % an der Wirtschaftsleistung in Deutschland übertrifft die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und gehört zu den großen Branchen des Landes.

Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Treibhausgasminderung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und eine Sanierungswelle speziell in den neuen Bundesländern, Quartiersentwicklung und Stadtumbau und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter oder die Wohnungsunternehmen zu überfordern.

Ausgangssituation

Es ist politischer Konsens, dass dringend und zeitnah mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss. Im Koalitionsvertrag wurde das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr vereinbart, davon 100.000 Sozialwohnungen.

Um die Bezahlbarkeit von nachhaltigem Wohnungsneubau zu gewährleisten, ist es bei hohen Grundstückskosten, gestiegenen Baukosten und Zinsen notwendig, für vermietete Mehrfamilienhäuser jenseits der reinen Effizienzförderung und des sozialen Wohnungsbaus eine Förderung zu gewähren. Die Förderung sollte sich dabei an den Kriterien "Bezahlbarkeit", "CO₂-Neutralität" und "Nachhaltigkeit" orientieren (**Neubau-Klima-Plus-Förderung**).

Die Förderung richtet sich speziell an den Neubau von Mehrfamilienhäusern im Segment 8 bis 10 EUR/m² und fördert das Segment der Mieter, die oberhalb der Grenzen der sozialen Wohnraumförderung liegen, sich aber aufgrund des niedrigen Einkommens keine Marktmieten oberhalb von 10 EUR/m² leisten können. Diese Mieterinnen und Mieter sind die übergroße Mehrheit der Gesellschaft, die ihre Miete aus eigener Kraft aufbringen, hierfür jedoch einen erheblichen Teil ihres Einkommens aufbringen müssen und aufgrund stetig steigender energetischer Ansprüche zunehmend überfordert sind.

Es geht in diesem Zusammenhang auch um die Akzeptanz notwendiger Klimaschutzmaßnahmen. Die energetischen Ansprüche dürfen nicht dazu führen, dass wir klimaschonende Gebäude im Hochpreissegment schaffen, während der bezahlbare Wohnraum immer knapper wird. Die Vereinbarkeit von Klimaschutz und Sozialverträglichkeit zeigt sich in der Frage bezahlbaren Wohnraums in Reinform.

Eine Förderung, die sich an den Kriterien "Bezahlbarkeit", "CO₂-Neutralität" und "Nachhaltigkeit" orientiert, würde der Daseinsfürsorge ebenso gerecht wie dem Klimaschutz und könnte in diesem Sinne wegweisend sein.

Zu den einzelnen Kriterien:

1

Anforderungen an die Bezahlbarkeit

Die Gesamtherstellungskosten für Wohnungsneubau im Mehrgeschosswohnungsbau betragen aktuell 4.500 bis 5.500 Euro pro qm Wohnfläche (mit steigender Tendenz). Die dafür notwendigen Mieten belaufen sich auf 12 bis 16 Euro pro qm Wohnfläche. Als bezahlbares Wohnen wird das Segment oberhalb der sozialen Wohnraumförderung in einer Bandbreite von 8 bis 10 Euro pro qm Wohnfläche angesehen. D. h., dass die Neubaumiete zwischen 4 bis 6 Euro pro qm Wohnfläche subventioniert werden muss. Wie bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus wird eine Mietobergrenze angesetzt.

Langfristig gut und preiswert wohnen

Bedingung für die Neubau-Klima-Plus-Förderung ist, dass der Eigentümer sich verpflichtet, für einen sehr langen Zeitraum die Bestandsmiete maximal im Umfang eines definierten Indexes anzuheben. Dieser Index setzt sich insbesondere (50 %) aus der Einkommensentwicklung der unteren 50 % der Bevölkerung, aber auch der Inflationsrate (25 %) und der Baukostenentwicklung (25 %) zusammen.

Dies garantiert den Mietern, dass die Neubaumiete auch künftig nur in geringem Umfang angehoben werden kann, die Wohnung also bezahlbar bleibt. Mit der Förderzusage werden auch die maximal zulässige jährliche Mietsteigerung (Index) und die Laufzeit der langfristigen Mietpreisbindung festgelegt.

Auf diese Weise können in ganz Deutschland zukunftsfähige und bezahlbare Wohnungsbestände geschaffen werden. Diese Bestände sind einer sonst möglichen Mietpreisdynamik entzogen. Sie tragen somit zu einem schnell breiter werdenden Angebot zukunftsfähiger und dennoch langfristig preisgünstiger Wohnungen bei.

2

Anforderungen an die CO₂-Neutralität

Aufbauend auf der Effizienzhaussystematik für den Neubau, könnte die Anforderung an den Transmissionswärmeverlust nach GEG plus Verbot lokaler Verbrennung fossiler Energien, Grundlage für die Förderung sein, um das Ziel CO₂-Neutralität zu erreichen. Der Nachweis kann über das GEG und die Anforderungen an die Nachhaltigkeit des Gebäudes erbracht werden.

3

Anforderungen an die Nachhaltigkeit

Für die geförderten Gebäude sind entsprechend der besonderen Anforderungen im öffentlichen Interesse des QNG folgende vier Anforderungen einzuhalten:

- Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus
- Nachhaltige Materialgewinnung
- Schadstoffvermeidung in Baumaterialien
- Barrierefreiheit

4

Welche Mieter werden gefördert?

In Anlehnung an den Gedanken der Klima-Plus-Förderung könnten Mieter mit einem mit Anspruch auf einen sogenannten erweiterten Wohnberechtigungsschein-Plus Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben. Die Reichweite der Neubau-Förderung wird durch die Höhe des Haushaltseinkommens bestimmt. Sie kann durch eine Erhöhung von Einkommensgrenzen ausgeweitet werden. Angesichts der kritischen Situation in den angespannten Wohnungsmärkten sollten gerade mittlere Einkommen in die Förderung mit einbezogen werden. So könnte die Einkommensgrenze übernommen werden, die auch für die öffentliche Wohneigentumsförderung festgelegt wurde.

5

Warum sollten mittlere Einkommen anspruchsberechtigt sein?

Nach Angaben der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) lag das durchschnittliche Nettoeinkommen der 40,7 Mio. Privathaushalte in Deutschland im Jahr 2018 bei 3.661 EUR pro Monat. Darin enthalten sind die Einkünfte aus Erwerbstätigkeit, aus öffentlichen Transferzahlungen, darunter vor allem Renten der gesetzlichen Rentenversicherung und staatliche Pensionen, aber zum Beispiel auch Kinder- und Elterngeld sowie Arbeits- und Sozialgeld und Einnahmen aus Vermögen.

4,9 % aller Haushalte hatten demnach ein monatliches Nettoeinkommen von unter 900 EUR. Bei 12,9 % lag das Nettoeinkommen für das Jahr 2018 zwischen 900 EUR und 1.500 EUR.

Bei 25,3 % lag das monatliche Nettoeinkommen bei 1.500 bis unter 2.600 EUR. Und 17,8 % der Haushalte verfügten über ein Einkommen von 2.600 EUR bis unter 3.600 EUR.

Eine Überbelastung durch Wohnkosten liegt nach Definition des Bundeamtes vor, wenn ein Haushalt mehr als 40 % seines verfügbaren Einkommens für Wohnen ausgibt.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>