

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Positionspapier

Soziale Neubau-Plus-Förderung :
Bezahlbares Wohnen für die Mitte der
Gesellschaft sichern - Gerechtigkeitslücke
schließen

Oktober 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.

Der "perfekte Sturm" aus Materialmangel, explodierender Inflation und Zinsentwicklung führt dazu, dass nachhaltiger Wohnungsneubau nur noch im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus oder zu horrenden Kosten mit enormen Miethöhen in der Folge realisiert werden kann. Hierdurch entsteht eine Gerechtigkeitslücke. Die übergroße Mehrheit in der Mitte der Gesellschaft, die nicht von sozialen Transfers profitiert, sondern ihren Lebensunterhalt aus eigener Kraft erwirtschaftet, ist nicht in der Lage, die kostendeckenden Mieten für eine (klimaschonende) Neubauwohnung aufzubringen.

Insofern geht es 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.

Um die Bezahlbarkeit von nachhaltigem Wohnungsneubau zu gewährleisten, ist es angesichts dieser Situation notwendig, für vermietete Mehrfamilienhäuser jenseits der reinen Förderung der Energieeffizienz und der Förderung des sozialen Wohnungsbaus eine Förderung zu etablieren, die sich an den Kriterien "Bezahlbarkeit", "CO₂-Neutralität" und "Nachhaltigkeit" orientiert.

Die Förderung richtet sich speziell an den Neubau von Mehrfamilienhäusern im bezahlbaren Segment und adressiert Mieterinnen und 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 aufwenden müssen und aufgrund stetig steigender energetischer Ansprüche zunehmend überfordert sind.

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. Im Ergebnis sollte ein Haushalt nicht mehr als 40% seines Monatsnettoeinkommens für die Warmmiete aufwenden. Wie bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus wird eine Obergrenze der Wohnungsgröße angesetzt. Ein Haushalt, der über 40% seines Nettoeinkommens für die Marktmiete aufbringen müsste, hat Anspruch auf die geförderte Miete. (s. hierzu auch Abschnitte 4 und 5).

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. Dieser Anspruch ergibt sich, wenn über 40% des Monatsnettoeinkommens von der Warmmiete einer Wohnung (unterhalb einer Quadratmeterobergrenze) aufgewendet werden müssen. Die Anforderungen können sich an die Regelungen des sozialen Wohnungsbaus anlehnen. Hierdurch wäre die Regelung dynamisch und würde Einkommensentwicklungen ebenso berücksichtigen wie die Entwicklung der Marktpreise.

5

Warum sollten mittlere Einkommen anspruchsberechtigt sein?

Die Entwicklung der Mieten im Wohnungsbau hat dazu geführt, dass sich auch Bevölkerungsteile, die mit ihrem Einkommen im Regelfall ihren Lebensunterhalt bestreiten können, die Mieten für Neubauwohnungen nicht mehr leisten können. Dies liegt daran, dass die Kostensteigerung für den Wohnungsbau mit 14,3% im Jahresdurchschnitt (2021 – 2022) weit über der allgemeinen Preissteigerung liegt. Hier werden auch politisch ausdrücklich geforderte Ansprüche an die energetische Qualität der Materialien abgebildet. Zusätzlich haben sich die langfristigen Zinsen seit Jahresbeginn im Vergleich zum Vorjahr fast vervierfacht.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts liegt eine Überbelastung durch Wohnkosten vor, wenn über 40% des Haushaltsnettoeinkommens für die warme Miete aufgewendet werden muss. Im Jahr 2021 traf dies auf 10,7% der Bevölkerung zu. Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine hat eine strukturell neue Situation am Wärmemarkt entstehen lassen. Die Mietnebenkosten werden dauerhaft einen wesentlich höheren Anteil an den Wohnkosten einnehmen. Daher ist zum einen mit einer Zunahme der überlasteten Haushalte zu rechnen, zum anderen ist es erforderlich, die Warmmiete zur Beurteilung einer möglichen Belastung heranzuziehen.

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>