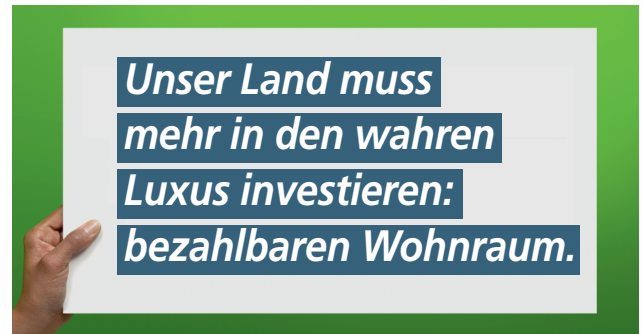




## Brennpunkt: Sozialer Wohnungsbau

### Warum braucht Deutschland eine starke soziale Wohnraumförderung?



#### Worum geht es?

Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD sieht vor, dass der soziale Wohnungsbau mindestens auf heutigem Niveau und langfristig verstetigt werden muss. Dafür ist es notwendig, dass der Bund auch in Zukunft gemeinsam mit den Ländern Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung übernehmen kann. Falls erforderlich, wird dazu eine Grundgesetzänderung vorgenommen.

#### Warum ist sozialer Wohnungsbau notwendig?

400.000 Wohnungen sind mittelfristig nach einer Studie des Pestel Instituts im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau jährlich erforderlich, um den Mangel gerade an bezahlbarem Wohnraum in den Ballungszentren und Universitätsstädten zu beheben. Darunter 80.000 Sozialmietwohnungen und weitere 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Segment. Seit 2002 ist die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland von 2,59 Mio. um rd. eine Million Wohnungen auf 1,39 Mio. geschrumpft.

Um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken, bedarf es daher einer gemeinsamen Kraftanstrengung von Bund und Ländern. Um die eigentlichen Ursachen steigender Mieten zu bekämpfen, muss das Angebot an bezahlbarem Wohnraum erweitert werden. Eine entscheidende Rolle spielt dabei die soziale Wohnraumförderung als Objektförderung. Durch die soziale Wohnraumförde-

rung kann in angespannten Marktsegmenten zusätzlicher Wohnraum neu geschaffen werden, um Haushalten zu helfen, die eine Wohnung suchen und sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Neben der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum darf aber nicht verkannt werden, dass eine weitere Herausforderung darin besteht, die vorhandenen Wohnungsbestände an zeitgemäße Erfordernisse anzupassen und dennoch bezahlbar zu belassen. Dieser Anpassungsbedarf besteht etwa aufgrund der Anforderungen des Klimaschutzes, des demografischen Wandels, sich ändernden Haushaltsstrukturen, sinkendem Rentenniveau oder einer wachsenden Altersarmut. Zudem wächst der Anteil an Einpersonenhaushalten gerade in den höheren Altersgruppen. Dieser qualitative Anpassungsbedarf besteht unabhängig von der jeweiligen Marktanspannung – also auch in ländlichen Räumen und in ganz Deutschland.

#### Ist die soziale Wohnraumförderung als Objektförderung noch zeitgemäß?

Zur Schaffung von Wohnraum und der Berücksichtigung des qualitativen Anpassungsbedarfs der vorhandenen Wohnungsbestände ist die soziale Wohnraumförderung als Objektförderung ein wichtiges Instrument. Neben den positiven Effekten für den Wohnungsmarkt ist mit der sozialen Wohnraumförderung als Objektförderung der Vorteil verbunden,

dass diese dauerhaft wirkt und im Gegensatz zur reinen Subjektförderung Rückflüsse aus Zinsen und Tilgung erfolgen, die dann wiederum finanzielle Spielräume für weitere Wohnungsbauprojekte schaffen.

Im Gegensatz zur Objektförderung werden bei der Subjektförderung die Wohnkosten bezuschusst. Subjektförderung findet im Wohnungsbereich derzeit vorrangig in Form von Wohngeldzahlungen nach dem Wohngeldgesetz und der Übernahme der angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) und im Alter bzw. bei Erwerbsminderung (SGB XII) statt. Da in angespannten Wohnungsmärkten aber starke Mietpreiserhöhungen zu verzeichnen sind, besteht die Gefahr, dass eine reine Subjektförderung (kurzfristig) immense Zusatzkosten verursacht und Preisüberbretungen ggf. noch zusätzlich angefeuert werden. Gegen eine alleinige Subjektförderung spricht auch, dass die Transferleistungen nicht den Haushalten helfen, die eine Wohnung suchen und sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Mittels Objektförderung kann in angespannten Marktsegmenten zielgenau zusätzlicher Wohnraum neu geschaffen werden, wenn das Angebot nicht durch freifinanzierten Wohnungsbau vergrößert wird. Über eine sinnvolle Gestaltung der Förderkonditionen können stark wirksame Anreize für alle Investorengruppen gesetzt werden.

## Wie sieht die aktuelle Förderung aus?

Um den sozialen Wohnungsbau anzukurbeln, hat der Bund die bereitgestellten Kompensationsmittel zuletzt deutlich aufgestockt. Für die Jahre 2017 und 2018 stehen den Ländern 1,5 Mrd. Euro reine Bundesmittel zur Verfügung.

Die Länder sind seit dem Wegfall der Zweckbindung im Jahr 2014 jedoch frei in der Verwendung der Mittel. So reduzieren einige Länder ihre eigenen ergänzenden Landesmittel, finanzieren völlig andere Haushaltsbereiche (jüngst Thüringen) oder bilden Rücklagen im eigenen Haushalt.

## Was passiert nach Wegfall der Zweckbindung zum 31.12.2019?

Die Zuständigkeit des Bundes für die Wohnraumförderung endet nach dem Grundgesetz zum 31.12.2019. Danach wären allein die Länder verantwortlich für die Wohnraumförderung.

Nach dem Jahr 2019 ist der Bund verfassungsrechtlich nicht mehr befugt, die Zahlung der Kompensationsmittel fortzusetzen, die die Länder seit Anfang des Jahres 2007 erhalten.

## Was ist die Lösung?

Wir begrüßen ausdrücklich die im Referentenentwurf zur Änderung des Grundgesetzes vom 05.04.2018 gemachten Vorschläge der Bundesregierung.

Nach dem Referentenentwurf soll durch Aufnahme eines zusätzlichen Art. 104 d GG dem Bund die Möglichkeit gegeben werden, den Ländern zweckgebunden Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutende Investitionen der Länder und Kommunen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zu gewähren.

Durch die mit dem Referentenentwurf vorgesehene Änderung allein im Rahmen der Finanzierungskompetenz besteht eine rechtlich durchsetzbare Zweckbindung der Mittel. Die seit der Föderalismusreform I bestehende Problematik, dass die Länder die bereitgestellten Finanzhilfen des Bundes (sog. Kompensationsmittel) teilweise auch für Zwecke außerhalb des sozialen Wohnungsbaus verwendet haben, würde damit behoben.

Der GdW begrüßt daher die beabsichtigte Änderung des Grundgesetzes im Bereich der sozialen Wohnraumförderung ausdrücklich.



### Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Die Wohnungsunternehmen im GdW geben über 13 Millionen Menschen in ganz Deutschland ein Zuhause.

### Das sind unsere Argumente, was sagen Sie dazu?

Kontakt:

**GdW**  
**Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 30 82403-199  
mail@gdw.de

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles

weitere Informationen im Web:  
gdw.de

© GdW, Mai 2018