

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Bau, Wohnen,
Stadtentwicklung und Kommunen
Ausschussdrucksache
19(24)022

10.10.2018



Gereonshaus
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln

08.10.2018/klp/sue

Telefon 0221 3771-0
Durchwahl 3771-2 06
Telefax 0221 3771-5 09

E-Mail

sebastian.kloepfel@staedtetag.de

Deutscher Städtetag · Gereonstraße 18 - 32 · 50670 Köln

Frau

Mechthild Heil, MdB

Deutscher Bundestag

Platz der Republik 1

11011 Berlin

E-Mail: bauausschuss@bundestag.de

Bearbeitet von

Sebastian Klöppel

Aktenzeichen

64.20.10

Stellungnahme zum öffentlichen Fachgespräch „Situation und Perspektiven der sozialen Wohnraumförderung in Deutschland“ des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen im Deutschen Bundestag am 10. Oktober 2018

Ihr Schreiben vom 28.09.2018; Geschäftszeichen: PA 24/11-5410

Sehr geehrte Frau Heil, sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns und nehmen wie folgt Stellung:

Die aktuellen Debatten um „Wohnungsnot“ und „explodierende Mieten“ nicht mehr nur in den Groß- und Universitätsstädten einerseits sowie „Landflucht“ und „verödennde Dörfer“ andererseits zeigen, wie eng der Erhalt des sozialen Friedens und der Zusammenhalt von Stadt- und Landgesellschaften mit der erfolgreichen Beantwortung drängender wohnungspolitischer Fragen verbunden sind. Vor allem die Sicherung und Neuschaffung „bezahlbaren Wohnraums“ müssen für Bund, Länder und Kommunen eine dauerhafte wohnungspolitische Zielsetzung bleiben.

Lange hat das Thema bezahlbarer Wohnraum eine untergeordnete Rolle in der gesellschaftspolitischen Debatte in Deutschland gespielt. Prognosen zum demografischen Wandel und moderate Mietpreissteigerungen rückten das Thema aus dem Fokus. Kursierte Anfang der 2000er Jahre die vermeintliche Erkenntnis, Deutschland sei „fertig gebaut“, bezeichnen heute politische Vertreter parteiübergreifend die „Wohnungsfrage“ als die aktuell wichtigste sozialpolitische Herausforderung.

Objektförderung und Subjektförderung – wir benötigen beides!

Die soziale Absicherung des Wohnens zählt zu den Kernaufgaben öffentlicher Daseinsvorsorge in Deutschland – eine sozialstaatliche Fürsorgeleistung, die Bund, Länder und Kommunen entsprechend der föderalen Struktur Deutschlands gemeinsam auf vielfältige Weise erbringen. Ein wichtiger Baustein ist die Förderung des Wohnungsbaus und weiterer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum, genossenschaftlich genutztem Wohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung.

Die Vermittlung von Haushalten, die sich selbst am Markt keine Wohnung beschaffen können, gelingt mit Wohngeld alleine nicht. Zur Unterbringung von Haushalten benötigen die Städte und Gemeinden den Zugriff auf Wohnungen. Dies geht nur mit eigenen Wohnungen oder mit Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsrechten. Die laufende Schaffung neuer, vergleichsweise preiswerter Wohnungen ist notwendig, um eine Bestandsmischung zu erhalten. Neu gebaute Sozialwohnungen führen im Gegensatz zum Wohngeld zu einer Ausweitung des Angebotes an Mietwohnungen. Sozialwohnungen sind überdies die Angebote mit einer eingebauten „Mietpreisbremse“.

Regionale Kompetenz und bundespolitische Unterstützung – Wohnraumförderung als gesamtstaatliche Aufgabe!

Die Verschiebung der Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau von der Bundes- auf die Landesebene im Jahr 2006 wurde – nachvollziehbar – mit der höheren Kompetenz der Länder bei der Beurteilung der Lage vor Ort begründet. Gleichzeitig wurden deutliche Entspannungstendenzen auf den Wohnungsmärkten beobachtet und ein dauerhafter, stetiger Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Probleme auf den Wohnungsmärkten wurden, abgesehen von den wenigen entwicklungsstarken Großstädten, eher in einem Anwachsen von Leerständen als in Versorgungsengpässen gesehen. Im Mittelpunkt der Wohnraumförderung stand vermehrt anstelle des Neubaus die energetische und generationengerechte Modernisierung bestehender Wohnungen und Gebäude.

Entgegen der Erwartungen aus den 2000er Jahren hat sich inzwischen in Deutschland ein beträchtliches Wohnungsdefizit aufgebaut. Vom Wohnungsmangel betroffen sind nicht nur die Zentren, sondern insgesamt 138 Kreise und kreisfreie Städte Deutschlands, wie die Prognos AG im Auftrag des „Verbändebündnis Wohnen“ im Jahr 2017 feststellte. Die Konsequenz daraus ist eine Entkopplung von Mieten und Einkommen. Für Haushalte mit niedrigen und selbst mittleren Einkommen sind die angebotenen Wohnungen kaum bezahlbar; die notwendigen Umzugsketten sind unterbrochen. In den Großstädten liegen 35 bis 50 Prozent der privaten Haushalte unterhalb der Einkommensgrenzen, die zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigen. Demgegenüber macht das Angebot an Sozialwohnungen bundesweit nur noch etwa 6 Prozent des Mietwohnungsbestandes aus.

Ohne die Kompensationsmittel des Bundes wären die Länder beim Auflegen von Förderprogrammen zur Erstellung von Wohnraum für kleine und mittlere Einkommen unter aktuellen Marktbedingungen (Zinsniveau, Entwicklung von Baulandpreisen und Baukosten usw.) überfordert. Die Aufstockung der Kompensationsmittel des Bundes an die Länder zum Jahr 2016 war ein wichtiger Schritt, ist aber nach wie vor unzureichend und bislang nur für die Jahre 2018 und 2019 gesichert.

Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraumes – eine gesamtstaatliche Aufgabe!

Der Deutsche Städtetag unterstützt die Einführung eines neuen Artikels 104d in das Grundgesetz. Dem bundespolitischen Ziel einer Förderung von Investitionen durch Länder und Gemeinden im Bereich des sozialen Wohnungsbaus wird durch den Entwurf des „Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 104c, Art. 104d, Art. 125c, 143e GG)“ sachgerecht Rechnung getragen.

Die Ergebnisse der vergangenen Förderperioden zeigen, dass zahlreiche Länder – allerdings nicht alle – die Kompensationsmittel des Bundes konsequent für die soziale Wohnraumförderung eingesetzt haben. Die jeweiligen Landesanteile einiger Wohnraumförderprogramme liegen dabei in einigen Ländern weit höher als die des Bundes. Auf kommunaler Ebene existieren – je nach Finanzkraft der Städte und Gemeinden – zum Teil eigene kommunale Förderprogramme zur Ergänzung der Landesförderung. Erst die auf Basis der erhöhten Bundesmittel eingeführten Tilgungsnachlässe haben in den vergangenen Jahren seit 2016 wieder zu nennenswerten Förderzahlen geführt.

Ein wirklicher Umschwung in Richtung eines „Aufwuchses“ des Bestands an geförderten Wohnungen ist allerdings nicht zu konstatieren, obwohl 2017 von Seiten des Bundes insgesamt 500 Mio. Euro mehr als 2016 an die Länder ausgereicht wurde. Begründet wird dies vor allem mit gestiegenen

Mittelbedarfen je Förderfall. Es bleibt nun abzuwarten, ob die hoch gesteckten Ziele mit dem jetzt zur Verfügung stehenden Budget auch wirklich erreicht werden. In Anbetracht der vorliegenden Förderergebnisse fordert der Deutsche Städtetag den Ausbau und die Verstärkung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau – auf Seiten des Bundes und der Länder. Die vom Bund gewährten Finanzhilfen müssen dabei zweckgebunden sein. Für potenzielle Investoren im Bereich des sozialen Wohnungsbaus spielt die langfristige Planungssicherheit eine große Rolle bei der Investitionsentscheidung.

Inwiefern den Städten eine Stärkung des Gemeinwohlgedankens in der kommunalen Wohnungspolitik im Sinne von Baulandbeschlüssen mit festgelegten Quoten für sozialen Wohnungsbau, verstärkte Konzeptvergaben etc. gelingt, ist auch davon abhängig wie stark die Unterstützung von Bund und Ländern ausfällt.

Aktuelle Wohnraumförderprogramme wie in NRW oder Hamburg zeigen anschaulich, wie ein gemeinsames Wirken aus Bund, Ländern und Kommunen höchst ausdifferenzierte Förderprogrammatiken entstehen lassen können, die mittels unterschiedlicher Instrumente und Schwerpunktsetzungen verschiedene Zielgruppen erfolgreich im Sinne einer sozialen Absicherung des Wohnens breiter Schichten der Bevölkerung erreichen. Die Genese dieser Programme zeigt auch deren Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Marktkonstellationen und gesellschaftliche Entwicklungen.

Zielgenaue Objektförderung und durchmischte Quartiere

Um das über Jahre kontinuierlich zu beobachtende Abschmelzen des Bestandes an geförderten Wohnung nicht nur zu stoppen, sondern im Gegenzug wieder einen Anstieg des Anteils geförderter Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen zu erreichen, ist ein noch höherer Mitteleinsatz vonnöten. Im Zuge solcher Forderungen ist die bereits lange existierende Diskussion um die Zielgenauigkeit der Objektförderung wieder aufgeflammt.

Der Deutsche Städtetag sieht derzeit keine Erkenntnisse für flächendeckende Fehlbelegungen in den – nach wie vor abnehmenden Beständen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Gleichwohl zeigt sich der DST offen gegenüber Diskussionen um die Zielgenauigkeit von Förderprogrammen einerseits und „gesunder Durchmischung“ lebenswerter Quartiere in unseren Städten andererseits.

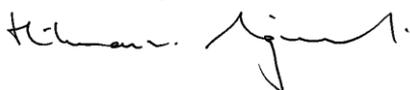
Städtebau und Wohnungsbau gemeinsam betrachten

Städte und Gemeinden haben aus den Fehlern der Vergangenheit gelernt – der soziale Wohnungsbau ist eng mit einer integrierten Stadtentwicklungsplanung verbunden. Potenzielle Standorte und Flächen werden auf ihre Ein- und Anbindung im städtebaulichen Kontext geprüft. Zudem sind Anpassungen bei der bestehenden Infrastruktur von Anfang an mitzudenken. Insbesondere bei Erneuerungen, Erweiterungen und Neubauten im Innenbereich bestehen enge inhaltliche Verknüpfungen. Städtebau und Wohnungsbau sind daher immer zwingend zusammen zu planen und umzusetzen.

Um künftig das integrierte Vorgehen der Kommunen besser zu unterstützen, regen wir die Ergänzung des Artikels 104d GG um die Thematik des Städtebaus an. Der weiterhin hohe städtebauliche Investitionsbedarf in den Städten und Gemeinden, auch mit Blick auf die künftigen Bedarfe aus der Flankierung des Wohnungsbaus, verdeutlichen diese Notwendigkeit. Eine Übernahme der Bundeskompetenz zum Städte- und Wohnungsbau in den neuen Artikel 104d GG könnte als *lex specialis* erfolgen (sog. Privilegierung). Eine Änderung von Artikel 104b GG ist hierfür nicht notwendig.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung



Hilmar von Lojewski