

Deutscher Bundestag

Ausschuss für Bau, Wohnen,
Stadtentwicklung und Kommunen

Ausschussdrucksache

19(24)024

10.10.2018



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Stellungnahme

**zum öffentlichen Fachgespräch über Situa-
tion und Perspektiven der sozialen Wohn-
raumförderung in Deutschland**

Berlin, 08.10.2018

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit der Teilnahme am öffentlichen Fachgespräch über Situation und Perspektiven der sozialen Wohnraumförderung in Deutschland.

1. Situation der sozialen Wohnraumförderung

- Unterschiedliches Agieren der Bundesländer

Mit Blick auf die mit der Tagesordnung verbundenen Berichte der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung ist zunächst festzustellen, dass die Länder unterschiedliche Schwerpunkte setzen und auf unterschiedliche Weise agiert haben und agieren, so dass generelle Aussagen nur begrenzt möglich sind.

So wurden z.B. in Berlin in der Vergangenheit nicht nur kommunale Wohnungsbestände veräußert, durch das Auslaufen der Anschlussförderung wurden ein erheblicher Vertrauensverlust bei privaten Investoren erzeugt und zusätzlich der Abbau von Sozialwohnungen beschleunigt.

Aber auch beim Gegenstand der Förderung unterscheiden sich die Bundesländer erheblich.

Während in Baden-Württemberg erhebliche Mittel der sozialen Wohnraumförderung in die Eigentumsförderung fließen, hat das Land Berlin trotz Verpflichtung aus Art. 28 Abs.1 Satz 2 Verfassung von Berlin in den zurückliegenden Jahren keine Mittel dafür aufgewendet.

In den Berichten wird auch deutlich, dass einige Bundesländer die Mittel der sozialen Wohnraumförderung deutlich aufstocken, andere Länder nur diese Mittel verwenden und wiederum andere Länder die erhaltenen Mittel zumindest nicht sofort für Wohnungsbau ausgeben.

Ob die Bundesländer die im Rahmen der Neugestaltung des Länderfinanzausgleichs erhaltenen zusätzlichen Mittel aus dem Mehrwertsteueraufkommen zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau einsetzen werden, ist bisher unklar.

- Fehlende Zielgenauigkeit

Gemeinsam ist der Situation des sozialen Wohnungsbaus in den Bundesländern, dass es mehr Anspruchsberechtigte als vorhandenen und insbesondere freien sozialen Wohnraum gibt.

Dies liegt zum Teil daran, dass nur ca. 6 Prozent des Wohnungsbestandes preisgebundener Wohnraum sind.

Es hat aber auch eine starke Ausweitung der Anspruchsberechtigten stattgefunden.

So erfüllen nach Angaben des Pestel-Institutes in Ballungszentren ca. 30 bis 50 Prozent aller Haushalte nach ihren Einkommensverhältnissen die Voraussetzungen für den Erwerb eines Wohnberechtigungsscheines.

Dies ist jedoch nur eine Momentaufnahme.

Im Laufe eines Erwerbslebens, ob als Auszubildender, Student, Berufsanfänger oder nach einer Trennung durchlaufen viele Haushalte eine Phase, in der sie die entsprechenden Einkommensgrenzen erfüllen.

Oftmals sind diese Personen nicht dauerhaft auf eine preisgebundene Wohnung angewiesen.

Erhalten sie während der einkommensschwachen Phase eine solche Wohnung, gibt es kaum Anreize und Wege, dass sie diese später wieder abgeben.

Nur langsam und nur für den Neubau führen die Bundesländer die Überprüfung der Einkommensverhältnisse wieder ein. Aufgrund der geringen Bedeutung des Neubaus gegenüber dem Bestand an Sozialwohnungen ist dies bei weitem nicht ausreichend.

Die fehlende Unterscheidung zwischen vorübergehender und dauerhafter Bedürftigkeit der Unterstützung beim Wohnen führt aber auch dazu, dass diese Personengruppen auf dem Sozialwohnungsmarkt in direkter Konkurrenz stehen.

Überwiegend fällt dabei die Entscheidung zu Gunsten der vorübergehend Bedürftigen.

Aber nicht nur bei der sozialen Wohnraumförderung gelingt es nicht, den Bedürftigsten die günstigsten Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Auch die den freien Wohnungsmarkt einschränkenden Instrumente der Kappungsgrenzen und Mietpreisbremse versagen hier, da sie keinerlei soziale Komponente enthalten.

Wenn Haushalte, die unter 60 Prozent des mittleren Einkommens zur Verfügung haben, einen Medianwert der Miethöhe von 7,20 Euro pro Quadratmeter erreichen und Haushalte mit einem Einkommen von über 140 Prozent des Einkommensmittels 8,10 Euro pro Quadratmeter, dann legt dies nahe, dass der günstige Wohnraum falsch verteilt ist.

- **Anzahl der preisgebundenen Wohnungen sinkt**

Die neuerliche Konzentration der sozialen Wohnraumförderung auf den Neubau kann bisher nicht verhindern, dass die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen insgesamt abnimmt.

Gemäß dem Bericht der Bundesregierung stand den im Jahr 2016 neu gebauten 26.231 Sozialmietwohnungen ein Auslaufen der Bindung bei ca. 88.700 Wohnungen gegenüber.

Um einen positiven Saldo zu erreichen, müsste sich der Neubau bei ca. 90.000 Sozialwohnungen jährlich einpendeln und somit mehr als verdreifachen.

Im Jahr 2016 wurden je 100 Mio. Euro Bundesmittel 2.411 neue Sozialwohnungen errichtet.

Bei dieser Fördereffizienz erfordern 90.000 neue Sozialwohnungen ca. 3,7 Mrd. Euro Bundesmittel jährlich.

- **Neubaukosten steigen weiter an**

Wie dem Bericht der Bundesregierung zu entnehmen ist, nimmt die Fördereffizienz jedoch stetig ab.

Im Jahr 2017 gelang pro 100 Mio. Euro Bundesmittel lediglich der Neubau von 1.728 Sozialmietwohnungen. Legt man diese Zahlen zu Grunde, erfordert der Bau von 90.000 Sozialwohnungen jährlich ca. 5,2 Mrd. Euro an Bundesmitteln.

Dabei ist der Trend der weiteren Baukostenerhöhung noch nicht zu Ende.

Gerade bei den im Jahr 2017 fertiggestellten Wohnungen ist davon auszugehen, dass diese noch überwiegend auf Bauanträgen beruhen, die vor der Einführung der EnEV 2016 gestellt wurden. Zusammen mit dem Anstieg der Baupreise in den Jahren 2017 und 2018 dürfte inzwischen die Fördermitteleffizienz weiter deutlich gesunken sein, so dass langfristig ein Einsatz von mindestens 6 Mrd. Euro Bundesmitteln jährlich für den Neubau von 90.000 neuen Sozialwohnungen notwendig wäre.

- **Neubau von Sozialwohnungen generiert zusätzliche staatliche Einnahmen**

Der Neubau von 26.000 Sozialwohnungen in 2017 hat ein Mehrwertsteueraufkommen von ca. 0,8 Mrd. Euro generiert, setzt man eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 qm und Bruttobaukosten von ca. 2.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche an.

Bei 90.000 Wohneinheiten kämen so ca. 3 Mrd. Euro jährlich zusammen.

Zusätzliche Effekte ergeben sich auch bei Grunderwerb-, Einkommensteuer und Sozial- und Krankenversicherungsbeiträgen.

- **Ausweitung des sozialen Wohnungsneubaus verhindert Wohnungen im mittleren Preissegment**

Der soziale Wohnungsbau steht bzgl. der Baukapazitäten und insbesondere bzgl. der Neubaufäche in Konkurrenz zur übrigen Neubautätigkeit.

In den Ballungszentren gibt es zu wenige baureife Grundstücke. Es braucht daher umfangreiche Umwandlung von Nichtbauland in Bauland durch intensive Bauleitplanungen.

Die Kommunen nutzen vielfach ihre Ermessensspielräume bei der Erstellung von Bauleitplänen, um über städtebauliche Verträge neben von den Investoren durchzuführenden Infrastrukturmaßnahmen, Gestaltungen etc. auch eine bestimmte Anzahl an zu bauenden Sozialwohnungen festzulegen.

Dabei wird oftmals in der Summe das Maß der angemessenen Leistungen überschritten, insbesondere, weil die soziale Wohnraumförderung die zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen nicht umfasst.

Dem Investor bleibt dann nur die Quersubventionierung der verschiedenen Auflagen durch das preisfreie Segment. Im Ergebnis führt dies zum Wegfall des mittleren Preissegmentes.

- **Bezahlbarer Wohnraum nicht allein vom sozialen Wohnungsbau abhängig**

Obwohl nur 6 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland preisgebunden sind, liegt der durchschnittliche Mietzins zwischen 6 und 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

In Berlin liegt nach dem aktuellen Mietspiegelgutachten von F+B die durchschnittliche Mietspiegelmiete bei 6,39 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, während die durchschnittliche Miete in den Sozialwohnungen des Landes bei 6,40 Euro liegt.

2. Perspektiven der sozialen Wohnraumförderung

Aufgrund der aufgezeigten Situation halten wir folgende Maßnahmen für notwendig:

- **Selbstverpflichtung der Bundesländer**

Die Bundesländer haben im Rahmen der Neuregelung des Länderfinanzausgleiches mit dem Argument des Auslaufens des Engagements des Bundes beim sozialen Wohnungsbau zusätzliche Mittel aus dem Mehrwertsteueraufkommen erhalten.

Diese müssen zukünftig zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden.

- **Fehlbelegung eindämmen und Subjektförderung verstärken**

Die starke Diskrepanz zwischen der Anzahl der vorübergehend Anspruchsberechtigten und der Anzahl der vorhandenen preisgebundenen Wohnungen bedingt eine starke Kontrolle der dauerhaft richtigen Belegung der vorhandenen Wohnungen.

Gerade in Neubaugebieten mit einer verpflichtenden Sozialwohnungsquote kann nur durch eine dauerhafte Kontrolle die angestrebte Durchmischung erhalten werden.

Die stärkere Kontrolle muss einhergehen mit der Ausweitung der Subjektförderung, mit welcher besser auf vorübergehende Bedürftigkeit reagiert werden kann.

- **Anreize zum Freizug von Wohnungen verstärken**

Neben dem bezahlbaren Wohnen rückt das selbstbestimmte Wohnen, wie es nur bei selbstgenutztem Wohneigentum möglich ist, immer mehr in den Blick der Wohnungssuchenden. Verstärkte Anreize zur Wohneigentumsbildung könnten daher einer Fehlbelegung entgegenwirken.

Das Baukindergeld ist hier ein erster, richtiger Schritt.

- **Fehleingriffe auf dem freien Wohnungsmarkt korrigieren**

Jegliche Eingriffe in den freien Wohnungsmarkt, die ohne eine Sozialkomponente erfolgen, führen zu weiteren Verwerfungen. Kappungsgrenzenverordnung, Mietpreisbremse und Kappung der Mieterhöhung nach Modernisierung sind solche Eingriffe. Da diese nicht auf die individuelle Leistungsfähigkeit der Mieter abstellen, ermöglichen sie eine Ausweitung der Wohnraumnutzung durch Mieter mit höherem Einkommen.

Diese Instrumente sind daher abzuschaffen.

- **Haushaltsmehreinnahmen begrenzen**

Es ist unverständlich, dass ein beachtlicher Teil der sozialen Wohnraumförderung über verschiedene Steuereinnahmen wieder in den Staatshaushalt zurückfließen.

Einen Großteil der Probleme mit der Zweckbindung der vom Bund zur Verfügung gestellten Mittel würde sich erledigen, wenn stattdessen ein zweckgebundener Verzicht auf Steuereinnahmen stattfinden würde.

Verschiedene europäische Staaten haben dies bereits mit verminderten Mehrwertsteuersätzen für Wohnungsbau bzw. sozialen Wohnungsbau vorgemacht.

Deutschland sollte sich diesem Vorgehen anschließen.

- **Klare Vorgaben zur Bestimmung der angemessenen Gegenleistung für Bauleitplanung**

Es braucht bundeseinheitliche Kriterien, wie die angemessene Gegenleistung für die Bauleitplanung bestimmt wird, um die Quersubventionierung des sozialen Wohnungsbaus über den freien Wohnungsbau zu verhindern.

- **Konzentration auf den Bestand**

Baukosten, Baupreise und Baulandkapazitäten legen nahe, dass kostendeckende Mietpreise im Wohnungsneubau dauerhaft die Mietpreise im Wohnungsbestand deutlich übertreffen werden. Die Mittelverwendung für den Ankauf neuer Belegungsrechte dürfte damit derzeit eine höhere Fördermitteleffizienz als der Einsatz für den Neubau von Sozialwohnungen versprechen.

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Salewski

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Christian Bruch