

Situation und Perspektiven der sozialen Wohnraumförderung in Deutschland

Öffentliches Fachgespräch im Bundestagsausschuss
für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen, 10. Oktober 2018

Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor, Deutscher Mieterbund e.V.

Ist-Situation

In Deutschland fehlen mehr als 1 Million Wohnungen, in erster Linie in den Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Insbesondere fehlen hier bezahlbare Wohnungen, das heißt Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment, mithin Sozialwohnungen.

Von ehemals rund 4 Millionen preisgebundenen Wohnungen sind im Jahr 2017 noch etwa 1,25 Millionen Sozialwohnungen übrig geblieben.

Die Bundes- und Landesmittel für die soziale Wohnraumförderung reichen bei weitem nicht aus, um ein weiteres Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen, geschweige denn, um das Angebot an Sozialwohnungen den bestehenden Bedürfnissen anzupassen.

Zwischen 2006 und 2017 wurden rund 242.000 neue Sozialwohnungen gebaut. Gleichzeitig liefen aber für mehr als 600.000 Wohnungen die Sozialbindungen aus.

Auch in den nächsten Jahren, bis 2020, werden insgesamt etwa 115.000 Sozialwohnungen aus den Bindungen fallen und dann am Wohnungsmarkt frei vermietet werden können.

Um den Schwund an Sozialwohnungen zu stoppen, müssten also jährlich rund 40.000 neue Sozialwohnungen gebaut werden.

Um mittelfristig den Bestand an preisgebundenen Wohnungen wieder auf 2 Millionen zu erhöhen, müssten bis 2027 jährlich sogar 100.000 Sozialwohnungen neu fertiggestellt werden.

Tatsächlich wurden 2017 insgesamt 26.231 Sozialmietwohnungen neu gefördert. Dafür stellte der Bund den Ländern Kompensationsmittel in Höhe von 1,5 Milliarden Euro zur Verfügung.

Obwohl die Bundesmittel damit gegenüber 2016 um 500 Millionen Euro stiegen, wurden nur 1.728 Sozialmietwohnungen mehr gebaut als im Jahr davor. Grund hierfür ist sowohl ein erhöhter Mittelbedarf pro Förderfall als auch der Umstand, dass einige Länder die Bundesmittel nicht oder nur unzureichend mit eigenen Mitteln aufgestockt haben. Allein 120 Millionen Euro der Bundesmittel wurden nicht für die Wohnraumförderungen, sondern für sonstige Investitionen verwendet.

2018 und 2019 wird der Bund den Ländern wiederum 1,5 Milliarden Euro an Kompensationsmitteln den Ländern zur Verfügung stellen. In den Jahren 2020 und 2021 soll es aber nur noch jeweils 1 Milliarde Euro sein. Angesichts dieser Zahlen kann von einer Stärkung des sozialen Wohnungsbaus in dieser Legislaturperiode nicht die Rede sein.

Forderungen für eine echte soziale Wohnraumförderung

1. Die Verantwortung des Bundes für eine soziale Wohnraumförderung ist im Grundgesetz festzuschreiben. Die auf dem Weg gebrachte Grundgesetzänderung ist daher zu begrüßen.
2. Die Bundesmittel für den Sozialwohnungsbau sind auf 5 Milliarden Euro pro Jahr zu erhöhen.
3. Die Länder müssen verpflichtet werden, die Bundesmittel zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden. Gleichzeitig muss das Hin- und Herschieben der politischen Verantwortung zwischen den verschiedenen staatlichen Ebenen ein Ende finden.

4. Die Länder müssen die Zahlungen des Bundes mit eigenen Mitteln - etwa in gleicher Höhe - aufstocken.
5. Die Förderbedingungen der Länder sind von Zinssubventionen auf Zuschussförderung umzustellen. 2017 wurden noch Zinssubventionen für die Förderdarlehen in Höhe von 1,125 Milliarden Euro gegenüber einer Zuschussförderung in Höhe von nur 841,6 Millionen Euro gewährt. Angesichts der nach wie vor sehr niedrigen Zinsen machen Zinssubventionen wenig Sinn, da sie für die Investoren unattraktiv sind.
6. Statt einer Förderdauer von durchschnittlich 20 Jahren ist eine langfristige bzw. dauerhafte Bindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau anzustreben.
7. Zukünftig sollte der Grundsatz gelten: einmal gefördert, immer gebunden. Diese dauerhafte Preis- und Belegungsbindung kann über eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit erreicht werden. Insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen, gemeinwohlorientierte Unternehmen, Stiftungen, Kirchen usw. kommen als Ansprechpartner in Betracht.

Eckpunkte einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit sind:

- Mietpreisbegrenzung in Anlehnung an die jeweils aktuelle Höchstmiete nach öffentlicher Förderung statt der früheren Kostenmiete
- Langfristige Zweckbindung der Mittel des Unternehmens
- Gewinnbeschränkung
- Bau- oder Investitionsverpflichtung, da es nicht um die Bildung von Vermögen, sondern um die Sicherung von preisgünstigem Wohnraum geht
- Beachtung des Grundsatzes der sparsamen Bewirtschaftung
- Orientierung auf die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten
- Transparenzgebote und staatliche Prüfung
- Mietermitwirkung bzw. Mietermitbestimmung

Der wichtigste Vorteil für Unternehmen, die sich dieser Gemeinnützigkeit verschreiben, muss die verbilligte bzw. kostenlose Überlassung von Grundstücken sein, die sich in der öffentlichen Hand befinden, also insbesondere, aber nicht nur, im Eigentum der Kommunen stehen.

Berlin, den 9.10.2018