

## Bezahlbarer Wohnungsbau – Positionen der BAK

### Übersicht: Miet-/sozialer Wohnungsbau – selbstgenutztes Wohneigentum

Miet-/sozialer Wohnungsbau	Selbstgenutztes Wohneigentum
<b>BAK-Positionspapiere (insb. „Bezahlbarer Wohnungsbau für alle“)</b>	
<p><b>1.3 Soziale Standards Selbstausbau durch Mieter</b></p> <p>Durch Ausbauförmn für Mieter untergenutzter oder halbfertig vorbereiteter Wohnungen können Freiräume in zumeist günstig nutzbaren Raumstrukturen entstehen. Der Mieterselbstausbau föhrt zu einer hohen Identifikation mit dem Gebäude und kann im Einzelfall helfen, Kosten zu minimieren. Zudem ist die Selbsthilfe ein Weg, lokale Ökonomien, Kreative und Künstler zu stärken, Qualifikationen zu erwerben und wirtschaftsfördernde Effekte auszulösen. Um das übliche Durcheinander von do-it-yourself-Leistungen zu vermeiden, müssen solche Projekte in einem hohen Maß planerisch vorbereitet und begleitet werden.</p>	
<p><b>1.4 Planungsstandards und -grundsätze: Beteiligung Mieter bei Aufstockungen</b></p> <p>Mieter müssen angemessen beteiligt werden, um Aufstockungen zu akzeptieren. Für Wohnungseigentümergeinschaften sind Regularien zu schaffen, die Gebäudeaufstockungen erleichtern.</p>	<p><b>1.4 Planungsstandards und -grundsätze Erleichterungen WEG bei Aufstockungen</b></p> <p>Für Wohnungseigentümergeinschaften sind Regularien zu schaffen, die Gebäudeaufstockungen erleichtern.</p>
<p><b>1.5 Bezahlbare Standards im Neubau Eigenleistungen zum Endausbau Wohnung durch Mieter</b></p> <p>Der standardisierte Endausbau (z.B. Tapete, Bodenbelag) muss nicht zwingend vom Vermieter übernommen werden, sondern kann auch dem Mieter überlassen bleiben und nach dessen Vorstellungen erfolgen. Dies föhrt einerseits zu Kosteneinsparungen, andererseits zu einer hohen Identifikation des Mieters mit seinen vier Wänden, so wie es auch im Nachkriegsdeutschland für Vertriebene geübte Praxis war. Die Erbringung von Eigenleistungen stärkt lokale Ökonomien und ist als Chance zu begreifen.</p>	
<p><b>1.6 Bezahlbare Standards im Bestand Angebote zum Umzugsmanagement</b></p> <p>Vielerorts verfügen ältere Menschen aufgrund des demografischen Wandels und der Möglichkeit, lange selbstbestimmt zu Hause wohnen zu können, über sehr große Wohnungen, während für jüngere Familien nur kleine Wohnungen angeboten werden können. Ein intelligentes kommunales Umzugsmanagement könnte Abhilfe schaffen und einen Wohnungstausch zwischen Jung und Alt im angestammten Quartier</p>	

# Bezahlbarer Wohnungsbau – Positionen der BAK

## Übersicht: Miet-/sozialer Wohnungsbau – selbstgenutztes Wohneigentum

<p>ermöglichen. In die städtebaulichen Entwicklungskonzepte der Kommunen muss das Umzugsmanagement als selbstverständlicher Bestandteil des Stadtumbauprozesses stärker eingebunden werden. Es sollten Anreize geschaffen werden, solche Umzüge zu bewältigen, indem die Umzugskosten bei einem nachgewiesenen Tausch zwischen Jung und Alt steuerlich absetzbar sind oder durch einen Zuschuss</p>	
<p><b>1.7 Bauplanungsrecht</b>  <b>Grundstücksverkäufe und Schaffung von Baurecht nach Bedingungen des sozialen Wohnungsbaus gemäß BauGB</b></p> <p>Bislang knüpfen zu wenige Kommunen Grundstücksverkäufe oder die Schaffung von Baurecht an Bedingungen für den sozialen Wohnungsbau. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ermöglicht die Festsetzung von Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Die Architektenkammern der Länder fordern die Kommunen auf, von dieser Möglichkeit regelmäßig Gebrauch zu machen und in den Bebauungsplänen soziale Durchmischungen und Quotierungen für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen. Gute Beispiele für solche Quoten bestehen in München, Stuttgart, Hannover, Hamburg und Köln</p>	
<p><b>2.2 Förderung des Miet-, insbesondere sozialen Wohnungsbaus</b>  <b>Erhöhung der Fördermittel, Zweckgebundene Nutzung, Ergänzung der Darlehens- durch Zuschussförderung (Tilgungsnachlässe), Konzeptvergaben, strategisches Baulandmanagement, „Wiener Modell“, Erbbaurechte, Novellierung Grundsteuer Reduzierung Umsatz- und Grunderwerbssteuer, Verkürzung Abschreibungszeiträume, Übersichtlichkeit Förderung und Förderlotsen</b></p> <p><b>Fördermittel nutzen!</b>          Im Zuge der Föderalismusreform I hat sich der Bund im Jahr 2006 aus dem sozialen Wohnungsbau zurückgezogen. Nach Änderung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG liegt die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung nunmehr vollständig bei den Ländern.</p> <p>Mit der Übertragung der Wohnraumförderung auf die Länder entfielen auch die entsprechenden Bundesfinanzhilfen. Als Ausgleich erhalten die Länder vom Bund seit 2007 jährlich 518,2 Mio. Euro als Kompensationsmittel, die gemäß § 4 Abs. 4 des Gesetzes zur Entflechtung von Gemeinschaftsaufgaben und Finanzhilfen (Entflechtungsgesetz - EntflechtG) an die Länder verteilt wurden. Die Mittel sind von den Bundesländern zweckgebunden für investive Zwecke der Wohnraumförderung einzusetzen.</p> <p>Im Juni 2013 wurde eine Verlängerung der Zahlung der Entflechtungsmittel von 2014 bis Ende 2019 auf dem bisherigen Niveau beschlossen. Für die soziale</p>	<p><b>2.3 Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum</b>  <b>Vermeidung von Altersarmut, zielgenaue Steuerung, Zielgruppen ausweiten auf Familien mit Kindern, finanzschwache Alleinstehende und Paare, Bewohner von Metropolregionen, Förderung durch Eigenkapitalunterstützung von Schwellenhaushalten, Bürgerschaftsprogramme, Freibetrag Grunderwerbssteuer, Wohnflächenbegrenzung</b></p> <p>Zwei Drittel des deutschen Wohnungsbestandes liegen in privater Hand. Das dort liegende Potential, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, muss daher ebenfalls ausgeschöpft werden. Die Förderung von selbstgenutztem Wohnraum sollte so ausgerichtet sein, dass diese einen Beitrag zum zukunftsfähigen, qualitätsvollen Wohnungs- und Städtebau leistet.</p> <p><b>Eigentumsbildung fördern, um Altersarmut zu vermeiden!</b>          Der Erwerb der selbstgenutzten Wohnung ist nicht nur für den Einzelnen, sondern auch für die Gesellschaft von Vorteil. Ist das Wohneigentum bis zum Rentenalter abbezahlt, besteht durch die ersparte Miete eine gute Chance, auch bei geringer Rente ohne stattliche Transferleistungen leben zu können und schützt so vor Altersarmut. Der Bund und die Länder sind deshalb gut beraten, die Wohneigentumsförderung als wichtige Säule der Sozialpolitik zu nutzen.</p> <p><b>Fehlsteuerungen durch Eigentumsförderung vermeiden!</b>          Ziel muss es sein, die Balance zwischen Stadt und Land herzustellen, welches beim</p>

# Bezahlbarer Wohnungsbau – Positionen der BAK

## Übersicht: Miet-/sozialer Wohnungsbau – selbstgenutztes Wohneigentum

Wohnraumförderung stehen den Ländern von Seiten des Bundes somit weiterhin 518,2 Mio. Euro zur Verfügung.

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD sieht eine weitere Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus der Länder durch den Bund in den Jahren 2020/2021 in Höhe von 2,0 Mrd. Euro vor. Weitere 2,0 Mrd. Euro sind für die steuerliche Förderung von mehr Wohnungen durch AfA, energetische Gebäudesanierung und Förderung des Wohneigentums für Familien vorgesehen. Die BAK fordert, diese Maßnahmen schnellstmöglich umzusetzen.

### **Sozialen Wohnungsbau reaktivieren!**

Das Instrument der sozialen Wohnraumförderung hat sich über Jahrzehnte in der Bundesrepublik Deutschland bewährt und sollte aufgrund der aktuellen und langfristigen Herausforderungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt deutlich verstärkt werden.

Bund und Länder sind aufgefordert, die Voraussetzungen zu schaffen, dass die im Koalitionsvertrag vorgesehenen Mittel zweckgebunden für die Wohnraumförderung eingesetzt werden.

Die Stärkung des geförderten Wohnungsbaus bedarf bundesweiter Schaffung landesrechtlicher Regelungen zur Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetze) sowie damit einhergehend des (Wieder-)Aufbaus von Wohnungsbauvermögen. Das klassische Instrument der Darlehensförderung kann so Rückflüsse generieren, die üblicherweise wieder für die Wohnraumförderung des Landes zur Verfügung gestellt werden können.

### **Darlehensförderung durch Zuschussförderung ergänzen!**

Angesichts des geringen Zinsniveaus auf den Geldmarkt ist es sinnvoll, die Darlehensförderung durch die Gewährung direkter und indirekter Zuschüsse („Tilgungsnachlässe“) zu ergänzen. Diese Direktförderungen müssen an Bedingungen, z. B. zur Qualität und einer städtebaulich integrierten Lage, geknüpft werden.

### **Flächen und Bauland für den Wohnungsbau aktivieren!**

Eines der zentralen Probleme für den geförderten Wohnungsneubau bildet insbesondere in den Stadtstaaten sowie den dichtbesiedelten Regionen der Bundesrepublik Deutschland das Fehlen geeigneten und preisgünstigen Baulandes. Hier bedarf es auch eines Umdenkens beim Bund (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben), den Ländern und in den Kommunen. Auf allen Ebenen werden Grundstücke häufig noch immer ausschließlich nach dem Prinzip des Höchstgebots vergeben. Eine Alternative stellt die Konzeptvergabe dar, in der

beabsichtigten Baukindergeld keine Berücksichtigung findet. Das Instrument der Eigentumsförderung muss so ausgestaltet werden, dass es die Eigentumsnachfrage insbesondere auf die Wachstumsregionen lenkt, um regionale Fehlentwicklungen zu vermeiden.

### **Zielgruppe ausweiten, Förderinstrumente ausweiten!**

Der Rahmen für die Eigentumbildung ist um weitere relevante Instrumente und Personengruppen zu erweitern. Neben Familien mit Kindern sollten finanzschwache Alleinstehende und Paare, Mittelfünziger der geburtenstarken Jahrgänge und Bewohner von Metropolregionen in die Wohneigentumsförderung einbezogen werden.

Die Wohnflächen pro Person sind zu begrenzen und die Wohnungsgrößen am geförderten und sozialen Wohnungsbau zu orientieren mit dem positiven Effekt sowohl in Bezug auf Bezahlbarkeit und Risikovermeidung als auch in Bezug auf Flächenverbrauch und -versiegelung, Nachhaltigkeit und Energieverbrauch.

Benötigt wird ein staatlich gefördertes Bürgschaftsprogramm zur Eigenkapitalunterstützung von Schwellenhaushalten sowie Kreditprogramm mit langfristiger Zinsbindung über die gesamte Tilgungsdauer.

Damit die Förderung nicht sofort wieder aufgezehrt wird, ist ein Freibetrag zur Grunderwerbssteuer bei Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie zu empfehlen.

### **Eigentumsförderung flankieren!**

Als weitere Rahmenbedingungen sind eine gezielte Förderung der Infrastruktur in Ballungsräumen sowie die Mobilisierung der Grundstücksreserven auch für selbstgenutztes Wohneigentum notwendig. Die Kommunen sollten ihre Planungshoheit nutzen, um eine zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung der Kommunen sowie eine hohe Qualität des Wohnens mit entsprechender Wohnflächenbegrenzung sicherzustellen.

## Bezahlbarer Wohnungsbau – Positionen der BAK

### Übersicht: Miet-/sozialer Wohnungsbau – selbstgenutztes Wohneigentum

neben den Preis auch andere Kriterien treten. So kann entscheidend sein, in welchem Umfang ein Investor auf dem Grundstück preisgebundenen oder preisgünstigen Wohnraum schaffen will.

Die Schließung von Baulücken, die Aktivierung von Brachflächen und der Abriss nicht mehr nutzbarer Gebäudesubstanz zur Wiederbebauung können das Angebot an Grundstücken im Innenbereich erhöhen. Die Kommunen sind aufgefordert, Baulückenkataster flächendeckend aufzustellen, um Baulücken zu aktivieren.

Kommunen und Länder sollten über ein strategisches Baulandmanagement für den Wohnungsbau Grundstücksflächen zu günstigen Konditionen zur Verfügung stellen. Kommunen sollten überdies wieder eine aktive Vorratspolitik zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues betreiben, um so Grundstücke nach Erwerb und Baureifmachung an Bewerber, unter Beachtung sozialer und baukultureller Gesichtspunkte, preisgünstig zu veräußern. Auch bietet sich eine Rückbesinnung der Kommunen auf ihre über Jahrzehnte vorhandene Bauherrenrolle („Wiener Modell“) an.

#### **Soziale Wohnraumförderung regional verstehen!**

Förderkonditionen müssen berücksichtigen, dass weder die Investoren noch die Mieter an die administrativen Grenzen der Gemeinden oder Kreise gebunden sind. Selbst größere Wohnungsmarktregionen können sich überlagern. Daher müssen Förderkonditionen in der Festlegung der Gebietskulissen und in der regionalen Abgrenzung die Verflechtungen, z. B. zwischen Nachbarstädten, berücksichtigen. Die Kommunen müssen sich in ihrer Wohnungspolitik untereinander abstimmen. Weder sollen Investoren kommunale Konkurrenzsituationen übermäßig nutzen können, noch sollten übermäßige Mieterwanderung in solche Städte einsetzen, die für günstige Wohnungsangebote für die eigene Wohnbevölkerung sorgen.

#### **Über Erbbaurechte wertvolles Bauland aktivieren und Wirtschaftlichkeit fördern!**

Kirchen, Privateigentümer und Kommunen wollen wertvolle Grundstücke häufig im Bestand halten. Die Vergabe im Erbbaurecht ist eine empfehlenswerte Möglichkeit, um eigentumgebundenes Bauland in besten Lagen dennoch zu aktivieren. Zudem gibt es auf der Kostenseite Entlastungseffekte, da an Stelle einer ein- maligen Belastung durch den Grundstückspreis eine auf Jahrzehnte verteilte Belastung tritt. Auch können durch die Gestaltung der Höhe des Erbbauzinses Anreize für den Wohnungsbau geschaffen werden.

Das ErbbauRG enthält keine Bestimmung über die Ermittlung der Höhe des Erbbauzinses. Er kann frei vereinbart werden. Der Spielraum der Kommunen,

## Bezahlbarer Wohnungsbau – Positionen der BAK

### Übersicht: Miet-/sozialer Wohnungsbau – selbstgenutztes Wohneigentum

Grundstücke verbilligt abzugeben, ist zwar nach der jeweiligen Kommunal- oder Gemeindeordnung beschränkt, ein Abschlag auf den ermittelten Verkehrswert des Grundstückes, z. B. für die soziale Wohnraumförderung, stellt jedoch eine zulässige Ausnahme dar. Entweder wird als Basis für die Ermittlung des Erbbauzinses der ggf. verminderte Verkehrswert angenommen oder direkt ein reduzierter Zins verlangt. Insofern kann der Erbbauzins, der oft zwischen 4 und 6 % des Werts für das Grundstück liegt, stimulierend reduziert werden.

Das Erbbaurecht ist somit eine Möglichkeit, Grundstücke zu aktivieren, die zum Tafelsilber der Eigentümer gehören. Zudem kann statt des hohen Grundstückspreises der entlastend wirkende Erbbauzins in die Wirtschaftlichkeitsberechnung eingesetzt werden. Das Erbbaurecht ist stärker in die Baulandpolitik der Kommunen einzubeziehen.

#### **Grunderwerbsteuer zugunsten der sozialen Wohnraumförderung differenzieren!**

Die Übertragung der Kompetenz zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf die Länder hat in verschiedenen Bundesländern im Verlauf der letzten Jahre zu einer deutlichen Erhöhung der Grunderwerbsteuer geführt (NRW, SH und SL haben derzeit einen Steuersatz von 6,5 Prozent).

Gerade für den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt bedeutet eine hohe Grunderwerbsteuer eindeutig das falsche Signal an potenzielle Investoren. Sinnvoll wäre daher die Schaffung differenzierter Steuersätze innerhalb der Grunderwerbsteuer. Eine entsprechende Anpassung bundesrechtlicher Normen könnte dann ein Bundesland in die Lage versetzen, zumindest bei Grundstücksverkäufen zugunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus einen reduzierten Grunderwerbsteuersatz anzusetzen.

#### **Grundsteuer zeitnah novellieren!**

Die BAK präferiert wie das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) 2001 und später das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW), Köln, eine Bodenwertsteuer. Bei dieser lägen die Steuern für ein unbebautes Grundstück etwa sechsmal so hoch wie bislang. Für Grundstücke mit Einfamilienhäusern würde die Grundsteuer bundesweit ungefähr gleich hoch bleiben, in den Großstädten mit teuren Wohnlagen allerdings um gut 200 Euro auf 770 Euro pro Jahr zulegen. Nutznießer einer Reform, die nur noch den Bodenwert zur Grundlage macht, wären die Bewohner von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Sie würden in Großstädten fast 80 Euro, im bundesweiten Durchschnitt 60 Euro pro Jahr sparen. In der Handhabung wäre das Reformmodell sehr einfach, da auf die nahezu flächendeckend vorliegenden Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden könnte.

## Bezahlbarer Wohnungsbau – Positionen der BAK

### Übersicht: Miet-/sozialer Wohnungsbau – selbstgenutztes Wohneigentum

Aus einer so gestalteten und zudem vereinfachten Bodensteuer erwartet die BAK eine Aktivierung von Grundstücken, die bislang - aus welchen Gründen auch immer - dem Markt nicht zur Verfügung stehen.

Gleichwohl begrüßt die BAK den im Koalitionsvertrag ausgehandelten Kompromiss für eine Grundsteuer C. Durch die additive gezielte Belastung brachliegender, für den Wohnungsbau geeigneter Flächen können adäquate finanzielle Anreize zur Aktivierung von Bauland gesetzt werden, ohne die bisherige Systematik der Grundsteuer grundsätzlich zu verändern.

#### **Abschreibungen verkürzen!**

Die Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau von 50 Jahren entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Werteverzehr. Der hohe Anteil technischer Anlagen an der Gesamtinvestition mit Lebensdauern deutlich unter 50 Jahren erfordert eine deutlich verkürzte lineare oder eine degressive Ausgestaltung. In Zeiten größerer Wohnungsnot hat der Gesetzgeber durch Verbesserung der Gebäudeabschreibung reagiert und damit der Bau von neuen Wohnungen gefördert. In Anbetracht der heutigen Situation ist eine Verbesserung der Abschreibungssätze geboten. Die Reduzierung der Abschreibungsdauer auf 30, maximal 40 Jahre ist in Anbetracht der Randbedingung dringlich. Eine generell verbesserte Abschreibungsmöglichkeit würde den Wohnungsbestand deutlich erhöhen und damit der Wohnungsmarkt insgesamt entlastet. In der Folge würden sich die Mieten eher entspannen. So ausgestaltete Abschreibungsmöglichkeiten gestatten geringere Kaltmieten und führen durch die ansonsten unterbleibende Investition in den Wohnungsbau zu Steuermehreinnahmen, höheren Sozialabgaben und Einzahlungen in private Sicherungssysteme. Dieser Position kommt die in der Koalitionsvereinbarung vorgesehene befristete Sonderabschreibung für Wohnungsbauten im bezahlbaren Segment entgegen.

#### **Umsatzsteuer reduzieren!**

Einen erheblichen Investitionsanreiz würde eine halbierte Umsatzsteuer für Bauleistungen an Wohnungen nach § 12 Umsatzsteuergesetz darstellen. Aufgrund der kurzfristig gebotenen Verbesserung der Wohnraumsituation könnte für eine beschränkte Zeit eine Rückerstattung eines Teils der Umsatzsteuer die Investitionstätigkeit erheblich beleben. Eine Erstattung der Hälfte der Umsatzsteuer wäre ohne weiteres vertretbar, da durch den Zusatzbedarf an Wohnraum eine Belebung entstehen wird. Die Reduzierung der Mehrwertsteuer würde eine unmittelbare Reduzierung der Baukosten bedeuten und möglicherweise bei entsprechender Einschränkung der Geltungsdauer eine schnelle Wirkung entfalten können.

#### **Flächenausweisung nach Opportunitätskostenprinzip entscheiden!**

## Bezahlbarer Wohnungsbau – Positionen der BAK

### Übersicht: Miet-/sozialer Wohnungsbau – selbstgenutztes Wohneigentum

<p>Nachverdichtung und Baulückenschließungen bieten viele Vorteile für die Kommunen: Die bestehende Infrastruktur wird weiter genutzt, einzelne Stadtviertel erhalten vitalisierende Impulse und die Stadt bleibt attraktiv und lebenswert. Auch ökonomisch ist die Nutzung innerstädtischer Brachen sinnvoll: Eine exemplarische Vergleichsrechnung im Auftrag der AKNW zeigt, dass für die Entwicklung einer Wohneinheit im Außenbereich 26.000 Euro aufgewendet werden mussten; für eine vergleichbare Erschließung im Innenbereich lag der Wert lediglich bei etwas über 1.000 Euro je Wohneinheit. Das so durch den Verzicht auf Neuausweisungen von Bauland eingesparte Geld kann von den Kommunen eingesetzt werden, indem der Bestand durch Zuschüsse nach dem Opportunitätskostenprinzip mit kommunalen Mitteln gefördert wird.</p> <p><b>Förderung übersichtlich und verlässlich gestalten!</b> Förderung ist ein Anreizinstrument zur Erreichung übergeordneter Ziele der Gesellschaft und insofern ein wichtiges Steuerungsinstrument für Raum- und Ortsentwicklung, um in einer sozialen Marktwirtschaft für alle Menschen lebenswerte Rahmenbedingungen zu schaffen. Um das Verhalten der Marktteilnehmer in diesem Sinne zu beeinflussen, müssen die Förderinstrumente verlässlich sein. Die Förderkonditionen müssen übersichtlich und über einen längeren Zeitraum stabil bleiben, damit sich der Markt auf sie einstellen kann. Zugleich müssen die Fördermittel so eingesetzt werden, dass sich Synergien in der Verfolgung verschiedener politischer Ziele ergeben.</p> <p><b>Förderlotsen erstellen!</b> Ebenso müssen die Förderbestimmungen transparent kommuniziert werden. Es wird eine Vielzahl neuer Förderprogramme aufgelegt oder bestehende Programme werden angepasst. Ein Förderlotse in Form einer übersichtlichen Datenbank muss Planern und Investoren helfen, das richtige Programm zu finden und dessen Konditionen anzuwenden.</p>	
<p><b>Impulse für den Wohnungsbau/Verbändebündnis Wohneigentum</b></p>	
<p><b>Stärkung sozialer Wohnungsbau Erhöhung und Verstetigung der Fördermittel</b></p> <p>Der Bestand an Sozialmietwohnungen sinkt seit Jahren kontinuierlich. Allein 2019 war ein Rückgang um 39.000 Wohnungen zu verzeichnen. Um den Bestand zu stabilisieren, wäre die Errichtung von mindestens 80.000 neuen Sozialmietwohnungen pro Jahr erforderlich – 2019 wurden aber lediglich 26.000 neue Wohnungen gebaut. Daher müssen die Fördermittel für die soziale Wohnraumförderung unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung von Baulandpreisen und Baukosten</p>	

# Bezahlbarer Wohnungsbau – Positionen der BAK

## Übersicht: Miet-/sozialer Wohnungsbau – selbstgenutztes Wohneigentum

<p>spätestens ab 2022 auf jährlich rund 5,0 Milliarden Euro erhöht sowie von Bund und Ländern in gleicher Größenordnung längerfristig mitgetragen werden.</p> <p><b>Sicherung von 2 Millionen Sozialmietwohnungen bis zum Jahr 2030 in Kombination von Neubau (80.000 neue Sozialmietwohnungen pro Jahr), Modernisierung sowie Kauf von Belegrechten</b></p> <p>Bei einem durchschnittlichen Subventionswert in Höhe von 60.000 Euro je neu gebauter Sozialmietwohnung erfordern 80.000 Neubausozialwohnungen je Jahr 4,8 Milliarden Euro an Mitteln von Bund und Ländern. Zusätzlich müssen für 75.000 Sozialbindungen je Jahr durch Modernisierungsförderungen und Ankauf von Belegrechten weiteren 1,5 Milliarden Euro an Fördermitteln im sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden. Da im Jahr 2018 von Bund und Ländern insgesamt nur 2,4 Milliarden Euro an Fördermitteln (1,5 Milliarden Euro vom Bund und 0,9 Milliarden Euro von den Ländern) für sozialen Wohnungsbau bereitgestellt wurden, müssen diese Etatmittel jährlich um rund 3,9 Milliarden Euro auf insgesamt 6,3 Milliarden Euro erhöht und mindestens für 10 Jahre in dieser Größenordnung bereitgestellt werden. Der Bund muss somit seine Förderung gegenüber 2018 mehr als verdoppeln, die Länder um das 3,5-Fache erhöhen.</p>	
<p><b>Verbesserung der Investitionsbedingungen Sonder-AfA, Verbesserung der Abschreibungsbedingungen</b></p> <p>Die im August 2019 eingeführte Sonder-AfA für Mietwohnungen hat Investitionen in den Mietwohnungsbau angeregt. Allerdings ist sie bis Ende 2021 befristet, so dass nach dem Auslaufen Rückgänge im Mehrfamilienhausbau drohen. Daher ist ab 2022 die Entwicklung alternativer Förderinstrumente für vom Wohnungsmangel betroffene Regionen notwendig. Darüber hinaus ist die dauerhafte Verbesserung der Abschreibungsbedingungen im Mietwohnungsbau durch die sach- gerechte Erhöhung der Regel-AfA von 2 auf 3% erforderlich, um der veränderten Nutzungsdauer von heutigen Wohngebäuden Rechnung zu tragen.</p> <p><b>Gezielte Förderungen des Neubaus von jährlich 60.000 bezahlbaren Wohnungen in Ballungsgebieten und Wachstumsregionen</b></p> <p>Zur qualitativen und quantitativen Darstellung der Forderungen nach bezahlbarem Wohnungsbau bedarf es zunächst einer neuen Definition für bezahlbares Wohnen, die sich am Wohngeldgesetz und daraus abgeleiteten Mietenstufen und Einkommensgrenzen orientiert. Der Anreiz für Investoren, sich im bezahlbaren Wohnungsbau zu engagieren, soll über geeignete steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gesetzt werden. Dazu ist durch die Politik langfristig sicherzustellen, dass die jetzt beschlossene Sonderabschreibung übergangslos in eine</p>	<p><b>Förderung selbstgenutztes Wohneigentum Zielgruppenspezifisch und wohnflächenbegrenzt, Bürgerschaftsprogramme, Kreditprogramme für Schwellenhaushalte, Sicherheitsfonds, Senkung Erwerbsnebenkosten/Befreiung Grunderwerbssteuer, zielgerichtet regionale Wohneigentumsförderung</b></p> <p>Die Schaffung selbstgenutzten Wohneigentums muss insbesondere im Interesse junger Familien unterstützt werden. Um die Ansparrhürde in Zeiten niedriger Zinsen überwindbar zu machen, müssen die im jetzigen Koalitionsvertrag bereits vorgesehenen Bürgerschaftsprogramme endlich umgesetzt werden. Angesichts der Probleme bei der Eigenkapitalbildung junger Familien sind Maß- nahmen zur zielgerichteten Senkung der Erwerbsnebenkosten für Ersterwerber zu prüfen. Nach Auslaufen des Baukindergeldes Anfang 2021 wäre eine modifizierte Verlängerung oder alternativ eine zielgerichtete regionale Wohneigentumsförderung anzustreben.</p> <p><b>Zielgruppenspezifische Förderung des Erwerbs</b></p> <p>Insbesondere junge Familien und kleine, meist ältere Haushalte sollten bei der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum durch die nachhaltige Nutzung, Umnutzung und Aufstockung von Gebäuden aber auch beim wirtschaftlich sinnvollen Bestandsersatz bereits leerstehender Gebäude in innerörtlichen Grundstücken mit folgenden Maßnahmen unterstützt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Bürgerschaftsprogramm als Eigenkapitalergänzung/-ersatz</u> in Höhe von mindestens 20 Prozent der Erwerbskosten.</li> </ul>



## Bezahlbarer Wohnungsbau – Positionen der BAK

### Übersicht: Miet-/sozialer Wohnungsbau – selbstgenutztes Wohneigentum

<p>sachgerechte Anhebung der linearen Abschreibung von 2 auf 3 Prozent überführt wird. Darüber hinaus muss es eine zusätzliche Sonderabschreibung zur Errichtung bezahlbarer Mietwohnungen (ausgerichtet an der neuen Definition) mit einer langfristigen Mietpreisbegrenzung der geförderten Wohnungen geben. Nach vorliegenden Berechnungen ist dafür von einem jährlichen Subventionswert von gut 3 Milliarden Euro für die Schaffung von 60.000 Wohnungen im Segment des „bezahlbaren Wohnens“ auszugehen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Sicherheitsfonds für Wohneigentumsbildung der Schwellenhaushalte</u> Nach dem niederländischen Vorbild Gegen die Zahlung einer einmaligen Gebühr (unter 1 Prozent der Darlehenssumme) übernimmt der Fonds bei Zahlungsverzug den Kredit von der Bank mildert so die Gefahr einer Zwangsversteigerung.</li> <li>▪ <u>Kreditprogramme für kleines Wohneigentum für ältere Schwellenhaushalte</u> mit stabilen Zinskonditionen auf niedrigem Niveau bis zu 30 Jahre.</li> <li>▪ <u>Freibeträge bei der Grunderwerbssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum</u> Die Nutzung der Freibeträge sollte an bestimmte Einkommensverhältnisse sowie eine angemessene Größenordnung des selbstgenutzten Wohneigentums gekoppelt werden.</li> </ul>
<p><b>Bereitstellung von Bauland für den jährlichen Neubau von 80.000 Sozialmietwohnungen sowie 60.000 bezahlbaren Wohnungen in Ballungsgebieten und Wachstumsregionen für Baulandpreise von maximal 300 Euro pro m<sup>2</sup> Bauland</b></p> <p>Aus Modellrechnungen über die Auswirkungen der Baulandpreise auf die Entwicklung erzielbarer Kaltmieten im Mietwohnungsbau geht hervor, dass Baulandpreise über 300 Euro pro m<sup>2</sup> Bauland nur mit deutlich ansteigenden Subventionen die Errichtung bezahlbaren Wohnraums ermöglicht. Daher ist die Empfehlung an den Bund (BImA), die Städte und Kommunen anzuleiten, für den Bau von sozialem und bezahlbarem Wohnraum eigene Baugrundstücke zum Preis bis maximal 300 Euro pro m<sup>2</sup> Bauland bereitzustellen. Die Baulandbereitstellung sollte durch die zügige Aufstellung von Bebauungsplänen mit entsprechenden Festsetzungen durch die Kommunen flankiert werden. Da ein großer Teil der Wohnungsbautätigkeit in Gebieten ohne Bebauungsplan stattfindet (§ 34 Baugesetzbuch), müssten Bauvorhaben, die der Wohnungsversorgung insbesondere für einkommensschwächere Haushalte dienen, hier privilegiert bzw. für grundsätzlich zulässig erklärt werden.</p>	<p><b>Bereitstellung von Bauflächen</b></p> <p>Bund, Länder und Kommunen sollten durch planungsrechtliche Vorgaben und Entwicklungskonzepte zielgerichtet dafür Sorge tragen, dass die Nutzung und Umnutzung leerstehender Grundstücke und Gebäude, der wirtschaftlich sinnvolle Bestandsersatz bereits leerstehender Gebäude sowie die innerörtliche Verdichtung und Aufstockung von Gebäuden erleichtert und beschleunigt werden. Im Sinne einer zukunftsfähigen Ortsentwicklung sind ergänzend innerörtliche Bauflächen für selbstgenutztes Wohneigentum anzubieten, deren Vergabe an flächensparende Bauformen gebunden werden.</p>
<p><b>Ausreichende Bereitstellung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum für Behinderte und andere am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Gruppen unserer Gesellschaft</b></p> <p>Von der BAG Wohnungslosenhilfe wurde für 2017 die Zahl der Wohnungslosen in Deutschland auf 650.000 Menschen geschätzt. Hauptgründe für die steigende Zahl der Wohnungslosen sind unzureichende Angebote an bezahlbarem Wohnraum, die Schrumpfung des Sozialwohnungsbestandes, gesellschaftliche Ausgrenzungsprozesse und die Verfestigung von Armut. So müssen im Rahmen des geforderten sozialen und barrierefreien Wohnungsbaus 10 Prozent aller neuen Sozialwohnungen barrierefrei (nach DIN 18040-2) gebaut, für am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Gruppen der Gesellschaft reserviert und die entsprechenden Anforderungen voll refinanziert werden. Innerhalb des Bestands aller Sozialwohnungen braucht es dieses Kontingent, um besonders marginalisierten Gruppen den Zugang zu Wohnraum überhaupt zu ermöglichen. Über den Zuschlag bzw. die Vergabe von Sozialwohnungen an besonders Bedürftige sollen künftig von den Gemeinde- bzw. Stadträten verbindlich</p>	

## Bezahlbarer Wohnungsbau – Positionen der BAK

### Übersicht: Miet-/sozialer Wohnungsbau – selbstgenutztes Wohneigentum

<p>eingerrichtete Härtefallkommissionen entscheiden, in die auch die Interessenvertretungen der betroffenen Gruppen stimmberechtigt eingebunden werden. Diese Härtefallkommissionen sollen dann über das 10-Prozent-Kontingent der vor Ort zu vergebenen Sozialwohnungen entscheiden. Solche Maßnahmen helfen, die Vielfalt und Diversität – gerade in den Ballungsgebieten – zu erhalten und weitere Verdrängungsprozesse zu dämpfen.</p>	
<p><b>Förderung der Umnutzung von Nichtwohngebäuden in Wohnraum, Aufstockung, Bestandsförderung</b></p> <p>Hierzu werden die Forderungen analog gestellt</p>	<p><b>Förderung der Umnutzung von Nichtwohngebäuden in Wohnraum</b></p> <p>Die aktuellen Entwicklungen in Folge der Corona-Pandemie lassen darauf schließen, dass in den nächsten Jahren eine anteilige Umwidmung von Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraum innerhalb gut erschlossener städtischer Lagen möglich werden kann. Dabei sollte von Anfang an durch entsprechende planungsrechtliche Vorgaben und Vergabekriterien dafür gesorgt werden, dass ein Anteil der Umwidmungsflächen bewusst für bezahlbares, selbst genutztes Wohneigentum, insbesondere für ältere Haushalte, vorbehalten bleibt. Gerade in Innenstädten sind überdies in den letzten Jahrzehnten vielfach Altbauwohnungen in Büroflächen umgewandelt worden, die leicht wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt werden könnten.</p> <p>Dafür sind zielgerichtete Maßnahmen zur Erleichterung und Beschleunigung der Nutzung bzw. Umnutzung leerstehender Grundstücke und Gebäude sowie zur Verdichtung und Aufstockung umzusetzen. Es muss das Primat „Umbau vor Neubau“ gelten. Das Planungsrecht wie auch die Bauordnungen der Länder, die überwiegend auf den Neubau ausgelegt sind, erschweren die wirtschaftliche Umsetzung von Umbau- und Weiternutzungskonzepten und sind auch auf den ressourcenschonenderen Umbau des Gebäudebestands auszurichten.</p>
	<p><b>Stärkung der Übernahme von Bestandsgebäuden durch jüngere Familien</b></p> <p>Mit zunehmendem Wunsch der Vereinbarkeit von Familie und Beruf, den Möglichkeiten der Digitalisierung und der daraus folgenden Flexibilisierung der Arbeitswelt mit z.B. zunehmendem Anteil an Home-Office-Arbeitsplätzen oder Co-Working-Spaces, besteht ein Potenzial zur Übernahme von alten Bestandsimmobilien in ländlichen Bereichen. Dessen Nutzung als neues selbstgenutztes Wohneigentum insbesondere durch junge Familien sollte gefördert werden.</p>
	<p><b>Stärkung der Mobilität</b></p> <p>Gemessen an Personenkilometern hat der motorisierte Individualverkehr mit über 80% den größten absoluten Anteil am gesamten Personenverkehr. Das Pendleraufkommen, insbesondere in den Ballungszentren, ist extrem angewachsen und belastet vorhandene Verkehrsanbindungen zum Teil schon jetzt über vertretbare Grenzen hinaus. Dennoch muss der bezahlbare Bau bzw. Erwerb von Eigentumswohnungen insbesondere in den Ballungszentren und deren Umfeld weiter gestärkt werden.</p>

## Bezahlbarer Wohnungsbau – Positionen der BAK

### Übersicht: Miet-/sozialer Wohnungsbau – selbstgenutztes Wohneigentum

	<p>Der entschlossene Ausbau der digitalen Netze sowie der Mobilität wird damit auch zum Kriterium für eine Wohneigentumsbildung zur Altersvorsorge von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen in ländlichen Bereichen. Gefordert werden insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• eine verbesserte digitale Anbindung ländlicher Räume zur Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort und zur Gewährleistung von Heimarbeit,</li><li>• die Erweiterung des ÖPNV durch verbesserte Infrastrukturen in Anbindung von Stadt und Land,</li><li>• eine gezielte Investition u.a. in autonome Verkehrssysteme zur zukünftigen Gewährleistung der notwendigen Versorgung auch von älteren Haushalten und Personen in ländlichen Räumen.</li></ul> <p>Darauf sind gezielt weitere Untersuchungen und Förderprogramme auszurichten.</p>
	<p><b>Neuregelung der einkommensteuerlichen Berücksichtigung des „Home Office“</b></p> <p>Will man die „Arbeit von zu Hause“ fördern, um den Berufsverkehr zu verringern und dem modernen digitalen Arbeiten gerecht zu werden, muss der Staat seinen Teil beitragen, indem er dauerhaft eine bessere und einfachere Möglichkeit schafft, die Kosten für „Home-Office“ steuerlich geltend zu machen. Verschiedene Änderungen des Einkommenssteuergesetzes, um die Kosten für das Home Office steuerlich abzusetzen, würden Arbeitnehmer von einem Teil der Wohnkosten entlasten, die bei der Bildung von Wohneigentum genutzt werden kann.</p>

erstellt: 18.08.2021  
Barbara Chr. Schlesinger/BAK