position

Position des Deutschen Gewerkschaftsbundes

Drohender Verlust von Baukapazitäten: DGB fordert Sofortprogramm für bezahlbaren Wohnraum

03.02.2023

Deutscher Gewerkschaftsbund
DGB Bundesvorstandverwaltung
Wirtschafts-, Finanz- und Steuerpolitik

Maximilian Fuhrmann
Referatleiter Wohnungs- und Verbraucherpolitik

maximilian.fuhrmann@dgb.de

Telefon: +49 30 24060-237
Mobil: +49 160 8439962

Henriette-Herz-Platz 2
10178 Berlin

www.dgb.de

Das Ziel der Bundesregierung, 400.000 Wohnungen pro Jahr zu bauen, wird 2022 und 2023 verfehlt. Aufgrund gestiegener Baukosten und einer Verdreifachung der Bauzinsen in den letzten 12 Monaten werden weniger Projekte realisiert. Branchenverbände rechnen mit einem erheblichen Rückgang des Bauvolumens in diesem Jahr. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat berechnet, dass die Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe Ende 2022 unter 70 Prozent lag; und damit so niedrig wie seit 2010 nicht mehr (BBBSR 2022).

Es droht ein Abbau von Kapazitäten in der Baubranche, inklusive Entlassungen von Fachkräften, obwohl der Bedarf für den Bau von Wohnungen, Infrastruktur und Einrichtungen der Daseinsvorsorge erheblich ist. Offenbar können und wollen gewinnorientierte (Wohnungs-)baugesellschaften diesen Bedarf nicht ausreichend bedienen. Die Öffentliche Hand muss deshalb jetzt sofort aktiv werden und diese verheerende Lücke füllen.

Freiwerdende Kapazitäten durch den Rückgang der privatwirtschaftlichen Baunachfrage müssen genutzt werden, um den dringend erforderlichen Bau von preisgebundenen Wohnungen voranzubringen. Dadurch werden die Baukapazitäten erhalten und langfristig weiter ausgebaut. Mehr Sozialwohnungen statt arbeitslose Bauarbeiter*innen.

Dazu legt der DGB ein 6-Punkte-Programm vor:

1. Bundesbeteiligungsfonds:
   Durch einen Beteiligungsfonds kann der Bund die Eigenkapitalbasis kommunaler und landeseigener Wohnungsunternehmen stärken. Eine höhere Eigenkapitalquote verbessert die Finanzierungsbedingungen an den Finanzmärkten und wird den Bau von mietpreisgebundenen und preisgünstigen öffentlichen Wohnungen ankurbeln.

2. Aufstockung der Gelder für den sozialen Wohnungsbau:
Die Bundesregierung hat die Mittel für den sozialen Wohnungsbau auf 2,5 Milliarden Euro für das Jahr 2023 leicht erhöht. 500 Millionen Euro sollen davon für den Bau von Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen verwendet werden. Die Länder müssen 30 Prozent der abgerufenen Mittel zusätzlich selbst einbringen. Doch damit wird die Bundesregierung ihr Ziel, den Bau von 100.000 Sozialwohnungen jährlich zu fördern, verfehlen. Laut einer im Januar 2023 veröffentlichen Studie des Pestel-Instituts, sind dafür mindestens 12,6 Milliarden Euro notwendig. Auch die Mittel für Studierenden- und Auszubildendenwohnheime müssen deutlich erhöht werden, um den Investitionsbedarf zu decken.

3. Neue Wohngemeinnützigkeit:
Die im Koalitionsvertrag angekündigte Wohngemeinnützigkeit muss noch dieses Jahr kommen. Sie sorgt nicht nur für dauerhaft bezahlbare Wohnungen und kann den Schwund an Sozialwohnungen infolge auslaufender Bindungen stoppen, sondern führt durch eine Neubau- bzw. Instandhaltungspflicht zu kontinuierlicher Bautätigkeit.

4. Preislimitiertes Vorkaufsrecht für Kommunen:
Auf eigenen Flächen können Kommunen entweder selbst preisgünstig bauen oder Vorgaben an Investoren bezüglich Wohnumfeld und Anteil der Sozialwohnungen machen. Doch viele Kommunen haben vor 20 Jahren ihre Grundstücke veräußert und müssen sie zu spekulationsgetriebenen Marktpreisen zurückkaufen.
Wir brauchen deshalb ein preislimitiertes Vorkaufrecht in Höhe des Verkehrswertes und in Regionen mit extremen Preissteigerungen in Höhe des nutzungsbezogenen Ertragswertes.

5. Kommunen brauchen mehr Rechte, um Bautätigkeiten zu steuern – Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) einführen:
Die Koalition hat sich vorgenommen, die Einführung einer Innenentwicklungsmaßnahme zu prüfen. Diese ermöglicht es, Kommunen fehl- oder ungenutzte Gebiete zu aktivieren und Eigentümer*innen anzuhalten, die Flächen zu bebauen. Baulücken könnten so leichter geschlossen werden, was wohnungspolitisch und klimapolitisch wünschenswert ist. 2018 wurde der IEM in einem Planspiel unter Leitung des BBSR bereits Tauglichkeit bescheinigt (BBSR 2018), weswegen der DGB eine umgehende Einführung fordert.

6. Verwaltungsabläufe beschleunigen:
Um die notwendigen Bauprojekte voranzutreiben, müssen Planungs- und Genehmigungsprozesse beschleunigt werden. Zentral dafür sind die Digitalisierung der Verwaltung und die Verbesserung der Arbeitsbedingungen, um Fachkräfte zu gewinnen. Eine Anhebung der Entgelte und mehr Investitionen in eine zeitgemäße Ausstattung der Dienststellen sind wichtige Schritte dafür.

Quellen:

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022), Kapazitätsauslastung im Baugewerbe gesunken, Fachbeitrag vom 22.12.2022.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2018), Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme" („Innenentwicklungsmaßnahmengebiet") in das Baugesetzbuch Abschlussbericht. Bonn.