

Baukapazitäten sichern: öffentlichen Wohnungsbau stärken

Vieles deutet auf schlechte Zeiten für die Bauwirtschaft hin. Die Zahl der Auftragseingänge fällt, die Neuvergabe von Immobilienkrediten ist so niedrig wie seit 2011 nicht mehr, die Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe lag im Dezember 2022 unter 70 Prozent (siehe Grafik). Steigende Preise und die Verdreifachung des Zinsniveaus innerhalb eines Jahres machen dem Sektor zu schaffen. Die Bundesregierung hat von ihrem Ziel, 400.000 neue Wohnungen zu bauen, für 2022 und 2023 Abstand genommen.

Erste Betriebe melden Kurzarbeit an. Es besteht die Gefahr, dass es zu einem Abbau von Baukapazitäten, sprich Entlassungen, kommt. Das wäre nicht nur für die betroffenen Kolleg*innen, sondern auch für die Zukunftsfähigkeit des Landes ein Desaster. Denn der Bedarf an Bauleistungen im Wohnungsbereich, der Infrastruktur und bei Einrichtungen der Daseinsvorsorge ist erheblich und wird auf absehbare Zeit hoch bleiben. Damit die Kapazitäten erhalten und mittelfristig weiter ausgebaut werden, muss der öffentliche Wohnungsbau massiv ausgeweitet werden. Der DGB schlägt dazu sechs Maßnahmen vor (www.dgb.de/-/Tuy).

1. Bundesbeteiligungsfonds: Durch einen Beteiligungsfonds kann der Bund die Eigenkapitalbasis öffentlicher Wohnungsunternehmen stärken. Eine höhere Eigenkapitalquote verbessert die Finanzierungsbedingungen an den Finanzmärkten und wird den Bau von 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. 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 veröffentlichten Studie des Pestel-Instituts, sind dafür mindestens 12,6 Milliarden Euro notwendig.

3. Neue Wohngemeinnützigkeit: Die im Koalitionsvertrag angekündigte Wohngemeinnützigkeit muss noch dieses Jahr kommen. Sie sorgt nicht nur für dauerhaft bezahlbare Wohnungen, 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 starken Preissteigerungen in Höhe des nutzungsbezogenen Ertragswertes.

5. Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) einführen: 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 sinnvoll ist.

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.

