

Position des Deutschen Gewerkschaftsbundes:

## 6 Punkte für bezahlbaren Wohnungsneubau

### Das fordert der DGB von einer neuen Bundesregierung

19.05.2021

Mit der kürzlich vom Bundestag beschlossenen Novelle des Baugesetzbuches (Baulandmobilisierungsgesetz) hat diese Bundesregierung ihr letztes großes wohnungspolitisches Vorhaben auf den Weg gebracht. Nun ist es an den Ländern, dieses Gesetz im Sinne der Mieter und Mieterinnen umzusetzen. Dennoch bleibt viel zu tun – die nächste Bundesregierung muss schnell handeln. Sie darf das Thema Wohnungsbau nicht aus den Augen verlieren.

Deutscher Gewerkschaftsbund  
Bundesvorstandsverwaltung  
Abteilung Wirtschafts-, Finanz- und  
Steuerpolitik

**Maximilian Fuhrmann**  
Referatsleiter Wohnungs- und  
Verbraucherpolitik

maximilian.fuhrmann@dgb.de

Telefon: +49 (0)30 240 60-237  
Telefax: +49 (0)30 240 60-218

Henriette-Herz-Platz 2  
10178 Berlin

www.dgb.de

Bund, Länder und Kommunen hatten sich im Rahmen ihrer Wohnraumoffensive aus dem Jahr 2018 vorgenommen, den Bau von 1,5 Millionen Wohnungen innerhalb von vier Jahren voranzutreiben. Dieses Ziel wird etwa um 300.000 Wohnungen verfehlt. Dabei ist vor allem besorgniserregend, dass in den letzten Jahren dreimal so viele Sozialwohnungen aus der Preisbindung gefallen sind (70.000) wie neu gebaut wurden (25.000). **Jeden Tag verlieren wir mehr als 100 Sozialwohnungen.** Beim Neubau kommt es nicht nur auf die Quantität, sondern auch auf den Preis an. In Leipzig, Augsburg, Salzgitter, Jena, Frankfurt und weiteren Städten können sich nach einer Studie im Auftrag des ARD-Magazins panorama aus dem Jahr 2019 Durchschnittsverdiener mehr als 90 Prozent der Neubauwohnungen nicht leisten. Neubau hilft den Menschen aber nur, wenn sie ihn auch bezahlen können.

Für Wohnungsbau sind die Länder zuständig. Dennoch kann der Bund einen geeigneten Rahmen für den Bau bezahlbarer Wohnungen schaffen – ja er muss es sogar tun, denn zu lange hat die Politik dieses Thema außer Acht gelassen. Die kommende Bundesregierung darf sich nicht wegduckern, sondern muss an folgenden Stellschrauben drehen:

**1. Bundesbeteiligungsfonds für kommunale Wohnungsunternehmen:** Wir fordern den Bund auf, einen Fonds aufzulegen, der Kommunen dabei unterstützt eigene Wohnungsbaugesellschaften zu gründen, bzw. sich an bestehenden kommunalen Wohnungsunternehmen zu beteiligen und so deren Eigenkapitalbasis zu stärken. Solche Gesellschaften bieten in der Regel vergleichsweise günstige Wohnungen an und sollten sich mehr als bisher im Neubau engagieren. Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler des Instituts für Makroökonomie und Konjunkturforschung der Hans-Böckler-Stiftung und des deutschen Instituts für Urbanistik haben im September 2020 ein Konzept für einen Bundesbeteiligungsfonds vorgelegt. [<https://repository.difu.de/jspui/handle/difu/578942>]



**2. Steuerliche Förderung dauerhaft bezahlbarer Wohnungen:** Bis 1990 gab es in der Bundesrepublik Steuervergünstigungen für Wohnungsunternehmen, die sich verpflichtet hatten, ihre Wohnungen preisgedeckt anzubieten und nur eine geringe Eigenkapitalrendite auszuschütten. In Österreich und den Niederlanden gibt es solche gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nach wie vor. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Wir fordern die Bundesregierung auf, die steuerliche Förderung von Unternehmen, die ihre Wohnungen dauerhaft preisgebunden anbieten, wieder aufzulegen.

**3. Ausbau der Förderung des sozialen Wohnungsbaus:** Durch die bereits erfolgte Änderung des Grundgesetzes (§ 104d GG) kann der Bund weiterhin den Ländern Gelder für die Förderung von Sozialwohnungen zur Verfügung stellen. Bislang stellt er dafür bis 2024 jährlich eine Milliarde Euro bereit. **Das reicht bei weitem nicht aus:** Um das weitere Abschmelzen des Sozialwohnungsbestands zu verhindern, sollten Bund und Länder zusammen mindestens 7 Mrd. Euro pro Jahr investieren, die sie zu gleichen Teilen tragen.

**4. Anhebung der Abschreibungssätze:** Die Abschreibungssätze im Mietwohnungsneubau sollten dauerhaft von zwei auf drei Prozent angehoben und damit den Sätzen im Gewerbebau gleichgestellt werden. In Engpassregionen sollten sie – geknüpft an die Vorgabe, dass bezahlbare Wohnungen mit Mietobergrenzen gebaut werden – befristet auf vier Prozent erhöht werden.

Ein weiterer Schlüssel für den Bau bezahlbarer Wohnungen ist die Verfügbarkeit von günstigem Bauland. In den letzten zehn Jahren haben sich die Baulandpreise in den sieben größten Städten Deutschlands durchschnittlich fast verdreifacht. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hat die Bundesregierung durch ein preislimitiertes kommunales Vorkaufsrecht und sektorale Bebauungspläne wichtige Maßnahmen ergriffen, Kommunen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu unterstützen. Wichtig ist zusätzlich:

**5. Kommunen ertüchtigen, Grundstücke systematisch und strategisch zu erwerben,** am besten bevor sie zu Bauland werden. Die Stadt Ulm praktiziert das bereits seit mehr als 100 Jahren überaus erfolgreich. Der Bund kann dabei den Aufbau kommunaler Bodenfonds unterstützen indem er geeignete Flächen aus dem Bundesvermögen und dem Bundeseisenbahnvermögen preislimitiert und vorrangig an die Kommunen gibt und Geld für den Aufbau solcher Bodenfonds bereitstellt.

**6. Bodenwertsteigerungen abschöpfen:** Wenn durch Planungsmaßnahmen Ackerland zu Bauland wird, wird der begünstigte Eigentümer auf einen Schlag sehr viel wohlhabender. Die entstandenen Bodenwertsteigerungen sollen durch die Kommune weitgehend abgeschöpft werden, damit diese den Bau und die Förderung bezahlbaren Wohnraums unterstützen kann. Für einen solchen Planungswertausgleich muss der Bund den gesetzlichen Rahmen schaffen.