

## Position

Forderungen vom  
Bündnis SOZIALES WOHNEN

## Status

Die Ampelregierung hat ihre Wohnungsbauziele krachend verfehlt. Am stärksten lag sie beim sozialen Wohnungsbau daneben. Statt der Förderung von 100.000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr sind im Jahr 2023 nur für 23.115 Wohnungen Förderzusagen erteilt worden. Das waren weniger Zusagen für den Sozialwohnungsbau als im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2022. Kein Wunder, dass damit auch keine Trendumkehr beim Bestand an Mietsozialwohnungen geschaffen wurde. Mit 1.072.266 Wohneinheiten lag deren Zahl Ende 2023 um 29.240 Einheiten geringer als 2021 – im Jahr der letzten Bundestagswahl.

Durchaus überraschend ist die ausgebliebene Steigerung der Förderzahlen vor dem Hintergrund, dass die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau der Länder von jeweils 1 Mrd. Euro in den Jahren 2020 und 2021 auf 2 Mrd. Euro in 2022, 2,5 Mrd. Euro in 2023 und 3,15 Mrd. Euro in 2024 gesteigert wurden. Offenbar schlagen sowohl die Entwicklung der Bauzinsen als auch die gestiegenen Baukosten, die allgemeine Wohnungsbautätigkeit, die Erhöhung von energetischen Anforderungen sowie der Wegfall von Kombinationsmöglichkeiten mit KfW-Förderungen auch auf die Aktivitäten im sozialen Wohnungsbau durch.

Die nächste Bundesregierung muss daher den sozialen Wohnungsbau nicht singular, sondern im Gesamtkontext der Herausforderungen im Wohnungsbau und der gesellschaftlichen Veränderungen und Erfordernisse betrachten. Schlüssige Konzept dafür sind trotz der immensen Bedeutung des Themas in den Wahlprogrammen der Parteien allerdings kaum vorhanden. Dabei kann sich Deutschland keine weitere Legislaturperiode der Stagnation im Neubau von Sozialwohnungen leisten. Sowohl die mit dem Erreichen des Rentenalters einhergehenden Einkommensverluste der Babyboomer als auch die notwendige Einwanderung in den Arbeitsmarkt werden bis zum Jahr 2030 den Druck auf das Segment des bezahlbaren Wohnens sprunghaft verstärken.

Um diesem Druck zu begegnen, braucht es einen Bestand von mindestens 2 Millionen Sozialwohnungen bis zum Anfang des kommenden Jahrzehnts. Dafür in der kommenden Legislaturperiode endlich die Trendumkehr von einem schrumpfenden hinzu einem wachsenden Sozialwohnungsbestand geschafft werden, indem jährlich mindestens 100.000 neue geförderte Wohnungen entstehen und zusätzlich 75.000 Bestandswohnungen Preis- und Belegungsbindungen erhalten. Außerdem müssen die auslaufenden Bindungen der Sozialwohnungsbestände verlängert werden, z.B. durch den Ankauf von Belegungsbindungen oder durch eine Überführung in die Rechtsform der neuen Wohngemeinnützigkeit.

### Studien-Koordination

Deutsche Gesellschaft  
für Mauerwerks- und  
Wohnungsbau | DGfM  
Christian Bruch  
DGfM-Geschäftsführer  
Kochstraße 6-7  
10969 Berlin

### Presse-Kontakt

Linda Bidner  
Tel.: 030 / 28 87 99 93  
Fax: 030 / 28 87 99 55  
E-Mail:  
[Linda.Bidner@Bauen-und-Wohnen-in-Deutschland.de](mailto:Linda.Bidner@Bauen-und-Wohnen-in-Deutschland.de)  
[www.impulse-wohnungsbau.de](http://www.impulse-wohnungsbau.de)

## STUDIE



ARGE//eV  
Arbeitsgemeinschaft  
für zeitgemäßes Bauen e.V.

## BÜNDNIS



DMB DEUTSCHER MIETERBUND



## **Forderungen**

**Die Mitgliedsverbände des Verbändebündnisses halten dafür drei Handlungsfelder für elementar:**

### **1. Konsensual Zielzahlen und Handlungsfelder vereinbaren – dazu die Datenbasis verbessern**

Um beim sozialen Wohnungsbau voranzukommen, müssen alle drei staatlichen Ebenen – also Bund, Länder und Kommunen – an einem Strang ziehen und mit konsistenten Zielzahlen arbeiten. Die auf Bundesebene angestrebte Zahl von 100.000 geförderten Neubau-Sozialwohnungen pro Jahr ist richtig und entspricht dem Bedarf. Zusätzlich müssen im Bestand 75.000 Mietpreis- und Belegungsbindungen geschaffen oder verlängert werden. Korrespondierende Ziel der Bundesländer gibt es bisher nicht. Eine Entsprechung auf Landesebene ist aber zwingend notwendig, damit aus dem Bundes- und den Landeshaushalten gemeinsam die erforderlichen Fördermittel mobilisiert werden. Ebenso ist ein Konsens mit den Kommunen nötig, damit vor Ort die notwendigen Grundstücke bereitgestellt werden.

Zudem zeigen die Zahlen der Studie, dass die notwendige Gewichtung zwischen Neubau, Belegungsankauf und Bindungsverlängerung in den Bundesländern und mit Sicherheit auch in den Kommunen höchst unterschiedlich ist. Vielfach fehlen die notwendigen Daten, um ein zielgenaues Agieren zu ermöglichen.

Hier müssen die vorhandenen Datenlücken durch ein Sozialwohnungsregister, welches die Dauer von Belegungs- oder Preisbindungen mitführt, geschlossen werden. Auf dieser Grundlage sollte in Zusammenarbeit mit den Kommunen der Fördermitteleinsatz strategisch und bedarfsorientiert gesteuert werden.

### **2. Ausnahme von der Schuldenbremse für Sozialwohnungsbau**

Um eine kontinuierliche Neubau-Förderung von Sozialwohnungen auf sichere fiskalische Füße zu stellen, sollen die notwendigen Bundesmittel dazu per Grundgesetz garantiert werden. Bei der Subvention für den sozialen Wohnungsbau gilt: Für den notwendigen Bedarf von 100.000 neu gebauten Sozialwohnungen ist eine Bund-Länder-Förderung von 11 Milliarden Euro notwendig.

Daher müssen auch zumindest die investiven Bundesmittel für den Neubau von Sozialwohnungen grundgesetzlich abgesichert und von der Schuldenbremse ausgenommen werden. Wir brauchen einen langfristigen und haushaltsunabhängigen Sozialwohnungsbaufonds in Höhe von 11 Milliarden Euro pro Jahr, der durch das Grundgesetz abgesichert ist.

### **3. Fördermittelbedarf durch regionale Regelstandards senken**

Die Baukostenentwicklung in Deutschland ist nicht nur durch einen stetigen Anstieg, sondern auch durch eine erhebliche Spreizung gekennzeichnet. Während zur Erfüllung der gesetzlichen Mindestanforderungen ungefähr ein Aufwand von 2.720 Euro/qm notwendig ist, erfordern die üblicherweise zivilrechtlich vereinbarten Standards einen Aufwand von 4.080 Euro/qm.

Um die – derzeit noch umstrittene - freiwillige Unterschreitung dieses Standards rechtssicher zu ermöglichen, ist die Etablierung eines Regelstandards für den sozialen Wohnungsbau durch den Fördermittelgeber nach dem Vorbild der gelebten und unumstrittenen Praxis in Schleswig-Holstein zu empfehlen. Sie führt dort zu Baukosten von aktuell ca. 2.970 Euro/qm.

Dieses erhebliche Einsparpotential bei den Baukosten und der damit einhergehende geringere Fördermittelbedarf muss bundesweit durch regionalisierte Regelstandards der Bundesländer gehoben werden.

### **4. Kofinanzierung durch reduzierten Mehrwertsteuersatz entlasten**

Bereits jetzt ist ersichtlich, dass die Bundesländer bei der Kofinanzierung der Bundesmittel für die Soziale Wohnbauförderung an ihre Grenzen der Leistbarkeit kommen. Während in den vergangenen Jahren eine Kombination der kofinanzierten Mittel mit den allein vom Bund getragenen Mitteln der KfW Förderung möglich war, ist dies seit 2023 so nicht mehr möglich. Dadurch ist der prozentuale Finanzierungsanteil der Länder am Sozialen Wohnungsbau gestiegen.

Um dies auszugleichen, fordern wir einen ermäßigten Steuersatz von 7 Prozent auf alle Bauleistungen für neuen Wohngebäude, in denen mehr als zwei Drittel der Wohnungen Sozialwohnungen sind.

Sollte die sinnvolle Ziel-Zahl von jährlich 100.000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr erreicht werden, wäre diese mehr als eine Vervierfachung der bisher durchschnittlichen Fertigstellung und bei gleichbleibenden Mehrwertsteuersätzen auch eine Vervierfachung der damit verbundenen Steuereinnahmen.

Der Staat sollte im Sozialbereich aber nicht das Geld, was er mit der linken Hand gibt, mit der rechten wieder einsammeln. Der Sozialwohnungsbau ist nicht geeignet, zusätzliche Steuereinnahmen zu generieren. Auch vor diesem Hintergrund ist eine Absenkung des Mehrwertsteuersatzes für den Sozialen Wohnungsbau richtig.

## **5. Wohnungskontingent für benachteiligte Bevölkerungsgruppen – wichtiger denn je**

Mit Blick auf den demografisch erwarteten Anstieg der Anzahl der Menschen mit Behinderung sowie unter Berücksichtigung der besonderen Betroffenheit insbesondere der älteren Menschen mit Behinderungen ist von den neu gebauten Sozialmietwohnungen für diese Bevölkerungsgruppen ab sofort ein Kontingent von mindestens 10 Prozent des jährlich fertiggestellten Wohnraums vorzuhalten.

Im Rahmen des geforderten sozialen und barrierearmen Wohnungsbaus müssen mindestens 10 Prozent aller neuen Sozialwohnungen barrierefrei nach DIN 18040-2 gebaut, für am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Gruppen unserer Gesellschaft reserviert und die entsprechenden Anforderungen voll refinanziert werden. Der Anteil an bezahlbaren und behinderten-gerechten Mietwohnungen ist erheblich auszubauen und ausschließlich bedarfsgerecht anzubieten. Über den Zuschlag bzw. die Vergabe von Sozialwohnungen an besonders Bedürftige sollen künftig von den Gemeinde- bzw. Stadträten verbindlich eingerichtete 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 vergebenden Sozialwohnungen entscheiden. Solche Maßnahmen helfen, die Vielfalt und Diversität – gerade in den Ballungsgebieten – zu erhalten und weitere Verdrängungsprozesse zu dämpfen.