

## **Stellungnahme zu Wohnungspolitik 2018-2021 anlässlich der Koalitionsverhandlungen**

Die aktuelle Wohnungspolitische Frage ist bundesweit von Disparitäten geprägt.

In den **Metropolen** herrscht ein Mangel an Wohnraum insbesondere in günstigen Mietpreissegmenten und für vordringlich Wohnungssuchende.

Dies ist zum einen durch Zuzug zum anderen wesentlichen jedoch durch die gestiegene Zahl der Singel-Haushalte in allen Altersklassen und die steigenden individuellen Wohnflächenansprüche bei einer sinkenden Zahl von Wohnungen mit Belegungsbindung bedingt. Steigende Mieten und Grundstückskaufpreise führen zu Verdrängungseffekten von mittleren und unteren Einkommensgruppen.

In vielen nicht prosperierenden oder **ländlichen Regionen** bilden sich gegenläufige Bewegungen mit stagnierenden Marktpreisen, Überalterung der Bevölkerung und Leerstand ab. Dies ist keine Frage von Ost oder West mehr.

### **Wohnen in Metropolen**

In den Metropolen besteht Nachfrage und Bedarf an Wohnraum. Der Wohnungsbau läuft auf Hochtouren und die Nachfrage hat Grundstückspreise wie Herstellungskosten steigen lassen. Aktuell ist eine Abflachung auf hohem Niveau festzustellen.

Neben dem Ausbau und der Qualifizierung von städtischen Infrastrukturen ist für das Wachstum der Städte die Grundstücksmobilisierung ein Hauptthema & -aufgabe. Hier kann - wo noch vorhanden - der Bund mit **Baulandvergaben** von freien/ umnutzbaren Bundesflächen unterstützen. Hierbei sind fiskalische Höchstpreisvergaben zumeist kontraproduktiv. Vielmehr sollte der Bund mit zielgerichteten Konzepten in Kooperation mit den Kommunen lokale wohnungspolitische Zielsetzungen stützen. Die Bildung von Liegenschaftsfonds kann hierzu ein neues Mittel sein.

Mittel der Wahl für die Realisierung von wohnungspolitischen Zielstellungen sind **Konzeptvergaben**. Bei Konzeptvergaben wird demjenigen der Grundstückszuschlag erteilt, dem die Mischung aus Realisierung der Zielstellungen und Grundstückspreis am besten gelingt. In diesem Verfahren sind z.B. seniorenrechter Neubau von Wohnungen, cooperatives Wohnen von Jung & Alt, Integratives Wohnen u.a. steuerbar. Konzeptvergaben sollten in Zusammenarbeit mit den Kommunen daher auch das Mittel der Wahl für den Bund sein.

Hierbei kann der Verkauf an Investoren erfolgen. Langfristig sinnvoller ist - zum dauerhaften Erhalt von wohnungspolitischer Handlungsfähigkeit - Liegenschaften nicht zu verkaufen, sondern als **Erbbaurechte** zu vergeben. Der Bund könnte seine Liegenschaften dazu an Kommunen oder kommunale Unternehmen verkaufen bzw. in einen Liegenschaftsfonds einbringen - mit der Auflage diese Grundstücke nur zweckgebunden und wenn möglich im Erbbaurecht zu vergeben.

Ziel und Zweck der wohnungspolitischen Entwicklung von Metropolen muss es sein, der Gesamtbevölkerung angemessenen und ausreichenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Während die höheren Einkommensschichten sich auf dem freien Markt ausreichend versorgen können, ist dies in Metropolen für mittlere und untere Einkommensschichten schwieriger bis unmöglich.

Zum Erhalt des sozialen Friedens und der **sozialen Mischung** in den Städten muss unteren und mittleren Einkommensgruppen ein Angebot in unterschiedlichen Wohnsegmenten von Mehrfamilien-/Stadthaus bis Einzel-/Reihenhaus verfügbar gemacht werden. Insbesondere bei Stadtteilergänzungen oder Stadtteilneuentwicklungen müssen - auf städtischen wie auf privaten Flächen - für alle Einkommensschichten Wohnraum entstehen. Der Bund kann die Städte durch **Weiterentwicklung des Baurechts** dabei unterstützen und z.B. die Herstellung einer ausgewogenen sozialen Mischung als Ziel der Bauleitplanung nach §8 BauGB - und nicht nur für den "Reparaturfall von §171e- definieren. Dies würde Städte aber auch allen anderen Kommunen dabei unterstützen, wohnungspolitische Festlegungen bei der Entwicklung von Baugebieten rechtlich durchzusetzen. Grundlage hierfür ist §14(2) GG. In ausgewogenen sozialen Mischungen ist auch die Bewältigung von Fragen der Migration und Integration wie auch die Chancengleichheit am ehesten zu realisieren. Ein Element um Städte und Kommunen handlungsfähiger zu machen, wäre die "SoBoN" - die sozialgerechte Bodennutzung - Gegenstand jeder baurechtlichen

Entwicklung zu machen und nicht nur in speziellen städtebaulichen Entwicklungsgebieten nach §166 BauGB.

Bei der sozialen Wohnraumförderung sind **langfristige Bindungen** von 30zig oder 40zig Jahren besonders zu fördern. Nur mit langen Bindungen wird es möglich sein, den Bestand an mietpreisgebundenen Wohnraum zu stabilisieren und perspektivisch zu steigern. Hierzu kann der Bund seine Fördermittelvergaben an die Länder wie auch die Förderpolitik der KfW entsprechend neu ausrichten.

Speziell bei der **KfW** sind langfristig zinssichere Darlehn für energetische Maßnahmen bei sozialen Wohnraumprojekten zu entwickeln. In dieser Hinsicht sind die Baupreiserhöhenden Konditionsänderungen der KfW zum 17.04.2018 (u.A. Verkürzung der bereitstellungsfreien Zeiten von Darlehn) zu prüfen und rückgängig zu machen.

Bei der Analyse der Entwicklung des Bestandes mietpreisgebundenen Wohnraums ist festzustellen, dass der Verkauf öffentlicher Wohnungsunternehmen sich negativ ausgewirkt hat. Als preisdämpfend auf dem Mietwohnungsmarkt wirken - auch nach Auslaufen von Bindungen - wohnungsgenossenschaftliche Mietbestände. **Wohnungsgenossenschaften** sind damit der stabilste Anker einer sozialen Wohnraumversorgung und damit Partner für Städte und Kommunen. Der Bund könnte die Gründung neuer Genossenschaften mit einer **Gründungsförderung** unterstützen. So werden z.B. in NRW Genossenschaftsgründungen gefördert, in dem u.a. Kosten für rechtliche und organisatorische Beratung anteilig finanziert werden und in der Startphase Eigenkapitalersatzdarlehen bereitgestellt werden.

Für Bestandsgenossenschaften kann eine spezielle **Modernisierungsförderung** der KfW mit einer langfristigen Zinspolitik und der Gewährleistung von Konditionen ab dem Planungsstart nicht nur die Bestände technisch und energetische Modernisieren, sondern auch Spielräume und Kapazitäten für Neubauten z.B. durch Nachverdichtungen eröffnen.

Spezielle Förderungen für Wohnungsgenossenschaften wären durch neue Bindungen als Gegenleistungen der Genossenschaften rechtlich möglich.

### **Wohnen im ländlichen Raum**

Im ländlichen Raum bestehen Chancen durch die Digitalisierung Bevölkerung zu halten bzw. zurück zu gewinnen.

Hier sind in jedem Raum je nach Lage und Ausgangsbedingungen unterschiedliche Strategien von Ansiedlungskonzepten bis zu Um- und damit Entsidelungskonzepten zu prüfen. Wohnen im ländlichen Raum benötigt finanzierbare öffentliche Infrastrukturen und privatwirtschaftliche Zentren. Der Begriff der gleichen Lebensbedingungen ist daher neu zu definieren. Der Bund kann die Länder und Landkreise des ländlichen Raumes unterstützen im Rahmen der Raumordnung Konzepte für das Wohnen und die Infrastruktur zu entwickeln. Dem ländlichen Raum können so auf deren Identitäten basierende regionale Perspektiven gegeben werden.

Wo möglich und nachgefragt, ist im ländlichen Raum zusätzlicher Wohnraum oder die Umnutzung von Gebäuden in Orten schaffbar.

### **Bodenpolitik und Grundsteuer**

Ein neues, im Sondierungsergebnis 212/2017 noch nicht enthaltenes Thema ist das durch das laufende verfassungsgerichtliche Verfahren aufgebrachte Thema der Bodenpolitik und Grundsteuer.

Die Bodenpolitik sollte stärker am langfristigen **Gemeinwohl** orientiert werden. Maßnahme hierfür ist die überwiegende Vergabe von Grundstücken im Erbbau durch Städte und Kommunen bzw. durch zu schaffende Liegenschaftsfonds.

Der Bund muss gewährleisten, dass eine verfassungskonforme **Grundsteuerreform** zügig erfolgt und damit die Einnahmen für die Kommunen gesichert werden.

Um auch bei der Grundsteuer wohnungspolitisch wirksame Hebel zu entwickeln, sollte das **Bodenwertmodell** eingeführt werden. Dieses ist auf Basis der Bodenrichtwerte organisatorische gut und ohne Verzögerungen umsetzbar und entlastet tendenziell bebaute Grundstücke gegenüber unbebauten beziehungsweise ungenutzten Grundstücken mit Baurecht.

Zu Sondierungsergebnissen vom 12.01.17 im Einzelnen

### **Abschnitt Finanzen & Steuern**

Ziffer 3 Bauen und Wohnen

#### Weitere Förderung sozialer Wohnungsbau durch Bund in 2020/2021 Summe 2018-21: 2,0 Mrd. €

Grundsätzlich wird die Fortführung der Unterstützung der Förderungen der Länder durch den Bund begrüßt.

- Für die konstante Weiterführung der Kompensationsmittel über den 31.12.2019 hinaus ist das Grundgesetz in Art. 143c bzw. am besten langfristig ohne erneute Befristung zu ändern.

#### Steuerliche Förderung von mehr Wohneigentum Summe 2018-21: 2,0 Mrd. €

AfA:

- Veränderungen bei der AfA nach § 7 sind kein wirksames wohnungspolitisches Instrument. Die abgeschaffte Regelung des § 7b EStG enthielt keine sozialen Komponente. Eine Wiedereinführung oder sonstige Erhöhung der AfA würde institutionellen Investoren und besonders höheren Einkommensgruppen am meisten Nutzen bringen.
- Bei einer Wiedereinführung einer erhöhten AfA ist eine Einkommensgrenze festzulegen bzw. die Inanspruchnahme nur für Familien festzulegen.
- Eine entsprechende Einkommensgrenze ist z.B. in der Sonderabschreibung nach §10e EStG definiert.
- Eine Alternative zu einer Veränderung bei der AfA wäre die Objektbegrenzung den §10e EStG abzuschaffen. Da sich Lebensumstände aus verschiedenen Gründen (vom berufsbezogenem Umzug bis hin zu Patch-work-Familien) ändern, ist die Erwartung, dass nur einmal im Leben Objekte zur Eigennutzung gekauft/gebaut werden nicht zutreffend.

Energetische Gebäudesanierung:

- Die Förderprogramme der KfW sollten weiterentwickelt werden. So wäre eine Förderung der Aus-/Vorrüstung von Anlagentechnik für E-Mobilität wünschenswert.
- Die Förderprogramme sollten attraktiv bleiben. Die aktuellen Konditionsänderungen der KfW zum 17.04.2018 (u.A. Verkürzung der bereitstellungsfreien Zeiten von Darlehn) sind dazu kein Beitrag, sondern für Bauprojekte nur ein Kostentreiber und daher zu prüfen und rückgängig zu machen.

Förderung Eigentum für Familien

- Eine erhöhte Förderung von Eigentum für Familien ist grundsätzlich zu begrüßen.
- Familien könnten Eigenkapitalersatzmittel für den Erwerb/Bau von selbst genutzten Wohneigentum zur Verfügung gestellt werden (ähnlich dem Programm 134 der KfW für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen).
- Auch in diesem Bereich sind Einkommensgrenzen wichtig, um keine Fehlförderung zu erzeugen.
- Auch könnte der Erwerb von Genossenschaftsanteilen für Familien noch besser als durch das Programm 134 der KfW gefördert werden, in dem
  - a) der maximale Förderbetrag auf 75.000,-€ angehoben und von der Wohnungsgröße und dem erforderlichen Genossenschaftsanteilen abhängig gemacht wird. Für Familien könnte z.B. ein Tilgungszuschuss je Kind eingeführt werden (auch während der Laufzeit).
- Eine weitere Möglichkeit ist die Objektbegrenzung in §10e EStG abzuschaffen (s.o.)

## Abschnitt Wohnungsbau, Mieten, Kommunen und ländlicher Raum

### I. Wohnraumoffensive

Ziel 1,5 Mio. Wohnungen (bis 2021 (?))

- Diese Zahl entspricht hochgerechnet in etwa der derzeitigen Fertigstellungsrate.
- Für die Stabilisierung der derzeitigen Fertigstellungsraten müsste das Niveau der Baugeldzinsen bis 2021 auf dem niedrigen Level von 2017 gehalten werden können. Faktisch haben die KfW und Geschäftsbanken jedoch 2017 die Wende am Baugeldmarkt vollzogen und damit einer konjunkturellen Überhitzung vorgebeugt. Seitdem steigen die **Bauzinsen** moderat und befinden sich jetzt bei ca. 2%. Ende 2016 lagen diese Zinsen bei ca. 1%. Aktuell haben Darlehen der KfW kaum günstigere Konditionen, als der Markt zu bieten. Der Vorteil der KfW-Programme liegt fast nur in den Tilgungszuschüssen/Direktzuschüssen.
- Für die Baulandmobilisierung in den Kommunen liegen entsprechende Erfahrungen und Konzepte für eine **aktive Liegenschaftspolitik** vor. Für die Umsetzung benötigt es an vielen Stellen verwaltungsorganisatorische Reformen und eine entsprechende verbesserte finanzielle Situation der Städte und Kommunen. Die Mittel werden benötigt, da nicht nur Verwaltung Geld kostet, sondern auch vorbereitende Planungen und Maßnahmen bis hin zum Ankauf von Potentialflächen einen entsprechenden finanziellen Handlungsspielraum erfordern.
- Beitrag des Bundes daran kann neben einer grundsätzlichen Stärkung der kommunalen Finanzen ein **Liegenschaftsfonds** zum Grundstücksankauf und Grundstücksverwaltung sein. Dieser Fonds könnte nicht nur Grundstücke ankaufen und nach Entwicklung verkaufen, sondern Grundstücke auch im Erbbau halten und damit eine langfristige wohnungspolitische Handlungsfähigkeit begründen. Grundstücksvergaben im Erbbau entlasten Investierende von den Anfangskosten des Grundstückskaufes und führen damit zu einer Vergünstigung von Mieten am Markt.
- In einen solchen Liegenschaftsfonds könnte der Bund als Startgrundlage Liegenschaften der BImA übertragen und so dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen.
- Der Punkt des Sondierungsergebnisses „Gewinnung von Wohnbauland von Landwirten“ muss ein Zugeständnis an die CDU sein, der nicht weiter zu kommentieren ist. Dies geht in mehrerer Hinsicht in die falsche Richtung, da leistungsloser Wertzuwachs aus gesamtgesellschaftlicher Sicht nicht privat allokiert werden darf.

## Weitere Punkte für die Wohnraumoffensive

Schwerpunkt der Wohnungspolitik muss Wohnungsbau für vordringlich Wohnungssuchende und mietpreisgünstiger Wohnungsbau für untere und mittlere Einkommensgruppen sein.

- Für **Vordringlich Wohnungssuchende** reichen die Förderungen zum Bau von Wohnungen im 1. Förderweg nicht aus. Speziell für diese Gruppe gibt es eine Vielzahl von konfessionellen oder nicht konfessionellen Betreuungsträgern, die in der Betreuungsarbeit und Vermittlung von Wohnraum tätig sind, jedoch auf dem Wohnungsmarkt auch an ihre Grenzen kommen. Diese Träger sind bereit in mietpreisgebundenen Wohnraum zu investieren – benötigen jedoch dafür Eigenkapitalersatz-/ergänzungsdarlehn bzw. Überbrückungsdarlehn in der Planungsphase. In Hamburg wurde 2018 mit einer neuen Förderrichtlinie hierfür ein Instrumentarium geschaffen. Dieses könnte der Bund aufnehmen und übertragen.
- **Mittelstands Wohnraumförderprogramme** nach dem München Modell oder der Hamburger Baugemeinschaftsförderung sollten zum Vorbild für andere Ballungsräume gemacht werden. Der Bund kann diesen Prozess mit einem Fachdialog fördern.
- Die Wohnungsbauförderungen sollten auf neue Gebietskategorie der BauNVO „**Urbane Gebiete**“, also die miteinander verbundenen Nutzungen von Wohnen + Gewerbe angepasst werden. Derzeit sind baurechtlich vorgeschriebene gewerbliche Flächen in Objekten mit mietpreisgebundenem Wohnraum nicht förderfähig, so dass entsprechende Bauherren – z.B. Genossenschaften - die Investition ausschließlich aus Eigenkapital stemmen müssen. Auch die negativen **steuerlichen Wirkungen** von gewerblichen Beständen bei Wohnungsbaugenossenschaften sind vor diesem Hintergrund zu überprüfen.
- In Fortführung und Erweiterung des Bündnis für Wohnen wird angeregt **wohnungspolitische Abstimmungsrunden** mit Ländern, Verbänden und Organisationen zum wohnungspolitischen Förderinstrumentarium des Bundes inkl. KfW einzurichten und darin die grundsätzlichen Zielstellungen und praktischen Schwierigkeiten mit allen Beteiligten regelmäßig zu erörtern und die Programme fortzuentwickeln. Vergleichbare Runden sind z.B. in Hamburg vorhanden und haben sich bewährt.
- Die **Initiative „Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens“** des BMUB aus der letzten Legislatur sollte fortgeführt und die Ergebnisse – wo noch nicht erfolgt - in konkretes Regierungshandeln umgesetzt werden.

Wolfgang Griesing

Stattbau Hamburg, Vorstand wohnbund e.V.