

30. Mai 2017

Auftakt der Hauptversammlung des Deutschen Städtetages in Nürnberg

Mehr bezahlbare Wohnungen in Städten und Wachstumsregionen schaffen – Mix von Förderinstrumenten nötig

Der Deutsche Städtetag zeigt sich besorgt angesichts des weiterhin bestehenden Wohnungsmangels und überdurchschnittlich steigender Mietpreise. Zwar sind in den vergangenen Jahren sowohl die Zahl der erteilten Baugenehmigungen als auch die Zahl fertiggestellter Wohnungsneubauten gestiegen. Vor allem in Groß- und Universitätsstädten mit wachsenden Einwohnerzahlen bleibe es für breite Bevölkerungsschichten aber weiterhin sehr schwierig, bezahlbare Wohnungen zu finden. In anderen Städten und Regionen dagegen drohen Leerstände und Preisverfall. Das betonte der Vizepräsident des kommunalen Spitzenverbandes, der Nürnberger Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly, zum Auftakt der Hauptversammlung des Deutschen Städtetages in Nürnberg.

„Trotz aller Anstrengungen und zusätzlicher Fördermittel ist die Wohnungsfrage noch längst nicht gelöst. Bund und Länder müssen ihr Engagement für mehr Wohnungen verstärken und den Wohnungsbau über einen geeigneten Mix von Förderinstrumenten attraktiver machen. Außerdem benötigen die Städte zusätzliche Unterstützung, damit mehr Bauland mobilisiert werden kann. Wohnungsmangel betrifft nicht alle Städte, aber wo er auftritt, muss gehandelt werden“, sagte Maly. Er rief Bund und Länder zu einer gemeinsamen Kraftanstrengung auf, an der die Städte mitzuwirken bereit seien. Verstärkt werden sollten vor allem Anreize und Förderung, um neuen preiswerten Wohnraum zu schaffen, Mieterinnen und Mietern mit niedrigen und mittleren Einkommen mehr bezahlbare Wohnungen anzubieten sowie Wohneigentum zu unterstützen.

„Wichtig ist, den Wohnungsbau im mittleren und preiswerten Segment anzukurbeln und gezielt dort zu fördern, wo Mangel herrscht oder Entlastung am Wohnungsmarkt geschaffen werden kann. Nur dann bleibt auch in Städten mit hoher Nachfrage und angespannten Wohnungsmärkten das Wohnen für alle Bürgerinnen und Bürger möglich.“ Nach Einschätzung von Experten müssten bundesweit pro Jahr mindestens 350.000 bis 400.000 neue Wohnungen gebaut werden. 2015 wurden jedoch nur 250.000 Wohnungen fertig, 2016 gab es immerhin fast 280.000 Fertigstellungen. Es bleibe also immer noch eine deutliche Lücke, so Maly.

Der Städtetags-Vizepräsident forderte Bund und Länder auf, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus fortzusetzen. Der Bund hat für die Jahre 2017 und 2018 die Wohnraumförderung auf 1,5 Milliarden Euro erhöht. Er sollte diese Mittel allerdings über das Jahr 2018 hinaus verstetigen und mittelfristig noch einmal aufstocken. Gleichzeitig müssten sich die Länder verpflichten, die Mittel des Bundes zweckgebunden für den Bau geförderter Wohnungen einzusetzen und zusätzlich eigene Mittel bereitstellen. Die Länder seien zudem gefordert, attraktive Förderbedingungen zu schaffen, beispielsweise durch Tilgungszuschüsse und -

nachlässe bzw. höhere Förderpauschalen zum Ausgleich steigender Baukosten. Maly sagte: **„Um den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in den Wachstumsregionen zu decken, muss es über den sozialen Wohnungsbau hinaus auch eine wirksame Förderung des freifinanzierten Mietwohnungsbaus geben.“**

Nach Auffassung des Deutschen Städtetages sollte der Bund eine Investitionszulage einführen, um den Neubau preisgünstigerer Mietwohnungen zu fördern. In ähnlicher Form habe es diesen Gedanken schon einmal in der Regierungskoalition gegeben, als von einer zusätzlichen steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus in Höhe von zwei Milliarden Euro die Rede war, es dazu aber keine Einigung gab. Diese Mittel könnten als Anreiz für Investoren in eine Investitionszulage fließen, die regional differenziert werden müsse, damit sie in Regionen mit starker Wohnungsnachfrage wirkt. Außerdem sollte die Zulage daran geknüpft werden, dass die Höhe der Mieten für diesen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar bleibt.

Einen weiteren Ansatzpunkt sieht der Deutsche Städtetag in der stärkeren Förderung von Wohneigentum durch Bund und Länder. Denkbar wäre beispielsweise ein Zuschuss zum Eigenkapital für Bauwillige oder ein Baukindergeld oder eine Kombination aus beidem. Diese Instrumente könnten gezielt in Regionen mit Wohnungsknappheit gewährt werden, klar definiert für bestimmte Bevölkerungsgruppen und differenziert nach Objekten und Standorten. Maly dazu: **„Wohnungsbau muss dort gefördert werden, wo es den Bedarf gibt und dort Entlastung schaffen. Und Wohnungsbau muss so gefördert werden, dass kostengünstiges Bauen sowie die Menschen unterstützt werden, die bauen wollen und Förderung benötigen.“**

Der Deutsche Städtetag hält – hier auf einen Blick – folgende Instrumente für mehr Wohnungsbau für hilfreich:

- Eine Investitionszulage des Bundes für den Bau preisgünstiger Mietwohnungen, ggfs. ergänzt um eine steuerliche Sonderabschreibung.
- Die Förderung von Wohneigentum durch Bund und Länder mit einem Zuschuss zum Eigenkapital für Bauwillige oder einem Baukindergeld oder der Kombination aus beidem, differenziert nach Zielgruppen (z.B. junge Familien), Standorten (z.B. Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt) und Objekten (z.B. im Hinblick auf Flächeneffizienz und bauliche Nachhaltigkeit).
- Der Bund sollte prüfen, einen Fonds für Wohnbauland und Erschließung aufzulegen. Ein solcher Fonds könnte den Kommunen durch verbilligte Darlehen ermöglichen, Bauland zu erwerben und unter bestimmten Bedingungen an Bauwillige zu vergeben. Das könnte das Angebot an Bauland verbreitern und zu einer zügigeren und günstigeren Bebauung mit Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen führen, weil keine Zwischen-erwerber zum Zuge kommen.
- Kommunales Flächenmanagement sollte weiter verstärkt werden.
- Kommunale Standards zu Stellplatzpflichten sowie Energieeffizienzstandards, die über die Energieeinsparverordnung hinausgehen, gilt es zu überprüfen.
- Die verbilligte Abgabe von bundeseigenen Grundstücken an Kommunen für sozialen Wohnungsbau muss praktikabler gestaltet werden und auch für zweckgebundene Weiterveräußerung an private Investoren geöffnet werden.
- Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ist ein wichtiges Signal der Bundesregierung für eine kooperative, ergebnisorientierte Wohnungspolitik. Das Bündnis sollte verstetigt werden, um dauerhaft eine vorausschauende, antizyklische Wohnungspolitik zu gewährleisten.