

Jubiläumskonferenz des Difu

Bezahlbarer Wohnraum in Zeiten kumulierender Krisen
–
Herkulesaufgabe für Kommunen

07.09.2023

Prof. Dr. Guido Spars

Die Wohnungsfrage 3.0



Hans Böckler Stiftung 2022

Zuspitzung Versorgungslage am Wohnungsmarkt durch sich kumulierender Krisen

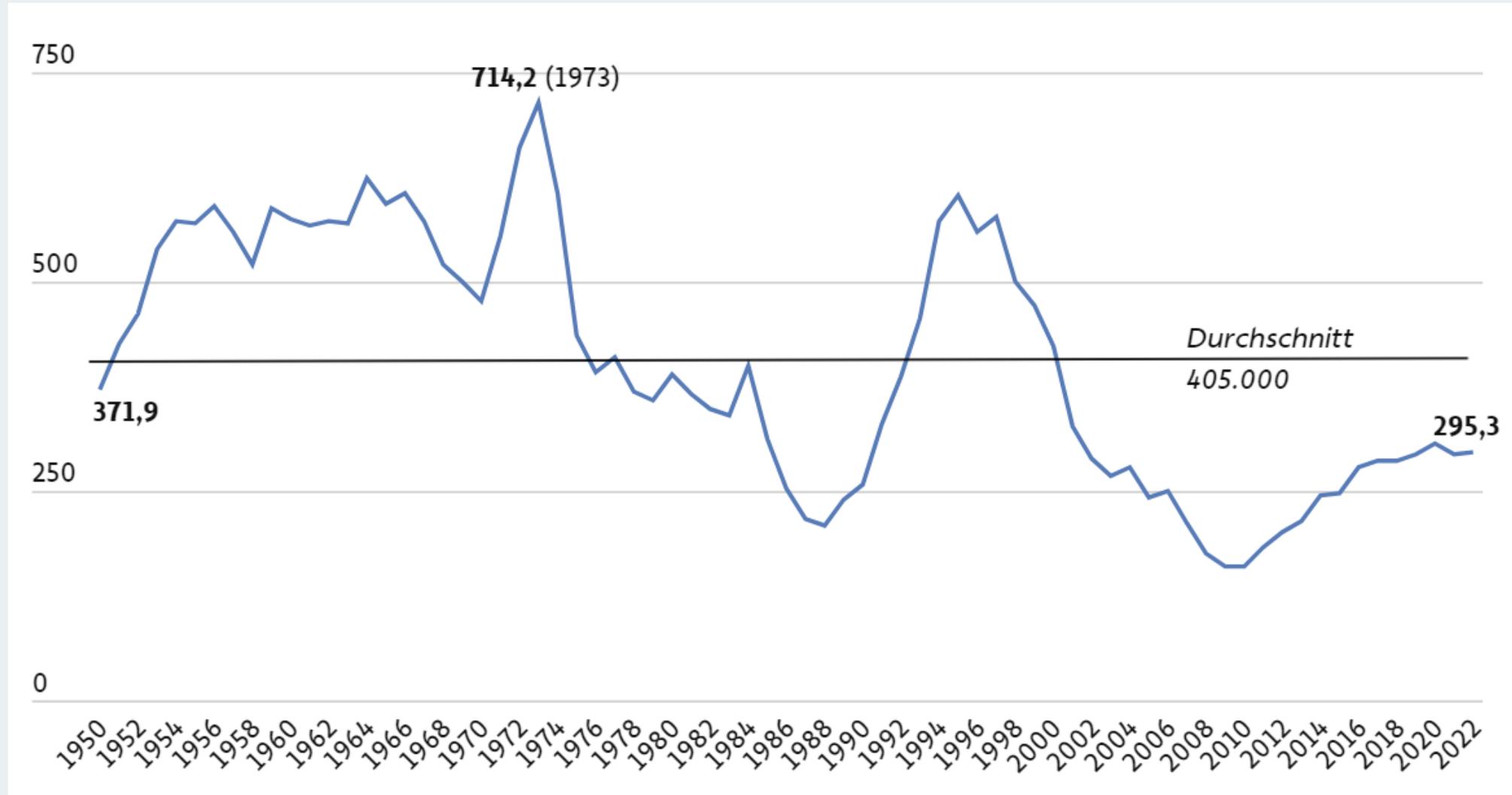
Wohnungsmarktentwicklung seit 2008 geprägt von **vier Wanderungswellen** (Superzyklus)

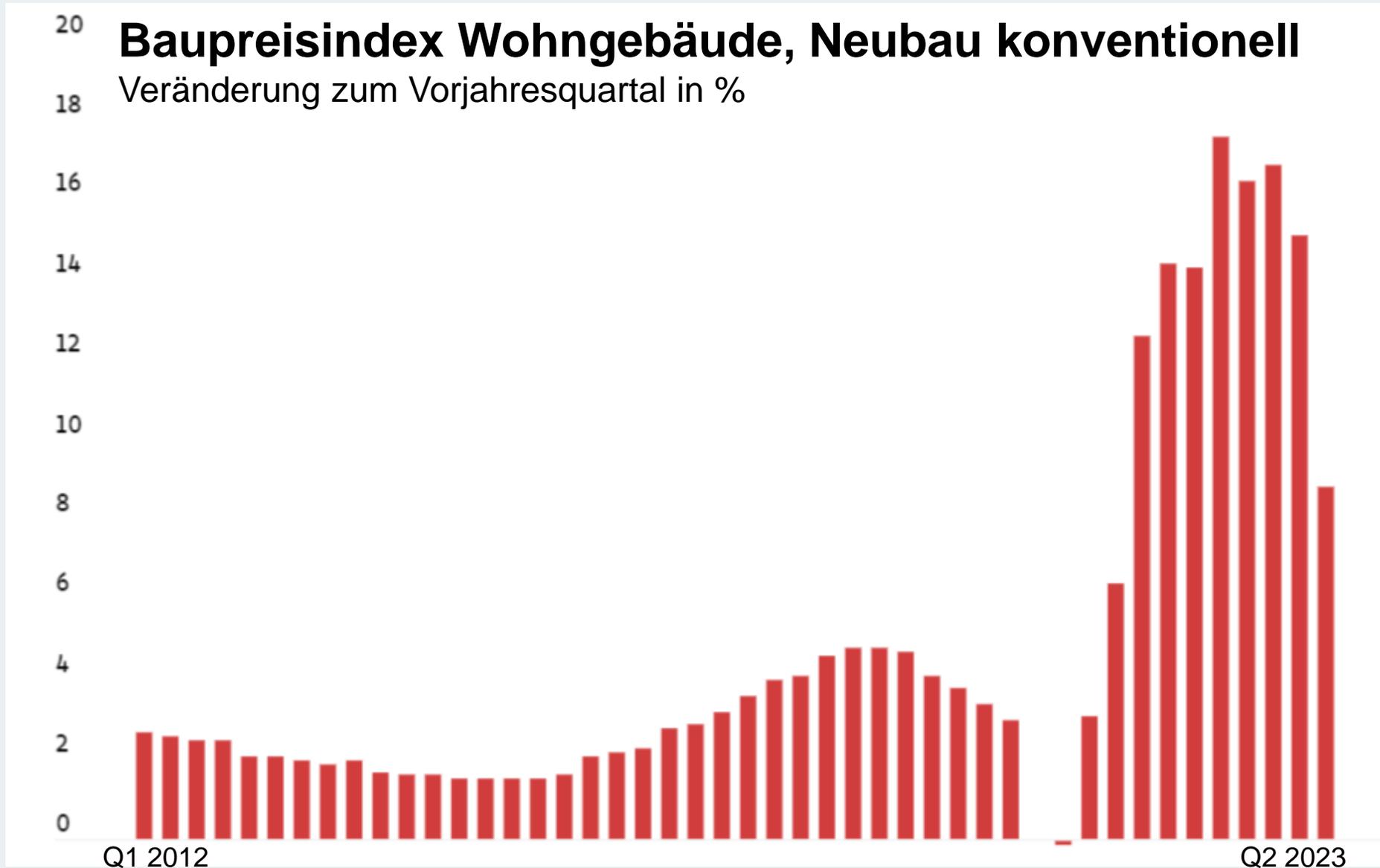
- plus **Kriegsauswirkungen** Ukraine (fünfte Wanderungswelle, Energiepreise)
- plus **Klima- und Ressourcenkrise** (Sanierungs-, Miet- und Energiekosten)
- plus **Wohnungsbaukrise** (Baukosten, Zinssteigerungen)

Wohnungsbaukrise: Deutliche Wohnungsbaulücke

- Seit Jahren zu **geringe Fertigstellungszahlen...**
- insbesondere im **preisgünstigen** Segment
- Wohnungsbau verteuert sich seit Jahren,
- in 2022/2023 nochmal deutlich aufgrund von Inflation, Krieg, Pandemie-Folgen
- **Zinssteigerungen** verteuern die Wohnungsbaufinanzierung
- rd. 800.000 Wohnungen fehlen, 400.000 sollen jährlich gebaut werden

Deutliche Wohnungsbaulücke - Fertiggestellte Wohnungen in Tausend





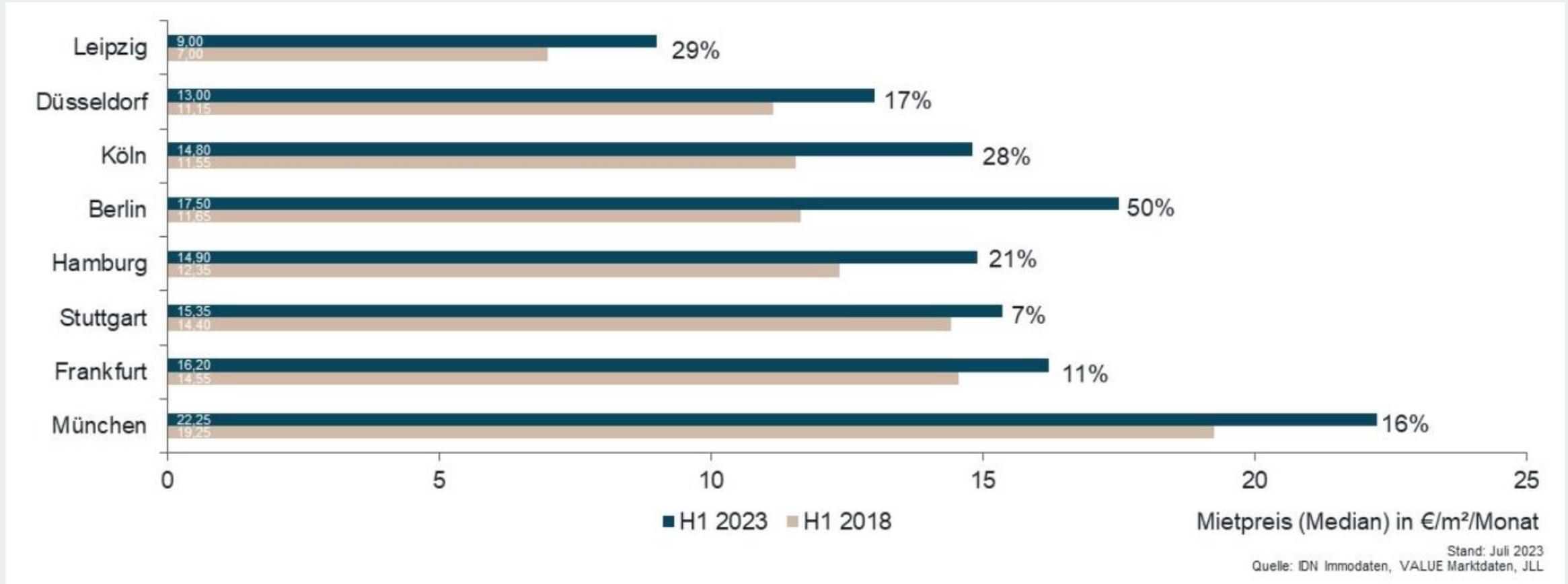
Folge: Versorgungsstress am Wohnungsmarkt

Konsequenzen für Mieter...

- Deutliche Auswirkungen für **einkommensschwächere** Haushalte...
- und für Haushalte, die umziehen wollen oder müssen (Familiengründung, Studierende)
- **Stark steigende Mieten** bei Neuvermietung
- Steigender **Wohnkostenanteil** am Haushaltseinkommen
- **Ungleiche Verteilung** von Wohnflächen



Entwicklung der Angebotsmieten in den Big 8

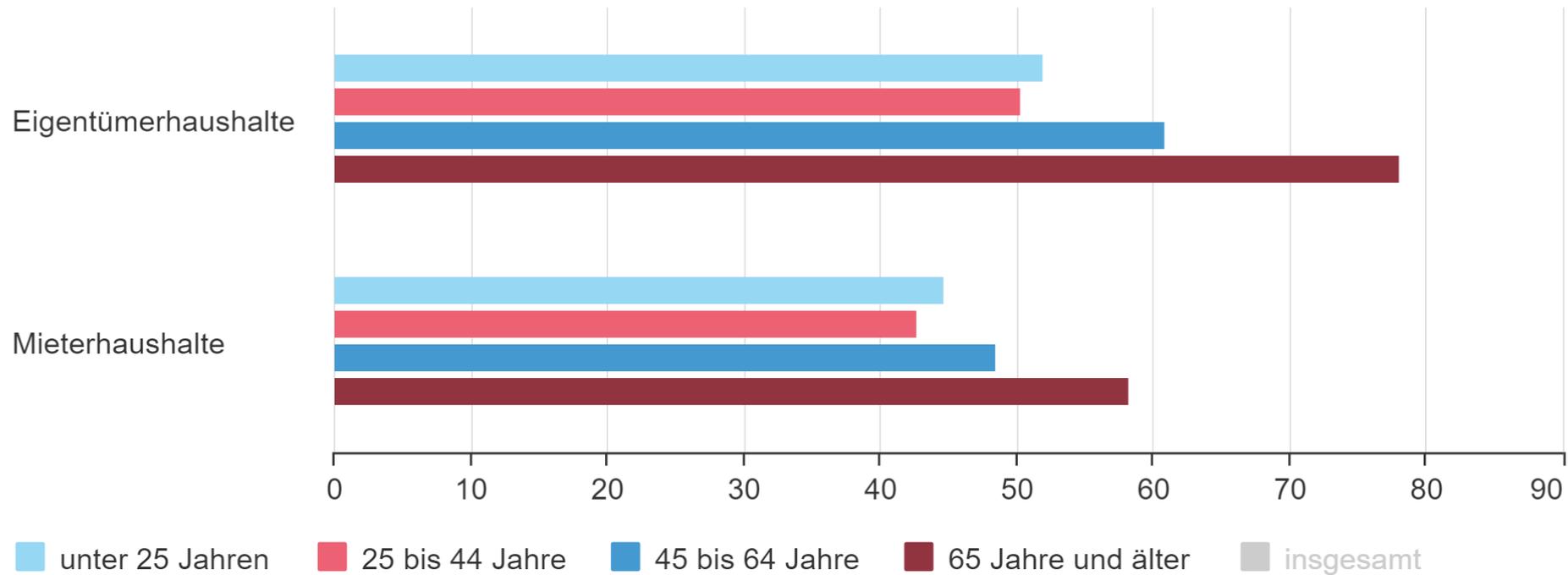


JLL: Juli, 2023

Ungleiche Verteilung von Wohnraum

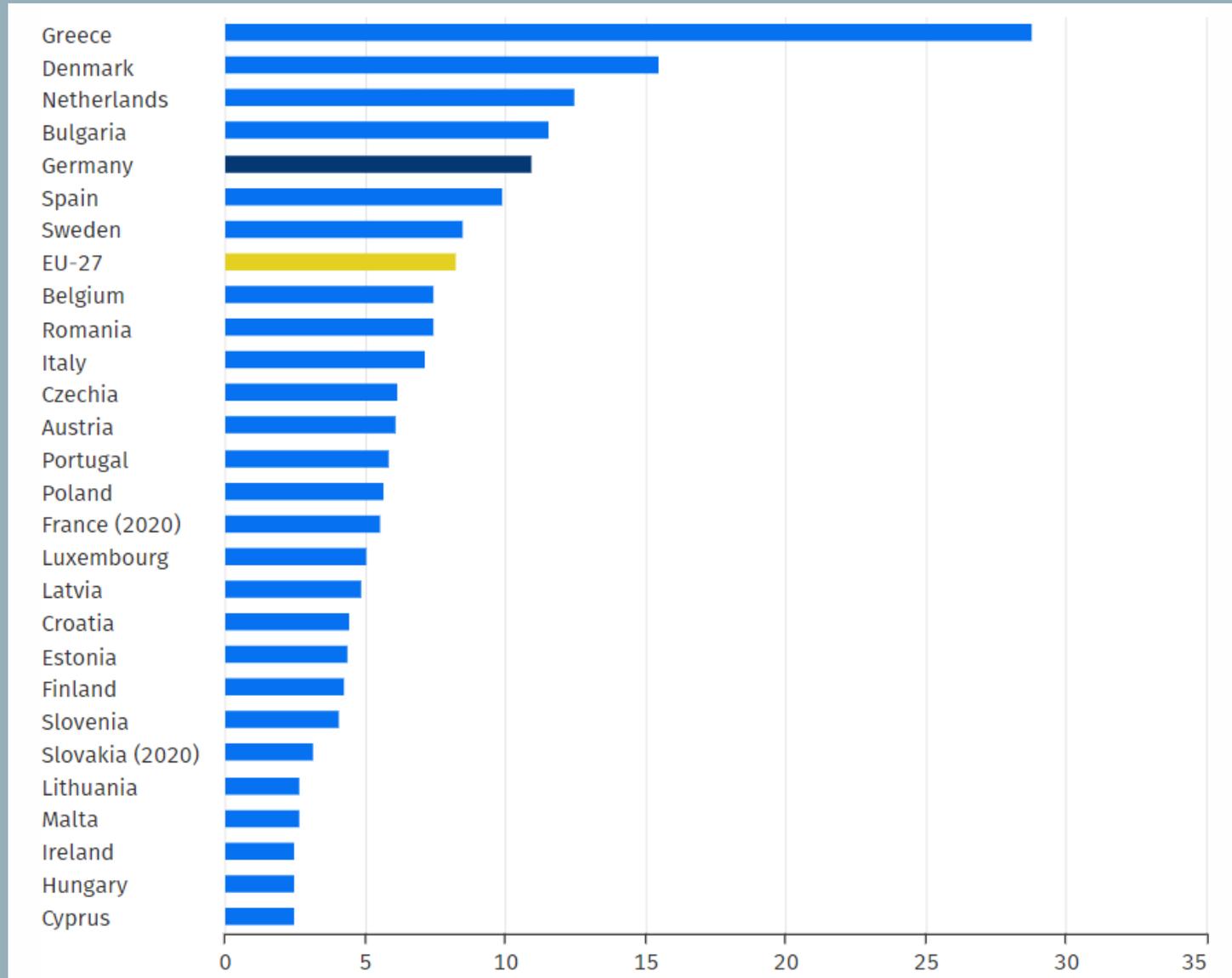
Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf 2022

nach Alter der Haupteinkommensperson, in Quadratmeter



Quelle: Mikrozensus

Wohnkostenüberbelastungsrate in der EU



Destatis, Eurostat
2023

Drei Lösungsansätze einer gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung

1. **Bodenpolitische Lösungsansätze**
2. Kapazitätsorientierte Lösungsansätze
3. Bestandsorientierte Lösungsansätze



Foto: Difu, Christine Grabarse

Bodenpolitischer Lösungsansatz

Kommunale Bodenfonds

- Bodenfonds als **Finanzierungsmodelle** schaffen
 - **Überforderung von Kommunen vermeiden**, insbesondere bei finanzschwachen Kommunen
 - Aufbau **gemeinwohlorientierter** (revolvierender) Bodenfonds
 - Kommunen, Bund und Länder können **Flächen einbringen**
 - Ausgestaltung als Kommunalen Innenentwicklungsfonds (KIF) möglich
 -für strategischen Grunderwerb im Innenbereich
 - Bund und Länder könnten **Anschubfinanzierung leisten** und unrentierliche Kosten übernehmen
- Vielfältige Leistungen möglich: Baulandbevorratung, Ausgleichsflächenmanagement, Baureifmachung, Erschließung, Errichtung Infrastruktur für neue Wohngebiete

Bodenpolitischer Lösungsansatz

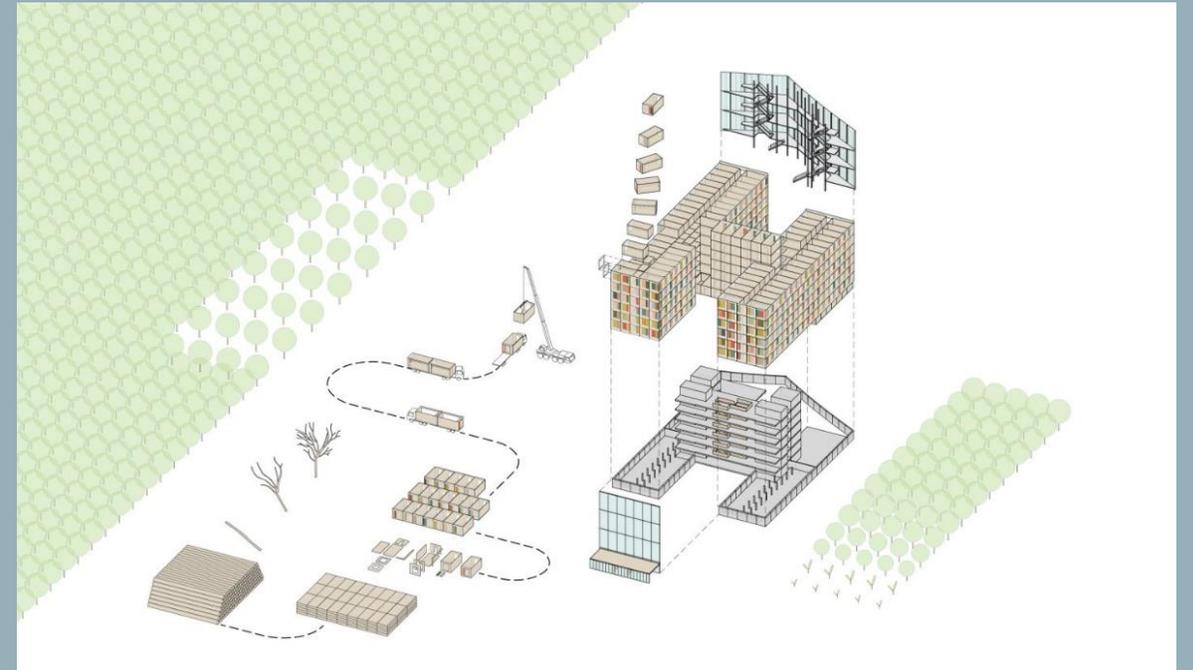
Kommunale Bodenfonds

- Private (z.B. große Grundstückseigentümer, Bauträger, Genossenschaften) könnten beteiligt werden, mit entsprechender **Absicherung durch städtebauliche Verträge**
- Finanzierung außerhalb des Haushaltes über die Gründung eines Eigenbetriebes, einer Beteiligungsgesellschaft oder Eigengesellschaft
- Einrichtung **revolvierender Bodenfonds** für etliche Städte in vielen Bundesländern derzeit nicht möglich (Zweckbindung, Nonaffektation)
- Bundesweit **einheitliche Rahmenbedingungen** notwendig, um Veräußerungserträge für den Erwerb weiterer Liegenschaften verwenden zu können

Drei Lösungsansätze

einer gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung

1. Bodenpolitische Lösungsansätze
- 2. Kapazitätsorientierte Lösungsansätze**
3. Bestandsorientierte Lösungsansätze



Q: sauerbruchhutton; Luisenblock

Kapazitätsorientierter Lösungsansatz

Serielles, modulares und systemisches Bauen fördern (Maßnahme 2.19 des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum)

- **Geschäftsstelle + Think Tank bei der Bundesstiftung Bauakademie installiert**
- Zusammenarbeit von Lenkungsgruppe und Working Groups
- Neubau- und Bestandsentwicklung zusammen denken (**Kooperation BMWK / Dena**)
- **Rahmenbedingungen verbessern, Hemmnisse beseitigen** (Typengenehmigung, Vergabe)
- Entwicklung über die erste und zweite Rahmenvereinbarung hinaus in den Blick nehmen
- **Nachfragepotenziale** erkennen und nutzen (z.B. kommunale Wohnungsunternehmen)
- **Skalierung ermöglichen**, Produktivität steigern, Bezahlbarkeit ermöglichen (Digitalisierung, Automatisierung)
- Flächenbereitstellung, **bodenpolitische Instrumente**, Innenentwicklungspotenziale
- Vorurteile abbauen, **Kommunikationspolitik**, Best Practices
- Qualitäts- und Nachhaltigkeitsfragen beachten

Lenkungsgruppe des Runden Tisches zum seriellen, modularen und systemischen Bauen



Foto: Anke Illing

Drei Lösungsansätze einer gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung

1. Bodenpolitische Lösungsansätze
2. Kapazitätsorientierte Lösungsansätze
3. **Bestandsorientierte Lösungsansätze**



Bestandsorientierter Lösungsansatz

Gemeinwohlwohnung

- **Neubau von Sozialwohnungen reicht nicht aus**

➡ **Idee:** dauerhafte Bindung durch Steuerbefreiung einzelner Wohnungen bei unterschiedlichen Wohnungsanbietern für dauerhaft niedrige Miete (max. **85% der ortsüblichen Vergleichsmiete**)

Vorteil: Wirksamkeit der Maßnahme **in der Breite des Bestandes**

- Mehr Wohnungen **jenseits der bisherigen Förderlogik** gezielt im Preis dämpfen
- Bedürftigkeit der Mieter*innen als **Voraussetzung (Wohnberechtigungsschein)**
- Bei Anbietern steht **Freiwilligkeit** im Vordergrund
- Erreichung von Wohnungsanbietern, die direkte Förderung mangels akuter Finanzbedarfe nicht benötigen
- Anreizwirkung mit dem Lebenszyklus: Wenn die Sozialbindung ausläuft und auch die Finanzierungslasten nicht mehr so drücken, könnte dieser **steuerliche Anreiz** einsetzen
- Vermögensbindung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung kann verlängert werden



Vielen Dank!

www.bundesstiftung-bauakademie.de
Bundesstiftung Bauakademie
Oberwallstraße 24
D-10117 Berlin