

Berlin, 4. November 2024

Kurswechsel für eine zukunftsfähige Wohnungspolitik

Die Ampel-Regierung ist mit ihrem Vorhaben, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, 100.000 davon öffentlich gefördert, gescheitert. Von den 2023 knapp 300.000 neu gebauten Wohnungen sind weniger als ein Drittel klassische Mietwohnungen und weniger als ein Zehntel bezahlbare Sozialwohnungen. Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren dramatisch rückläufig und hat sich seit 2006 auf nur noch 1 Millionen Wohnungen halbiert. Ebenso rückläufig ist die Eigentumsquote, die im europaweiten Vergleich bereits die zweitniedrigste ist. Sie brach zwischen 2018 und 2022 um 5 Prozentpunkte auf 41,8 Prozent ein. Vor dem Hintergrund, dass der Erwerb von Wohneigentum für weite Teile der Bevölkerung die bevorzugte Art der dringend notwendigen Vermögensbildung ist, sind dies verheerende Werte.

Gerade der Neubau von Wohnungen ist ein entscheidender Schlüssel zur Entspannung des Wohnungsmarktes. Der Wohnungsneubau stagniert aber seit Jahren und schafft keine Entlastung für die extrem angespannten städtischen Wohnungsmärkte. Die Zahl der Baugenehmigungen ist dramatisch eingebrochen und liegt aktuell auf dem Niveau von 2012. Die Bundesregierung muss jetzt handeln, anstatt weiter Zeit zu verlieren. Die Folgen der verfehlten Wohnungspolitik zumindest des letzten Jahrzehnts lassen sich nicht mehr kaschieren. Die Wohnungsmarktkrise gewinnt weiter an Dynamik: hohe Mietbelastungen vor allem für Rentnerinnen und Rentner, Auszubildende und Studierende sowie Alleinerziehende, immer weiter steigende Immobilienpreise, kaum Neubau und keine Besserung in Sicht. Es fehlen hunderttausende bezahlbare Wohnungen im Land.

Der **Deutsche Mieterbund** und **Haus & Grund Deutschland** vertreten zusammen mehr als **4 Millionen Mitglieder**. Die Verbände fordern von Regierung und Fraktionen, noch vor der Bundestagswahl 2025 endlich Maßnahmen einzuleiten, die zu mehr Neubau führen, um so auch sozialpolitisch ein wichtiges Signal zu senden. Notwendig sind jetzt schnelle und umfassende Lösungen, mit denen die hohen Mietbelastungen gestoppt, Spekulationen von großen Investoren mit Grund und Boden verhindert und der Neubau von Wohnungen deutlich gesteigert werden kann. Wir brauchen mehr staatliches Engagement und umfassende öffentliche Förderung auf den Wohnungsmärkten. Die folgenden Forderungen stehen für eine zukunftsfähige Wohnungspolitik.

➤ **Zinsverbilligungsprogramm für den Wohnungsbau**

Wohnungspolitik muss als elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge und der Demokratieförderung endlich ganz nach oben auf die politische Agenda. Neben hohen Baukosten erschweren die gestiegenen Bauzinsen die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben erheblich. Durch ein Zinsverbilligungsprogramm von Bund und Ländern für den Bau von bezahlbaren Wohnungen könnten zielgerichtete Impulse gesetzt werden.

➤ **Bauland mobilisieren**

Bauland war in Deutschland noch nie so teuer wie heute und verschlingt einen immer größeren Anteil an den Erstellungskosten. Die Preise für Bauland sind im Durchschnitt zwischen 2012 und 2022 um 83 Prozent gestiegen, in großen Städten wie Berlin haben sich die Preise in dieser Zeit fast verdreifacht. Die Grundstückskosten beim Wohnungsneubau beanspruchen mittlerweile in Großstädten im Mittel 20 Prozent der gesamten Investitionskosten. Die Baulandpolitik unserer Kommunen ist das zentrale Instrument, um die Frage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland zu beantworten. Nur mit ausreichend Bauland kann die hohe Nachfrage nach Wohnraum beantwortet und die Preisentwicklung gedämpft werden.

➤ **Reform der Grunderwerbsteuer – Share Deals**

Die Umgehung der Grunderwerbsteuer von großen Immobilienkonzernen mithilfe von sogenannten Share Deals muss weiter eingeschränkt werden. Den Haushalten der Länder und Kommunen entgehen durch Share Deals nicht nur mindestens 1 Milliarde Euro an Steuereinnahmen pro Jahr, sondern die preistreibende Wirkung solcher Geschäfte führt auch zur Verdrängung von Mieterinnen und Mieter aus ihren Wohnungen und Quartieren. Flankierend ist es zielführend, den Grunderwerbsteuersatz bundesweit auf 3,5 Prozent zu senken oder einen Freibetrag einzuführen, damit junge Familien beim Erwerb vom Wohneigentum oder Eigenheim nicht überfordert werden. Zur Gegenfinanzierung ist das Schließen von steuerlichen Schlupflöchern beim Immobilienerwerb durch Konzerne die richtige Maßnahme, die gleichzeitig den Ausverkauf des deutschen Immobilienbestandes an internationale Investoren zumindest in Teilen begrenzen kann.

➤ **Reduzierung der Bürokratie sowie von Abgaben und Steuern beim Bau von Wohngebäuden**

Ein hoher bürokratischer Aufwand sowie hohe staatlich verursachte Kosten, bedingt durch umfangreiche Vorschriften, Genehmigungsverfahren und steuerliche Abgaben, führen zu erheblichen Mehrkosten und Verzögerungen bei Bauprojekten. Eine Reduzierung dieser Belastungen würde den Bau von Wohnungen und Häusern beschleunigen und kostengünstiger machen. Dies ist besonders wichtig, um den aktuellen Wohnraummangel zu bekämpfen und die Schaffung von neuem Wohnraum zu fördern. Durch die Senkung der staatlichen Kostenanteile und die Vereinfachung bürokratischer Prozesse würden Bauprojekte effizienter umgesetzt, was sowohl privaten Bauherren als auch der Bauwirtschaft insgesamt zugutekäme.

➤ **Abschaffung nicht notwendiger technischer Standards und DIN-Normen im Bauwesen**

Die aktuellen technischen Standards und DIN-Normen im Bauwesen müssen daraufhin überprüft werden, ob sie sicherheitsrelevant oder übertrieben hoch sind. Denn oftmals führen solche Standards zu erheblichen Baukostensteigerungen und einer Verlängerung der Bauzeiten. Eine Senkung dieser Standards und Normen würde den Bauprozess vereinfachen und kostengünstiger machen, ohne dabei die grundlegende Sicherheit und Qualität der Gebäude zu beeinträchtigen. Dies würde insbesondere den Wohnungsbau fördern und dazu beitragen, den bestehenden Wohnraummangel effektiver zu bekämpfen.

Deutscher Mieterbund

Littenstr. 10

10179 Berlin

Telefon: 030-2 23 23-0

www.mieterbund.de

E-Mail: info@mieterbund.de

Haus & Grund Deutschland

Mohrenstraße 33

10117 Berlin

Telefon: 030-2 02 16-0

www.hausundgrund.de

E-Mail: info@hausundgrund.de