

# Pressemitteilung

Berlin | 14. Januar 2022

## Studien-Koordination

Deutsche Gesellschaft  
für Mauerwerks- und  
Wohnungsbau | DGfM  
Dr. Ronald Rast  
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)

## Sozial-Bündnis fordert „Sonderfonds Wohnen“ für Neubau-Offensive **Minimum 6 Mrd. Euro für die „soziale Ampel-Wende“ auf dem Wohnungsmarkt**

Deutschland steht vor einer „greifbaren Wende auf dem Wohnungsmarkt“. Davon ist das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ überzeugt. Die Ampel-Regierung in Berlin müsse dazu allerdings mindestens 6 Milliarden Euro an Fördergeldern bereitstellen – allein für das soziale und bezahlbare Wohnen. Nur so werde es gelingen, die geplanten 100.000 Sozialwohnungen und zusätzlich noch einmal 60.000 bezahlbare Wohnungen, die notwendig seien, pro Jahr nach den aktuell geltenden Energiespar-Standards neu zu bauen. Entscheidend sei, wie viel der Klimaschutz dem Staat beim Neubau wert sei. Er müsse ansonsten auch bereit sein, noch tiefer in die Tasche zu greifen: So mache der maximale Klimaschutz bei Wohngebäuden (Effizienzhaus 40) sogar eine staatliche Förderung von 12,9 Milliarden Euro pro Jahr erforderlich. Zu diesen Ergebnissen kommt eine aktuelle Wohnungsbau-Studie, die das Pestel-Institut (Hannover) im Auftrag vom Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ gemacht hat.

Die Wissenschaftler erwarten, dass die von der Ampel-Koalition gesetzte Zielmarke von jährlich insgesamt 400.000 Neubauwohnungen in den kommenden Jahren zu einem spürbaren Abbau des Wohnungsdefizits führen wird. Damit wäre sogar ein Ende des dramatischen Wohnungsmangels bis 2025 zu erreichen, so das Bündnis „Soziales Wohnen“. In ihm haben sich der Deutsche Mieterbund (DMB), die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) sowie die Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie (CBP) mit zwei Partnern der Bauwirtschaft – der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) und dem Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) – zusammengeschlossen.

„Die Ampel-Regierung hat einen sozialen Bauplan für Deutschland vorgelegt. Sie schlägt damit ein neues Kapitel in der Wohnungsbaupolitik auf. Die Chance auf mehr soziales und bezahlbares Wohnen war seit Jahren nicht mehr so greifbar wie jetzt. Damit kann eine ‚soziale Ampel-Wende‘ auf dem Wohnungsmarkt gelingen“, so das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“. Vorausgesetzt, Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) schaffe es, die Ampel-Pläne zum Wohnungsbau umzusetzen: 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr – davon 100.000 Sozialwohnungen. Das wiederum werde entscheidend davon abhängen, ob Bundesfinanzminister Christian Lindner (FDP) das erforderliche Geld für die in der Koalition verabredete Neubau-Offensive bereitstelle. Ein „Sonderfonds Wohnen“ müsse her.

## STUDIE



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

## BÜNDNIS

DMB DEUTSCHER MIETERBUND



Konkret geht es nach Berechnungen der Pestel-Studie allein beim Neubau der 100.000 „Ampel-Sozialwohnungen“ bei einer Wohnfläche von je 60 Quadratmetern um eine Förderung von 5 Milliarden Euro pro Jahr. Dann nämlich, wenn nach dem bisher vorgeschriebenen Standard des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) gebaut würde. Soll der Klimaschutz dagegen „enorm getuned“ werden, wären sogar 8,5 Milliarden Euro notwendig (KfW-Effizienzhaus 40). So oder so: Der soziale Wohnungsbau würde damit schon in diesem Jahr ein Mehrfaches der 2,2 Milliarden Euro benötigen, die der Staat bislang bereit war, in ihn zu investieren. Bund und Länder seien jetzt gefordert, so das Wohnungsbau-Bündnis.

„Beim Klimaschutz-Standard alle Register zu ziehen, macht das Bauen sehr teuer und erhöht zum Beispiel durch die dann notwendigen Belüftungsanlagen auch die laufenden Betriebskosten. Es ist volkswirtschaftlich sinnvoll, wenn der Staat auch beim Gebäudesektor stärker auf die Umstellung auf regenerative Energie setzen würde“, sagt Studien-Leiter Matthias Günther.

Darüber hinaus setzt das Bündnis „Soziales Wohnen“ eine weitere Zielmarke: 60.000 bezahlbare Neubauwohnungen pro Jahr – mit einer Kaltmiete von höchstens 8,50 Euro. Wohnungen also, die sich Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen noch leisten können. Auch hierfür werde der Finanzminister in den kommenden Jahren zusätzliche Mittel für die Förderung bereitstellen müssen. Pro Jahr wären dies konkret: zwischen 1 Milliarde Euro bei aktuellem Energiespar-Standard (GEG-Haus) und 4,4 Milliarden Euro für den „technisch machbaren Spitzenwert beim Klimaschutz“ im KfW-Effizienzhaus 40.

Um die Kosten beim sozialen Wohnungsbau zu senken, fordert das Bündnis eine rasche Reduzierung der Mehrwertsteuer von 19 auf 7 Prozent. Darüber hinaus müsse die Bundesregierung die im Koalitionsvertrag angekündigte Erhöhung der linearen Abschreibung von 2 auf 3 Prozent möglichst schnell umsetzen, fordert das Bündnis „Soziales Wohnen“. Ebenso wie ein weiteres Prozent für eine Sonderabschreibung beim Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen. Allerdings nur für Regionen, in denen Wohnungsmangel herrsche. Die Mieten sollten dabei eine Obergrenze nicht überschreiten. Es sei dringend notwendig, an diesen „Steuer-Stellschrauben“ zu drehen, um mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen, so das Bündnis.

Preistreiber beim Neubau sei insbesondere auch das Bauland. „Bei Grundstückspreisen von 300 Euro pro Quadratmeter ist die Schmerzgrenze erreicht. Das ist der aktuelle ‚Bauland-Schwellenpreis‘. Liegen die Grundstückspreise darüber, haben der soziale und bezahlbare Wohnungsbau praktisch keine Chance mehr“, sagt der Leiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther. Das Bündnis „Soziales Wohnen“ appelliert daher an den Bund und die Länder, vor allem aber auch an die Städte und Gemeinden, dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau offensiv günstiges Bauland bereitzustellen.

Das Bündnis fordert zudem, einer bislang kaum zum Thema gemachten „Wohn-Diskriminierung“ entschieden entgegenzutreten. So sollen künftig 10 Prozent aller neuen, vor allem auch barrierefrei gebauten Sozialmietwohnungen betroffenen Gruppen zur Verfügung gestellt werden, die es besonders schwer haben, auf dem Wohnungsmarkt Fuß zu fassen. Dazu gehören nach Angaben des Bündnisses „Soziales Wohnen“ u.a. Menschen mit Behinderung, mit psychischen Erkrankungen, Haushalte, in denen ein Demenzerkrankter lebt, und benachteiligte Jugendliche. Ebenso Senioren, die von der Altenhilfe betreut werden, Menschen, die aus der Haft entlassen wurden, Wohnungslose, Bewohnerinnen von Frauenhäusern, Geflüchtete und Menschen mit einer Suchterkrankung.

In diesem Zusammenhang spricht sich das Bündnis „Soziales Wohnen“ dafür aus, bundesweit in allen Kommunen „Wohn-Härtefallkommissionen“ zu etablieren. Diese sollen von den Stadt- und Gemeinderäten eingerichtet werden und betroffene Gruppen als Kommissionsmitglieder beteiligen. Die Härtefallkommissionen würden dann, so das Bündnis, über das 10-Prozent-Kontingent der zu vergebenen Sozialwohnungen entscheiden. Damit werde vor Ort die Bedürftigkeit im Einzelfall geprüft und die Berücksichtigung sozialer Kriterien bei Wohnungsvergaben garantiert.

# Statements

der Partner im Bündnis „Soziales Wohnen“

>>

## Menschen mit Behinderung am Wohnungsmarkt diskriminiert

Jede zehnte barrierefreie Sozialwohnung soll künftig gezielt Menschen mit Behinderung angeboten werden. Denn bislang sind Menschen mit Behinderung und benachteiligte Bevölkerungsgruppen vom Wohnungsmarkt quasi ausgeschlossen.

Die Fakten sind erschreckend: 10 Millionen Menschen mit Behinderung und nur 1 Million barrierearme Sozialwohnungen in Deutschland. Nicht erfasst sind dabei 200.000 Menschen mit Behinderung, die in Einrichtungen der Eingliederungshilfe leben. Darüber hinaus: 15 Millionen Menschen, die in Armut leben und Sozialwohnungen benötigen. 450.000 Wohnungen, die insgesamt bundesweit aktuell fehlen.

Entgegen Artikel 19 der UN-Behindertenrechtskonvention haben Menschen mit Behinderung keine Möglichkeit zu entscheiden, wo sie leben. Durch den Mangel an barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum werden Menschen mit Behinderung strukturell benachteiligt. Der Aufbau einer selbständigen Existenz in der eigenen Wohnung bleibt für viele Menschen mit Behinderung ein Traum.

Künftig sollen kommunale Härtefallkommissionen über die 10-Prozent-Zuteilung der Sozialwohnungen an Menschen mit Behinderung entscheiden. Trägern von Sozialunternehmen – wie der Caritas – müssen gezielt kommunale Grundstücke angeboten werden. Nur so kann es bei der hohen Nachfrage gelingen, ausreichend Angebote zum Wohnen für Menschen mit Behinderung oder psychischer Erkrankung zu schaffen.

**Janina Bessenich | Geschäftsführerin**  
Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie (CBP)

>>

>>

### **„Soziales Drama“ stoppen: Milliardenschweren „Sonder-Fonds Wohnen“ schaffen**

Auf dem Wohnungsmarkt spielt sich ein „soziales Drama“ ab: Mehr als 11 Millionen Mieterhaushalte haben in Deutschland einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) – und damit auf eine Sozialwohnung. Nur für jeden Zehnten davon gibt es allerdings eine Sozialwohnung – das ist eine bittere 1:10-Chance.

Wir haben mit Klara Geywitz eine Bundesbauministerin, die bauen will. Aber sie muss auch bauen können. Und das hängt jetzt stark von Christian Lindner und der FDP ab: Der Bundesfinanzminister muss dringend einen „Sonder-Fonds Wohnen“ schaffen – einen milliardenschweren Topf für den Wohnungsbau. Nur dann wird der Bundesregierung die geplante „soziale Wende“ auf dem Wohnungsmarkt gelingen. Nur dann bekommen Menschen, die heute kaum noch eine Chance oder gar keine Chance mehr haben, auf dem Wohnungsmarkt Fuß zu fassen, eine neue Perspektive zum Wohnen. Und vor allem auch um diese Menschen geht es uns.

**Robert Feiger | Bundesvorsitzender**  
Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU)

>>

### **Der Staat als „Mit-Kostentreiber“ beim Baumaterial**

Die Lieferengpässe für Baumaterialien, die vor allem durch die Pandemie, aber auch durch Unwetter zustande kamen, sind – wie erwartet – im letzten Halbjahr in den meisten Produktbereichen wieder deutlich zurückgegangen. Unterm Strich ist festzuhalten, dass in 2021 mehr gebaut wurde als im Vorjahr – und das auf ohnehin schon hohem Niveau.

Deutlich schwieriger für den Fachhandel sind die Preiserhöhungen, die vielfach auf gestiegene Energiekosten zurückgehen. Hier ist der Staat maßgeblicher Kostentreiber. Denn CO<sub>2</sub>-Steuern, die Abkehr von bestehenden, versorgungssicheren Energien und weitere Abgabenerhöhungen haben nach wie vor deutlich preistreibende Effekte.

Dem Baustoff-Fachhandel ist es gelungen, durch eine vorausschauende Materialorder bei Herstellern und eine angepasste Lagerlogistik die Preise für viele Baumaterialien über längere Zeit hinweg stabil zu halten. Der Großhandel wirkt so preisdämpfend.

**Katharina Metzger | Präsidentin**  
Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB)

>>

>>

### **X-facher Faktor bei den Fördermitteln**

Das durchaus ambitionierte Ziel der neuen Bundesregierung, 100.000 geförderte Wohnungen pro Jahr neu zu errichten, verdient unsere volle Unterstützung, ist aber mit den bisher zur Verfügung gestellten und lediglich fortgeschriebenen Mitteln noch nicht einmal im Ansatz erreichbar.

Mit 1 Milliarde Euro des Bundes pro Jahr hat man bisher knapp 30.000 Wohnungen schaffen können. Für das nun mehr als verdreifachte Ziel braucht man auch ein Mehrfaches an Fördermitteln, sonst ist schon im Vorhinein absehbar, dass der Erfolg ausbleibt. Die weitere Milliarde für den Klimaschutz, die Ministerin Geywitz angekündigt hat, wird für diesen zusätzlich gebraucht und ist nicht geeignet, zusätzlichen geförderten Wohnraum zu schaffen.

Außer dem Neubau brauchen wir dringend Maßnahmen im Wohnungsbestand, um Wohnraum, der noch bezahlbar ist, bezahlbar zu halten, z.B. durch die Verlängerung auslaufender Bindungen.

**Lukas Siebenkotten | Präsident**  
Deutscher Mieterbund (DMB)

>>

### **Der Baustoff Stein schafft das Ampel-Neubauziel**

Die anspruchsvollen politischen Ziele für den Wohnungsbau sind aus der Sicht der mineralischen Baustoffindustrie umsetzbar. Allerdings setzt die ansteigende Liefermenge für deutlich mehr als 300.000 fertigzustellende Wohnungseinheiten bei gleichzeitiger Umstellung der Produktionsprozesse auf zunehmend klimaneutrale Bauprodukte eine angemessene staatliche Unterstützung voraus.

Für eine sofortige Effizienzsteigerung im Wohnungsneubau sehen wir das typisierte Bauen mit anteilig immer mehr großformatigen Bauprodukten, die auch bereits im Werk vorkonfektioniert werden können, als einen Hauptweg an. Diese Bauprodukte sind für eine massenhafte Anwendung mit mehr Effizienz geeignet, ohne die Bauprozesse komplett umstellen zu müssen.

**Dr. Hannes Zapf | Vorsitzender**  
Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM)

>>