Die Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg vbw

DMB DEUTSCHER MIETERBUND Baden-Württemberg

KOWO|BW VEREINIGUNG BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER KOMMUNALER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Architektenkammer Baden-Württemberg

Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V.

SOZIALVERBAND VdK BADEN-WÜRTTEMBERG

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Gegen die neue Wohnungsnot: ein Landesbündnis für den sozialen Wohnungsbau und eine drastische Aufstockung der Fördermittel

In den Ballungsräumen und Universitätsstädten Baden-Württembergs spitzt sich der Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu. Neben den starken Zuzügen in unser wirtschaftsstarkes Bundesland ist eine wichtige Ursache das rasche Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes. Die Zahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung verringerte seit dem Jahr 2010 um 16.000 Wohnungen. Im gleichen Zeitraum wurden jedoch lediglich 1.680 neue Sozialwohnungen gebaut. Das Angebot hält schon längst mit der Nachfrage nicht mehr Schritt. In Esslingen können beispielsweise jährlich rund 100 Sozialwohnungen neu vermietet werden, während jährlich über 600 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt werden. In der Stadt Stuttgart befinden sich zurzeit fast 4.000 Haushalte auf der Warteliste der Notfallkartei.

Der Druck auf die Wohnungsmärkte wird in den nächsten Jahren durch die Unterbringung von Flüchtlingen und Zuwanderern noch weiter ansteigen. Wenn von den in diesem Jahr erwarteten 100.000 Flüchtlingen und Asylbewerbern nur ein Drittel im Land bleibt, entspricht dies einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von mindestens 15.000 Wohneinheiten. Erfahrungsgemäß werden Flüchtlinge mit Bleiberecht kaum Angebote auf den freien Wohnungsmärkten finden. Bund, Land, Kommunen und Wohnungswirtschaft müssen deshalb den geförderten Wohnungsbau rasch und effizient wieder ankurbeln.

Die aktuelle wohnungspolitische Herausforderung sowie die demographische Entwicklung stellen eine gesellschaftliche Chance dar und sind Anlass für programmatisches Bauen. Alle Beteiligten müssen gemeinsam nach wirtschaftlichen Lösungen suchen, um schnell bezahlbaren Wohnraum in guten Nachbarschaften zu schaffen. Dabei hilft auch die Überprüfung vorhandener Regulierungen.

Baden-Württemberg braucht ein gemeinsames Wohnungsbauprogramm für alle

Der soziale Friede kann nur dann bewahrt werden und die Integration der Zuwanderer kann nur dann gelingen, wenn auf den Wohnungsmärkten die unterschiedlichen Bedarfsgruppen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Die Versorgungsprobleme auf den Wohnungsmärkten müssen für alle gerecht gelöst werden. Die Wohnraumversorgung der Flüchtlinge darf auch nicht zu Lasten der Haushalte erfolgen, die bereits auf Wartelisten stehen. Notwendig ist daher ein einheitliches Wohnraumförderprogramm für alle Bedarfsgruppen.

Dazu soll das Sonderwohnraumprogramm für Flüchtlinge mit dem allgemeinen Landeswohnraumförderprogramm zusammengeführt werden und das Fördervolumen deutlich erhöht werden.

Nachdem der Bund plant, die Bundeszuschüsse an die Länder ab 2016 zu verdoppeln, ist das Land gefordert, seinen Beitrag zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus deutlich zu erhöhen. Wenn die Bundesmittel auf 82 Mio. Euro erhöht werden und das Land seine eigenen Fördermittel auf 230 Mio. Euro pro Jahr erhöht, wie dies unser Nachbarland Bayern tut, stünde ein Programmvolumen von 312 Mio. Euro zur Verfügung. Statt dem Neubau von 700 Mietwohnungen, wie für dieses Jahr vorgesehen, kann damit der baden-württembergische Wohnungsmarkt durch den Neubau von rund 6.000 geförderten Mietwohnungen wirksam entlastet werden.

Stabile Sozialstrukturen sichern

Durch den verstärkten Neubau von Sozialwohnungen dürfen keine neuen Problemviertel entstehen. Weder einkommensschwache Haushalte noch Flüchtlingshaushalte sollten deshalb konzentriert angesiedelt werden. Die mittelbare Belegung ist hierzu ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklung und muss eng mit dem Förderprogramm verbunden werden. Denn die mittelbare Belegung ermöglicht stabile und ausgewogene Sozialstrukturen in Stadtquartieren. Sie leistet damit auch einen wertvollen Beitrag zur erfolgreichen Integration der Zuwanderer. Zugleich erhöht sie die Attraktivität der Investitionen in den sozialen Wohnungsbau und trägt dazu bei, dass mehr in den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen investiert wird.

Wohnungspolitische Herausforderung erfordert konzertierte Aktion

Die wohnungspolitischen Herausforderungen der nächsten Jahre sind gewaltig und erfordern eine konzertierte Aktion von Bund, Land, Kommunen und Wohnungswirtschaft.

Zur Koordinierung und Evaluierung der Wohnungsbauziele soll die Landesregierung ein breites Landesbündnis für Wohnen einberufen.

Bund, Land und Kommunen müssen Liegenschaften schnell und verbilligt für den sozialen Wohnungsbau überlassen und dafür langfristige Sozialbindungen eintauschen.

Die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau von insgesamt ca. 30.000 Wohnungen pro Jahr sind völlig unzureichend und müssen in den nächsten Jahren auch durch die Ankurbelung des frei finanzierten Wohnungsbaus verdoppelt werden. Dazu können steuerliche Anreize einen Impuls geben. In Gebieten mit hohem Wohnraumbedarf soll die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für den Mietwohnungsneubau zur schnellen Angebotserweiterung beitragen.

Die Kommunen müssen eigene Wohnungsprogramme auflegen, die das Landeswohnraumförderprogramm unterstützen und ergänzen. Bestandteile kommunaler Wohnungsprogramme könnten sein:

- ausreichende Baulandausweisung
- rasche und unbürokratische Genehmigungsverfahren
- Konzeptvergabe kommunaler Grundstücke
- Pflichtquoten für den sozialen Wohnungsbau bei neuem Baurecht (mindestens 30 Prozent)

Das Wohnungsproblem ist lösbar

Zuwanderung hat Tradition in Baden-Württemberg. Sie hat sich stets positiv auf die Entwicklung des Landes ausgewirkt. In einer ähnlich dramatischen Zuwanderungssituation zu Beginn der 90er Jahre wurde in Baden-Württemberg der Neubau von 15.000 Mietwohnungen jährlich gefördert. Nur wenn heute wieder ähnliche Anstrengungen im Wohnungsbau unternommen werden, dann „schaffen wir das“.

Stuttgart, 12. Oktober 2015

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen
Sigrid Feßler, Verbandsdirektorin

KOWO Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen
Peter Bresinski, Vorsitzender

Architektenkammer Baden-Württemberg
Markus Müller, Präsident

Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg
Rolf Gaßmann, Landesvorsitzender

Landesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg
Gerald Lipka, Geschäftsführer

Sozialverband VdK Baden-Württemberg
Hans-Josef Hotz, Geschäftsführer

Städtetag Baden-Württemberg
Gudrun Heute-Bluhm, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied