



Sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau endlich voranbringen

06.02.2025 Fachinformation

Nach am 5. Februar 2025 veröffentlichten Berechnungen des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“ fehlen in Deutschland rund 550.000 Wohnungen, davon allein in Berlin 35.000 bezahlbare Wohnungen und Sozialwohnungen. Das Bündnis fordert unter anderem einen ermäßigten Steuersatz von sieben Prozent auf alle Bauleistungen für neue Wohngebäude, in denen mehr als zwei Drittel der Wohnungen Sozialwohnungen sind und eine Absenkung der Baustandards.

Dazu Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW:

„Es ist unbestreitbar: In Deutschland fehlt es massiv an Sozialwohnungen. Der Bestand an Sozialwohnungen lag 2023 bereits rund 1,2 Millionen Einheiten unter dem Niveau von 2002. Seit Jahren schrumpft die Zahl der Sozialwohnungen, während die Bindungen bestehender Wohnungen auslaufen und mehr Wohnungen aus der sozialen Förderung herausfallen, als neue entstehen. Die Realität ist klar: Der soziale Wohnungsbau kommt nicht voran – trotz höherer Mittel und intensiver Diskussionen. Die ambitionierten Ziele der Bundesregierung von 100.000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr wurden in keinem einzigen Jahr erreicht. Um die staatlichen Subventionen sinnvoll einzusetzen, muss sofort alles getan werden, um die Baukosten endlich wieder in den Griff zu bekommen. Mehr Geld und weniger Wohnungen kann nicht die Antwort auf den Mangel sein.

Die nächste Regierung muss deshalb zusammen mit den Ländern einen echten Boost für den sozialen Wohnungsbau schaffen: Baukosten runter, vergünstigte Grundstücke und die Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau so anpassen, dass mehr Neubau möglich ist. Dafür müssen niedrigere Bau-Standards für die Förderung festgelegt werden. Zum anderen müssen die Länder sich viel stärker für den Kauf von Belegungsbindungen für sozial gebundenen Wohnraum engagieren.

Aber nicht nur im sozialen Wohnungsbau klafft eine gewaltige Lücke: Die Gesamtzahl neu genehmigter Wohnungen ist seit Anfang 2022 stark rückläufig. Das bedeutet, dass nicht nur Haushalte mit niedrigen Einkommen, sondern große Teile der Gesellschaft mit dem Problem konfrontiert sind – der Mangel an bezahlbarem Wohnraum betrifft die breite Mitte der Bevölkerung.

Wir fordern deshalb schon lange eine dritte Säule für bezahlbaren Wohnraum. Mit dem KfW-Programm Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (KNN) hat das Bundesbauministerium in der ablaufenden Legislaturperiode hier einen Versuch unternommen, der aber bei Weitem nicht ausreicht. Wenn Wohnungsbau für die Mitte der Gesellschaft wieder bezahlbar werden soll, brauchen wir ein viel breiter angelegtes Programm mit einer Zinssenkung auf 1 Prozent. In Kombination mit dem seriellen und modularen Wohnungsbau und den Kostenvorteilen aus der entsprechenden GdW-Rahmenvereinbarung wären dann wieder bezahlbare Mieten von 9 bis 12 Euro pro Quadratmeter möglich. So würde auch die abgeflaute Baukonjunktur wieder in Schwung kommen und die zusätzlichen Steuereinnahmen würden die Zinssenkung für den Staat kostenneutral machen.

Um den Neubau von Wohnungen voranzubringen, muss sich Deutschland zudem von zu starren Bauvorschriften verabschieden. Flexiblere Standards sind erforderlich – eine echte Baukostenbremse muss her. Auch eine beschleunigte Planung und Genehmigung ist unerlässlich. Und: Der Neubau von Wohnungen muss als vorrangiges öffentliches Interesse anerkannt werden.“

Quelle: GdW