



GdW Stellungnahme

zum Referentenentwurf der Bundesregierung zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 104 c, 104 d, 125 c)

hier:

Finanzhilfen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau

Vorgelegt für das Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

April 2018

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

GdW Stellungnahme

**zum Referentenentwurf der Bundesregierung zur Änderung
des Grundgesetzes (Art. 104 c, 104 d, 125 c)**

hier: Finanzhilfen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Und 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von unseren Unternehmen bewirtschaftet und die Quartiere gemanagt. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

I Einleitung

400.000 Wohnungen sind mittelfristig nach einer Studie des Pestel Instituts im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau jährlich erforderlich, um den Mangel gerade an bezahlbarem Wohnraum in den Großstädten, also den Ballungszentren und Universitätsstädten, zu beheben. Davon entfallen 80.000 Sozialmietwohnungen und weitere 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Segment.

Seit 2002 ist die Zahl der Sozialwohnungen von 2,59 Mio. um rd. eine Millionen Wohnungen auf 1,39 Mio. geschrumpft.

Auch die Bundesregierung erkennt mit dem Referentenentwurf die Notwendigkeit, deutlich mehr Sozialwohnungen zu bauen, um der schwierigen Wohnungssituation von einkommens- und sozialschwächeren Haushalten entgegenzuwirken.

Um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken, bedarf es einer gemeinsamen Kraftanstrengung von Bund und Ländern.

Der GdW begrüßt es daher ausdrücklich, dass CDU/CSU und SPD ihre im Koalitionsvertrag festgelegte Vereinbarung, dass der Bund auch in Zukunft gemeinsam mit den Ländern Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung übernehmen wird, mit diesem Referentenentwurf umsetzen möchte.

Um die eigentlichen Ursachen steigender Mieten zu bekämpfen, muss das Angebot an bezahlbaren Wohnraum erweitert werden.

Eine entscheidende Rolle spielt dabei die soziale Wohnraumförderung als Objektförderung. Durch die soziale Wohnraumförderung kann in angespannten Marktsegmenten zielgenau zusätzlicher Wohnraum neu geschaffen werden, um Haushalten zu helfen, die eine Wohnung suchen und sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Um die Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung auf eine breitere Basis zu stellen und der gesamtstaatlichen Bedeutung der sozialen Wohnraumförderung gerecht zu werden, muss auch der Bund den Ländern zweckgebunden Finanzhilfen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gewähren können.

Neben der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum darf aber nicht verkannt werden, dass eine weitere Herausforderung darin besteht, die vorhandenen Wohnungsbestände an zeitgemäße Erfordernisse anzupassen. Dieser Anpassungsbedarf besteht etwa aufgrund des demografischen Wandels, sich ändernden Haushaltsstrukturen, sinkendem Rentenniveau oder einer wachsenden Altersarmut. Zudem wächst der Anteil an Einpersonenhaushalten gerade in den höheren Altersgruppen.

Dieser qualitative Anpassungsbedarf besteht unabhängig von der jeweiligen Marktanspannung – also auch in ländlichen Räumen und in ganz Deutschland.

Zur Schaffung von Wohnraum und der Berücksichtigung des qualitativen Anpassungsbedarfs der vorhandenen Wohnungsbestände ist die soziale Wohnraumförderung als Objektförderung ein wichtiges Instrument. Neben den positiven Effekten für den Wohnungsmarkt ist mit der sozialen Wohnraumförderung als Objektförderung der Vorteil verbunden, dass dieser dauerhaft wirkt und im Gegensatz zur reinen Subjektförderung Rückflüsse aus Zinsen und Tilgung erfolgen, die dann wiederum finanzielle Spielräume für weitere Wohnungsbauprojekte schaffen.

II Im Einzelnen

Aufnahme von Art. 104 d GG-E-Finanzhilfen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus

Durch Aufnahme eines zusätzlichen Art. 104 d GG soll dem Bund die Möglichkeit gegeben werden, den Ländern zweckgebunden Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Kommunen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zu gewähren.

Position des GdW:

Der GdW begrüßt die beabsichtigte Änderung des Grundgesetzes im Bereich der sozialen Wohnraumförderung ausdrücklich. Um in vertretbarer Zeit den Menschen ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist eine gemeinsame Kraftanstrengung sowohl von Bund und Ländern als auch von Wohnungsunternehmen erforderlich.

Der Referentenentwurf belässt es bei der Schaffung einer Finanzhilfekompetenz des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus.

Er sieht also keine ausdrückliche Kompetenzzuweisung des Bundes vor, etwa als Gemeinschaftsaufgabe gem. Art. 91 a GG oder durch Wiederherstellung der Bundeszuständigkeit im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz gem. Art. 74 GG.

Einer Finanzierungskompetenz ohne Gesetzgebungskompetenz als Sondertatbestand kennt das Grundgesetz bereits in Art. 104 c GG für den Bereich der kommunalen Bildungsinfrastruktur. Auch dort können Finanzhilfen des Bundes für "gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen" gewährt werden.

Durch die mit dem Referentenentwurf vorgesehene Änderung allein im Rahmen der Finanzierungskompetenz besteht eine rechtlich durchsetzbare Zweckbindung der Mittel. Die seit der Föderalismusreform I bestehende Problematik, dass die Länder die bereitgestellten Finanzhilfen des Bundes (sog. Kompensationsmittel) teilweise auch für Zwecke außerhalb des sozialen Wohnungsbaus verwendet haben, würde damit behoben.

Der Referentenentwurf erkennt also die seit der Föderalismusreform I bestehende "eigentliche" Problematik der zweckfremden Verwendung der Bundesmittel und findet eine ausgewogene Lösung, indem Finanzhilfen des Bundes zugelassen werden, es aber bei der Zuständigkeit der Länder für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus im Übrigen bleibt.

Aufgrund des derzeitigen Auslaufens der Kompensationsmittel im Jahr 2019 ist der vorgesehene Verzicht auf eine Befristung zu begrüßen. Damit wäre ein wichtiger Beitrag zu einer langfristigen Verstärkung des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland geleistet.

Diese ausgewogene und im Ergebnis zielführende Lösung muss sich dann im Weiteren und sofern dieser Grundgesetzänderung zugestimmt wird, in einem Bundesgesetz oder einer Verwaltungsvereinbarung gem. Art. 104 b Abs. 2 GG wiederfinden.

Bei Verabschiedung des Entwurfs durch das Bundeskabinett appelliert der GdW an Bundestag und Bundesrat der vorgeschlagenen Grundgesetzänderung, als einen wichtigen Schritt für eine Verstärkung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau, zuzustimmen.