**Neue Wohnungsnot in Baden-Württemberg: Ursachen und Gegenmaßnahmen**

(Rolf Gaßmann, Vorsitzender Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg)

Ausgangslage

Zwar ist das Wohnungsbautief von nur 22000 Wohneinheiten in 2010 leicht überwunden aber auch in 2015 wurden nur 33500 Wohnungen fertiggestellt. Schon der Bedarf durch Wohnungsersatz, Demographie und mäßige Zuwanderung läge bei ca. 60000 Wohnungen/Jahr. Baden-Württemberg hatte zum Jahresende 2015 sogar 150000 Einwohner mehr, wie zu Jahresbeginn. Allein diese Zuwanderung entspräche einem Bedarf von 70000 Wohnungen/Jahr. Damit errechnet sich ein Gesamtbedarf von ca. 100000 neu zu bauenden Wohnungen pro Jahr. Ähnliche Wohnungsbauzahlen wurden zuletzt im Jahr 1994 mit 90000 Wohnungen erreicht. Danach wurden die steuerlichen Anreize im Wohnungsbau nach und nach abgebaut und die soziale Wohnbauförderung drastisch reduziert – mit bekannten Folgen.

Sozialer Wohnungsbau

Es bestanden in BW im Jahr 2016 noch ca. 55000 Wohnungen mit Belegungsbindung. Jährlich entfallen davon durch Ablauf der Bindungen ca. 5000 Wohnungen. Neu entstanden im Schnitt nur ca. 460 geförderte Mietwohnungen in den letzten Jahren, in 2015 mit ca. 1000 Wohnungen etwas mehr.

Der Gesamtbedarf an Sozialwohnungen liegt laut Pestel-Institut bei ca. 10 Prozent der Haushalte. (Die Armutsquote liegt laut Armutsbericht für Baden-Württemberg bei fast 15 Prozent). Damit wären in BW laut Pestel-Institut ca. 500.000 Sozialwohnungen notwendig, also das 10fache des Bestandes.

Wenn zukünftig 10 Prozent des jährlichen Neubaubedarfs an Sozialwohnungen gebaut würden, dann würde dies einem jährlichen Neubau von 6000 Sozialmietwohnungen entsprechen. Gefördert und damit gebaut wurden in den letzten 10 Jahren nur 5 Prozent dieses Bedarfs.

Jetzt kommt noch ein zusätzlicher Bedarf an Flüchtlingen hinzu. Diese werden zum Großteil auf dem freien Wohnungsmarkt nicht unterkommen und auf Sozialwohnungen angewiesen sein. Wenn nur ein Viertel der Flüchtlinge eine Sozialwohnung beansprucht wäre dies ein weiterer Bedarf von mindestens 25000 Sozialwohnungen.

Finanzbedarf für Sozialen Wohnungsbau

Ein breites Verbändebündnis aus Mieterbund, Städtetag, DGB, Verbänden der Wohnungswirtschaft und Architektenkammer hat an die grün-schwarze Koalition appelliert, zukünftig jährlich mindestens 6000 Sozialmietwohnungen zu fördern. Für 6000 Sozialwohnungen wäre rechnerisch ein Förderbedarf von 330 Millionen € erforderlich.

Bis 2011 setzte das Land gerade einmal 6 Millionen € pro Jahr für den geförderten Wohnungsbau ein. Inzwischen sind es ca. 60 Millionen, zuzüglich ca. 80 Millionen aus Bundesmitteln. Nur zum Vergleich: in 1995 betrugen die Fördermittel des Landes 315 Millionen €, zuzüglich 151 Millionen Bundesmittel und es wurden damit 15000 Wohnungen jährlich gefördert. (bei Zuschüssen von ca. 20000 €/Wohnung). Das bedeutet, die für 2016 zur Verfügung stehenden Landesmittel müssten auf 250 Millionen erhöht werden, wenn die Herausforderungen bei der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bewältigt werden sollen.

Finanzierung

Es gilt die Regel, dass jeder Fördereuro das ca. Achtfache an Investitionen mobilisiert. D. h. 330 Millionen könnten ein Investitionsvolumen von 2,6 Milliarden mobilisieren, wovon wiederum die Hälfte in den öffentlichen Kassen landet. Die Förderung des Wohnungsbaus rechnet sich danach für den Staat durch zurückfließende Steuern und Sozialabgaben. Nach Berechnungen der Bauwirtschaft gehen von 100 € Baukosten über Umsatzsteuer, Einkommenssteuer, Grunderwerbssteuer und Sozialabgaben 50 € an die öffentliche Hand zurück. Schon bei einer Investitionssumme von 2 Milliarden fließen allein über die Umsatzsteuer 380 Millionen an den Staat.

Frei finanzierten Wohnungsbau ankurbeln

Auch der frei finanzierte Wohnungsbau bedarf wieder gezielter Förderung, z. B. durch Verdoppelung der Abschreibung in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf von jetzt 2 auf 4 Prozent. Das zur Zeit diskutierte Steuersparmodell von 35 % in drei Jahren und ohne Mietobergrenze, wird dagegen allein den Wohlhabenden zugute kommen und keinen bezahlbaren Wohnraum schaffen. Zudem profitieren Genossenschaften und kommunale Wohnungsbaugesellschaften nicht von Abschreibungsmodellen. Für sie wäre alternativ zur erhöhten Abschreibung ein Zuschussprogramm sinnvoll, gekoppelt an Mietpreisobergrenzen.

Wohnungspolitisch begleitende Maßnahmen

Auf Vermietermärkten sind insbesondere einkommensschwache Mieter weitgehend schutzlos der Marktenge ausgeliefert. Solange großer Wohnungsmangel besteht, müssen deshalb die explodierenden Mietpreise gedämpft werden. Dabei zeichnen sich fünf Problemlagen ab:

1. Die Mieten im Bestand steigen zur Zeit um ein Vielfaches der allgemeinen Lebenshaltungskosten, z. B. laut Mietspiegel Stuttgart im Bestand um ca. 5 % im dominierenden Altbau. Sinnvoll ist deshalb die Verringerung des Erhöhungsspielraums für Vermieter durch Herabsetzung der Kappungsgrenzen. In BW gilt seit Juli 2015 für 44 Städte eine herabgesetzte Grenze von 15 % in 3 Jahren.
2. Die Mieten bei Wiedervermietung steigen exorbitant und liegen in den Ballungszentren um 30 bis 40 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Mietpreisbremse soll die Preises bei Wiedervermietung wieder an die ortsübliche Vergleichsmiete koppeln und gilt in BW für 68 Städte. Allerdings ist ihre Wirkung bislang sehr begrenzt.
3. Die Möglichkeit der Vermieter durch die Modernisierungsumlage sich die Investition voll durch die Mieter bezahlen zu lassen, überfordert viele Mieterhaushalte. Die energetische Modernisierung einer Durchschnittswohnung mit einem Mitteleinsatz von 36000 Euro belastet den Mieter mit einer Modernisierungs-Mieterhöhung von 330 €/Monat. Das ist ungerecht und führt oft zur Mieterverdrängung. Der Justizminister plant hierzu eine Verringerung der Umlage auf 8 Prozent und eine Belastungsobergrenze
4. Trotz Wohnknappheit stehen viele Wohnungen leer, allein in Stuttgart waren es am Tag der Volkszählung 11400 Wohnungen. Mit dem Zweckentfremdungsverbot hat die grün-rote Landesregierung den Kommunen ein Verbot des Leerstands ermöglicht. Bislang machen jedoch nur Freiburg, Konstanz und Stuttgart von dieser Möglichkeit Gebrauch.