

Caren Lay (MdB)

Sprecherin für Mieten-, Bau-, und Wohnungspolitik
Fraktion DIE LINKE. im Bundestag

Neubau richtig machen – Sozial & gemeinnützig von Anfang an!

Am 27.04.2022 tagt zum ersten Mal das neue „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“. Eine neue Bauoffensive des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unter Klara Geywitz wird inszeniert. Neu ist daran allerdings nichts.

Die Vorgeschichte: Bereits 2014 sollten 250.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden, zwei Jahre später wurde die Zielmarke von 350.000 verkündet. Dafür sollte ein „Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen“ den Weg ebnen. Die nachfolgende Große Koalition beschloss die Fortführung dieses Bündnisses, auf dem Wohngipfel 2018 verkündete der damals zuständige Bauminister Horst Seehofer erneut eine Wohnraumoffensive. Der Tenor: Nur Neubau kann die Wohnungskrise lösen. Doch die Bilanz ist schlecht: Seit der ersten angekündigten Neubauoffensive von 2014 wurde zwar mehr gebaut, aber leider am Bedarf vorbei. Denn es fehlen vor allem Wohnungen für Durchschnitts- und Geringverdienende. Unter Seehofer wurden zwischen 2018 und 2020 zwar rund 886.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Doch nur rund 76.000 davon waren mit Bundesmitteln geförderte Sozialwohnungen. Das sind insgesamt nur 8,5 Prozent aller neuen Wohnungen.¹ Das Pestel-Institut hat ein Defizit von 5 Millionen Sozialwohnungen ermittelt.² Doch der Bestand ist von 1,45 Millionen Sozialwohnungen im Jahr 2014 um 450.000 auf heute nur noch 1 Millionen zusammengeschrumpft – ein historischer Tiefstand.³ Jahr für Jahr verlieren wesentlich mehr Sozialwohnungen ihre Preis- und Belegungsbindung als neue Sozialwohnungen gebaut werden.

Die bisherige Neubaupolitik hat nicht dazu beigetragen, den rasanten Mietenanstieg einzudämmen. Nun will auch das neue Bauministerium von 400.000 angekündigten neuen Wohnungen nur 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen schaffen. Und diese Förderung ist nicht einmal ausschließlich für den sozialen Mietwohnungsbau gemeint. Noch dazu reicht das angekündigte Geld von 14 Milliarden in 5 Jahren nicht, um die angepeilte Zielmarke zu erreichen.

Neubau ist ein Bestandteil, aber sicher nicht der einzige, damit Wohnen wieder bezahlbar wird. Neben einem regional differenzierten Mietendeckel muss der Neubau konsequent am Bedarf ausgerichtet sein. Der Maßstab sind Wohnungen für Gering- und Normalverdienende. Neubau – aber richtig: Dauerhaft bezahlbar und gemeinnützig! Deswegen schlagen wir folgende fünf Punkte vor:

1. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Ab jetzt jeden Euro in den Aufbau des gemeinnützigen Sektors!

Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 war ein folgenreicher Fehler. Danach haben Bund, Länder und Kommunen viele Bestände privatisiert. Die private Wohnungswirtschaft wuchs, immer mehr Wohnungen werden ausschließlich gewinnorientiert bewirtschaftet. Im Koalitionsvertrag der heutigen Regierung ist die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit angekündigt – endlich! Linke, Grüne und die Mietenbewegung haben lange dafür gekämpft. Doch sie darf nicht auf die lange Bank geschoben und kein Nischenprodukt werden. In den Städten muss der gemeinwohlorientierte Sektor aus öffentlichen, genossenschaftlichen und weiteren gemeinnützigen Trägern wieder mindestens 30 Prozent einnehmen. Deswegen muss die Neubauförderung in dieser Legislaturperiode von Anfang an als Gemeinnützigkeitsförderung konzipiert werden. Die 400.000 neuen Wohnungen müssen zu 100 Prozent gemeinnützig sein. Für den Aufbau eines nicht-profitorientierten Wohnungssektors müssen jährlich 15 Milliarden Euro bereitgestellt werden. Die Neue Gemeinnützigkeit steht allen Unternehmen, auch Privaten offen,

¹ [Wohnungsbau in Deutschland - Bilanz zwischen Bedarf und Realität 2020 | Statista](#); Antwort Bundesregierung auf Schriftl. Frage von Caren Lay 6/256 2021; Antwort Bundesregierung auf Kleine Anfrage Linksfraktion BT-Drs. 19/27484

² [Bezahlbarer Wohnraum: Institut sieht Bedarf für Hunderttausende Sozialwohnungen \(rnd.de\)](#)

³ [Anzahl belegungsgebundener Sozialwohnungen bis 2020 | Statista](#)

die sich an die Grundsätze der gemeinnützigen Wohnraumbewirtschaftung halten: dauerhaft bezahlbar, sozial gebunden, nachhaltig bewirtschaftet.

2. Einmal- Sozialwohnung immer Sozialwohnung

Sozialer Wohnungsbau muss gerettet werden. In Zukunft muss gelten: Einmal Sozialwohnung immer Sozialwohnung! Deswegen muss der Soziale Wohnungsbau in die neue Wohnungsgemeinnützigkeit integriert werden, denn sie schafft langfristige Bindungen. Das ist der Weg, aus dem Teufelskreis der auslaufenden Bindungen zu entkommen. Nur so kann der Niedergang des Sozialen Wohnungsbaus gestoppt werden!

3. Gegen die soziale Spaltung: 100% Sozialwohnungen in der Innenstadt!

Auf den begrenzten Flächen in der Innenstadt werden seit Jahren fast nur noch teure Miet- und Eigentumswohnungen gebaut. Ärmere und armutsgefährdete Haushalte werden an den Stadtrand verdrängt. Segregation wie in London und Paris findet auch zunehmend in deutschen Städten statt. Um dem entgegenzuwirken, sollen zukünftig in den Innenstädten mit angespanntem Wohnungsmarkt auf den wenigen verbleibenden Flächen nur noch Sozialwohnungen gebaut werden, damit die soziale Mischung erhalten bzw. wiederhergestellt werden kann. Auch in Reichenenklaven und Villenvierteln wie Berlin Zehlendorf sollen nur noch Sozialwohnungen errichtet werden dürfen. Das ist die logische Konsequenz aus der Kritik, die es in der Vergangenheit an der Konzentration von Sozialwohnungen am Stadtrand und der Entstehung von „Sozialen Brennpunkten“ gegeben hat: Gegen die soziale Spaltung und für die Diversität unserer Gesellschaft!

4. Das Bauland sichern: Boden als Gemeingut!

Ohne bezahlbares Bauland kann kein bezahlbarer Wohnraum entstehen. Doch Bodenspekulation ist längst zur Goldgrube geworden. Wer bezahlbares Wohnen und lebenswerte Städte will, muss die Spekulation mit Boden stoppen! Ein Bodensicherungsgesetz soll weitere Verkäufe von Grundstücken der bundeseigenen BImA und des Bundeseisenbahnvermögens verbieten. Diese sollen künftig nur noch für gemeinnützige Bauvorhaben in Erbpacht bereitgestellt werden. Mit einem Ankaufprogramm und einem Bodenfonds müssen Bund, Länder und Kommunen sich die Souveränität über den Boden zurückerobern. Das kommunale Vorkaufsrecht muss wiederhergestellt, verschärft und als Instrument der Kommunalisierung konsequent angewendet werden. Bodenwertzuwächse und Planungsgewinne durch öffentliche Investitionen in die lokale Infrastruktur müssen abgeschöpft werden und in den öffentlichen sowie gemeinnützigen Sektor investiert werden!

5. Die Stadt umbauen: Büros zu Wohnraum!

So begrenzt der Boden ist, so sparsam müssen wir mit ihm umgehen. Anstatt wild in die Fläche zu bauen, muss dort verdichtet und umgenutzt werden, wo Raum und versiegelte Flächen bereits bestehen. Nicht erst Corona hat zahlreiche Bürokomplexe und Fabrikgebäude leergefegt. Rund 1,9 Millionen neue Wohnungen könnten durch die Umwandlung von wenig oder ungenutzten Büro-, Fabrik- und Gewerbegebäuden entstehen. Die verpflichtende Überbauung von flächenfressenden innerstädtischen Supermärkten könnte 400.000 neuen Wohnungen Raum bieten.⁴ Ungenutzte Kasernen sollen in Sozialwohnungen umgebaut werden. Großparkplätze und innerstädtische Autobahnstrecken können neuen Baugrund geben, wenn der ökologische Umbau auch im Verkehrssektor endlich vorangetrieben wird. Diese Umnutzungen bestehender Gebäude und Flächen schaffen nicht nur Wohnraum, sondern haben einen erheblichen Klimaschutzeffekt dank weniger Ressourcenverbrauch und dem Verzicht auf weitere Versiegelung von Böden.

Neubau - aber richtig: Sozial und gemeinnützig, innovativ und ökologisch!

⁴ ARGE eV. Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes, Feb. 2022, S. 46 [Endbericht_2022-02-10.pdf \(arge-ev.de\)](#)