

25.05.2023

BEZAHLBAR WOHNEN

# Perspektiven für den sozialen Wohnungsbau

Die hessische Landesregierung hat gerade bekannt gegeben, die Bedingungen für die soziale Wohnraumförderung deutlich zu verbessern: Die Darlehensbeträge und Finanzierungszuschüsse sollen um durchschnittlich 30 % steigen sowie energieeffizientes Bauen noch besser unterstützt werden. Doch wie funktioniert die soziale Wohnraumförderung und welche Relevanz hat sie für ein angemessenes Wohnen?

## Soziale Wohnraumförderung als Aufgabe der Länder

Soziale Wohnraumförderung ist seit der Föderalismusreform 2006 Ländersache. Entsprechend unterschiedlich fallen auch die Wohnraumförderungsgesetze und Förderbedingungen in den einzelnen Bundesländern aus. Allerdings finanziert der Bund mit. Hierzu wurde 2019 mit dem Artikel 104d eine Finanzhilfekompetenz in das Grundgesetz eingefügt. 2020 wurden durch den Bund zum Beispiel 1 Mrd. € zur Verfügung gestellt, 2023 bereits 2,5 Mrd. €.

Grundsätzlich funktioniert die soziale Wohnraumförderung der Bundesländer so, dass zinsvergünstigte Kredite und direkte Zuschüsse für den Neubau (oder die Modernisierung) von Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Im Gegenzug garantiert der Eigentümer eine sogenannte Mietpreis- und Belegungsbindung, die allerdings in der Regel auf den Zeitraum von 15 bis 30 Jahren begrenzt ist. Das bedeutet, dass die Wohnungen nur zu einem verringerten Mietpreis unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete an Haushalte vermietet werden, die sich nicht selbst am Markt mit Wohnungen versorgen können. Diese Wohnungen werden kurz „Sozialwohnungen“ genannt.

## Anspruch auf eine Sozialwohnung

Wohnungssuchende Haushalte können ihren Anspruch auf eine Sozialwohnung nachweisen, in dem sie einen Wohnberechtigungsschein beantragen. Dabei wird geprüft, ob das Einkommen unterhalb der in den Landesgesetzen definierten Einkommensgrenzen liegt. In Hessen hat zum Beispiel eine vierköpfige Familie mit einem Bruttojahreseinkommen von bis zu 67.000 € Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.

Doch der Wohnberechtigungsschein bedeutet noch nicht, dass Haushalte auch schnell eine Sozialwohnung finden. Sie müssen sich gemeinsam mit anderen berechtigten Haushalten um die Wohnung bewerben. Der Vermieter kann dann entscheiden, an wen er die Wohnung vergibt. So kann die Suche nach einer geeigneten Sozialwohnung gerade für besonders benachteiligte Haushalte lange dauern, wie auch eine Studie aus dem Jahr 2021 im Auftrag der Liga der freien Wohlfahrtspflege Hessen belegt (Web-Link am Ende des Beitrags).

## Quantitative Aspekte

Die Zahl der Sozialwohnungen ist in den letzten Jahrzehnten angesichts einer neoliberalen Wohnungspolitik rapide zurückgegangen. Gab es beispielsweise in Hessen im Jahr 1991 noch über 200.000 Sozialwohnungen, waren es 2020 nur noch rund 81.000. In Hessen ist es gegen den Bundestrend gelungen, 2021 und 2022 die Zahl der Sozialwohnungen um insgesamt rund 2.400 zu erhöhen. Dieser Erhöhung stehen jedoch 42.700 Haushalte gegenüber, die aktuell eine Sozialwohnung suchen. In Rheinland-Pfalz war der Sozialwohnungsbestand 2021/22 dagegen weiterhin rückläufig.

In vielen Bundesländern wurden die Programme der sozialen Wohnraumförderung in den letzten Jahren nicht ausgeschöpft. Denn es besteht für Bauherren keine rechtliche Verpflichtung

[https://www.zgv.info/stadt-landentwicklung/artikel-einzelansicht?tx\\_web2pdf\\_pi1%5Baction%5D=&tx\\_web2pdf\\_pi1%5Bargument%5D=printPage&tx\\_web2pdf\\_pi1%5Bcontroller%5D=Pdf&Hash=2a177fbd915d0d85e71fb5e4954bd9f7](https://www.zgv.info/stadt-landentwicklung/artikel-einzelansicht?tx_web2pdf_pi1%5Baction%5D=&tx_web2pdf_pi1%5Bargument%5D=printPage&tx_web2pdf_pi1%5Bcontroller%5D=Pdf&Hash=2a177fbd915d0d85e71fb5e4954bd9f7)  
Sozialwohnungen zu bauen. Hier haben die Kommunen eine wichtige Rolle: Sie können bei der

30-05-23

Zentrum Gesellschaftliche Verantwortung der EKHN: Perspektiven für den sozialen Wohnungsbau  
Veräußerung kommunaler Grundstücke oder der Ersterwerb von Belegungsplätzen für neue Wohngebiete eine solche Verpflichtung gegenüber den Bauherren durchsetzen. Viele Großstädte haben dazu entsprechende „Baulandbeschlüsse“ gefasst, die unter anderem regeln, dass neues Planungsrecht nur geschaffen wird, wenn sich die Investoren vertraglich verpflichten, eine bestimmte Quote an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (häufig 30 %) zu bauen. Viele kleinere Städte tun sich dagegen selbst mit der Durchsetzung eines 10-prozentigen Anteils an Sozialwohnungen schwer. In Hessen kommt hinzu, dass Kommunen einen eigenen Finanzierungsbeitrag zur sozialen Wohnraumförderung leisten müssen, was das Interesse an der Durchsetzung hoher Quoten zusätzlich dämpft.

### **Kritik der sozialen Wohnraumförderung**

Natürlich gibt es auch an der sozialen Wohnraumförderung zahlreiche Kritikpunkte. Zwei seien hier kurz benannt:

Grundsätzlich gibt es in der wohnungspolitischen Diskussion aus volkswirtschaftlicher Perspektive einen Grundkonflikt zwischen Objektförderung (z.B. Sozialwohnungen) und Subjektförderung (z.B. Wohngeld). Gegner der Objektförderung kritisieren vor allem die wenig zielgenaue Wirkung. Das zeige sich vor allem in der „Fehlbelegung“, also dass Haushalte nicht aus einer Sozialwohnung ausziehen müssen, wenn sie später durch eine berufliche Entwicklung die Einkommensgrenzen überschreiten.

Von vielen sozialpolitischen Akteuren wird dagegen die zeitliche Befristung der Sozialbindung kritisiert. Diese führe dazu, dass immer wieder neue Sozialwohnungen gebaut werden müssen, und das sei einer der wesentlichen Gründe, warum die Zahl der Sozialwohnungen weiter rückläufig ist. Dem könnte neben unbefristeten Sozialbindungen eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit entgegen wirken.

Perspektiven

Die bevorstehende Landtagswahl in Hessen ist sicherlich ein guter Zeitpunkt, um Forderungen für eine Verbesserung der sozialen Wohnraumförderung an eine neue Landesregierung zu adressieren. Mehrere sozialpolitische Akteure wie die Diakonie Hessen und der DGB haben dazu schon ihre Forderungen veröffentlicht. Doch es ist ebenso wichtig, auf kommunaler Ebene darauf hinzuwirken, dass die Gemeinden ihre Möglichkeiten für die Schaffung von Sozialwohnungen nutzen. Das ist letztlich eine Daueraufgabe, die viele Gespräche mit Akteuren und politisch Verantwortlichen vor Ort erfordert.

Aber auch Kirchengemeinden haben mit ihren Grundstücks- und Immobilienbeständen Möglichkeiten, zu neuen Sozialwohnungen beizutragen. So können bei der Modernisierung unbewohnter Wohnungen entsprechende Programme der sozialen Wohnraumförderung genutzt werden. Aber auch nicht mehr benötigte kirchliche Gebäude und Grundstücke können mit der Verpflichtung veräußert oder in Erbpacht gegeben werden, Sozialwohnungen zu schaffen.

von Stefan Heinig, Referat Stadt- und Landentwicklung, ZGV

### **Weiterführende Informationen:**

#### **FAQ zur sozialen Wohnraumförderung in Hessen:**

[https://hessen.de/sites/hessen.hessen.de/files/2023-02/23-02-08\\_sozialwohnungen\\_-\\_faq.pdf](https://hessen.de/sites/hessen.hessen.de/files/2023-02/23-02-08_sozialwohnungen_-_faq.pdf)

#### **Überblick über die soziale Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz:**

<https://fm.rlp.de/themen/bauen-und-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-teaser>

#### **Studie der LIGA Hessen zu Zugangsbarrieren benachteiligter Gruppen auf dem Wohnungsmarkt:**

[https://www.liga-hessen.de/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/QAG\\_Wohnen/20210525\\_Studie\\_zum\\_Wohnraumbedarf\\_fu\\_r\\_benachteiligte\\_Gruppen.pdf](https://www.liga-hessen.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/QAG_Wohnen/20210525_Studie_zum_Wohnraumbedarf_fu_r_benachteiligte_Gruppen.pdf)

30-05-23

Zentrum Gesellschaftliche Verantwortung der EKHN: Perspektiven für den sozialen Wohnungsbau

© 2023 - Zentrum Gesellschaftliche Verantwortung der EKHN

[https://www.zgv.info/stadt-landentwicklung/artikel-einzelansicht?tx\\_web2pdf\\_pi1%5Baction%5D=&tx\\_web2pdf\\_pi1%5Bargument%5D=printPage&tx\\_web2pdf\\_pi1%5Bcontroller%5D=Pdf&cHash=2a177fbd915d0d85e71fb5e4954bd9f7](https://www.zgv.info/stadt-landentwicklung/artikel-einzelansicht?tx_web2pdf_pi1%5Baction%5D=&tx_web2pdf_pi1%5Bargument%5D=printPage&tx_web2pdf_pi1%5Bcontroller%5D=Pdf&cHash=2a177fbd915d0d85e71fb5e4954bd9f7)