

KOMMUNALES  
WOHNUNGSBAUPROGRAMM

# Wir bauen sozial

BERLINER | LINKE.

# Warum ein kommunales Wohnungsbauprogramm?

## - Ganz ohne Bauen geht es nicht

- 367.000 WE mit einer Kaltmiete von < 30% des HH-Netto-EK fehlen
- 1 Mio. WBS-Haushalte vs. 95.000 WBS-Wohnungen. Bestand schrumpft (bis 2025 15.000 WE)

## - Der Markt richtet es nicht

- Wohnungsbauförderung wird zu über 90 Prozent von Kommunalen abgerufen.
- Baukosten, knappes Baumaterial, hohe Bodenpreise und steigende Zinsen verteuern den Neubau – Kostenmiete bei 20€/qm.
- Auftragsrückgang in Bauwirtschaft. Einbruch Baugenehmigungen.

## Umbau des sozialen Wohnungsbaus ist notwendig

- Wohnungsbauförderung bisher: zinsloses Baudarlehen & Zuschüsse. U.a. mit besserer Eigenkapitalverzinsung verbessern, mittelbare Bindungen & Anhebung Kostensätze.
- Förderaufwand pro Wohnung hat sich seit 2014 versechsfacht!
- Aktuell: Steigerung von 242 Mio. (2022) auf 487 Mio. Euro (2025) geplant.
- Auch das ist noch zu wenig: die steigenden Baukosten vergrößern die Lücke zwischen den Erstellungskosten und den angestrebten Sozialmieten zunehmend.
- Zielzahlen (5.000 WE jährlich) werden seit 2014 weit verfehlt

## Finanzieren statt fördern

- Umstellung von „Förderung“ auf direkte Zuführung von Eigenkapital an die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) für Stärkung Investitionsfähigkeit; in Höhe von 1 Mrd. Euro jährlich.
- Bestandsbewirtschaftung von Finanzierung & Umsetzung Neubaus wird getrennt. Dadurch besser möglich: soziale Mieten & Mittel für Modernisierung.
- Neubaukapazitäten bündeln: kommunalen Projektentwickler gründen, der für alle sechs LWU Bau- und Planungsleistungen übernimmt (nach und nach auch andere Gewerke).
- 100 Prozent Bezahlbar Bauen: LWU können so jährlich 7.500 WBS-Wohnungen bauen (bisher: ca. 2.000 im Jahr), die (gesetzlich verpflichtet!) dauerhaft gebunden sind.
- Finanzierung schafft höhere Transparenz über Aufwendungen & mehr Flexibilität an Marktdynamiken.

## Vorteile auf einen Blick

- Dauerhaft bezahlbare Wohnungen in öffentlichem Eigentum
- Ausstieg aus „sozialer Zwischennutzung“ (auslaufende Bindungen)
- Durch die Zuführung von EK transparente Investitionsaufwendungen; keine jahrelange Vorbelegung von Haushaltsmitteln
- Mit kommunalen Baukapazitäten: gute Arbeitsbedingungen auf Baustellen, langfristige Perspektive für Bauwirtschaft, größere Unabhängigkeit von Marktdynamiken
- Die Bündelung des Wohnungsneubaus in einer Gesellschaft ermöglicht es mit größerer Marktmacht Gegenstrategien gegen explodierende Preise zu entwickeln.

# Probleme & offene Fragen

- Bundesmittel können nicht für eine EK-Zuführung an LWU umgewidmet werden. Das geht nur mit den Landesmitteln, die bisher allerdings auch Großteil ausmachen.
- Wettbewerbs- (DAWI) & fiskalrechtlich (Aufnahme von Krediten) umstritten: darf Berlin nach EU-Wettbewerbsrecht durch EK-Zuführungen in LWU investieren, damit diese mehr Wohnungen errichten und Neubaumieten unter Marktniveau anbieten können?
- Wie wird die Finanzierung dauerhaft finanziert? (Haushalt, Extra-Haushalt, Sondervermögen? Müssen EK-Zuschüsse verzinst werden?)
- Dynamische Lage: wie entwickeln sich Baukosten in 10 Jahren? Wie können auf dieser Grundlage realistische Programme gestaltet werden?
- Welche Strukturen braucht es, um die Investitionen zu steuern?

**Danke für Eure Aufmerksamkeit!**

Niklas Schenker  
Sprecher für Mieten & Wohnen  
Linksfraktion Berlin  
[schenker@linksfraktion.berlin](mailto:schenker@linksfraktion.berlin)