Deutscher Verband
Job & Wohnen e.V.

# Positionspapier

## Anregungen des Deutschen Verbands „Job & Wohnen“ e.V. (DVJW) für Rahmenbedingungen zur Schaffung bezahlbarem und angemessenem Wohnraum

**Es wäre wünschenswert, wenn ein Ruck durch unser Land gehen würde. Es müsste deutlicher werden, dass das Ziel, unser Land mit ausreichendem bezahlbarem und angemessenem Wohnraum zu versorgen gerade dann erreicht werden kann, wenn hierfür auf „breiter Front“ gesellschaftliche Verantwortung übernommen würde. Hierzu hat der Deutsche Verband „Job & Wohnen“ e.V. Konzepte entwickelt, die auf ihre Umsetzung warten. Danach mag es gelingen, die folgenden Schlüsselakteure“ zu motivieren, dazu ihren jeweiligen Beitrag zu leisten bzw.:**

(1) Der Gesetzgeber, der die geeigneten rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums schaffen mag.

(2) Die (gemeinwohlorientierte) Immobilienwirtschaft, die städtischen / kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und vor allem die Arbeitgeberverbände, die Gewerkschaften, die Sozial- und Wohlfahrtsverbände (Konzept des Deutschen Verbands „Job & Wohnen“ e.V.) mögen mit einer maximal denkbaren Anzahl an neuen Standorten die Planung und Umsetzung von bezahlbaren und nachhaltigen Wohnquartieren nach dem Konzept von „Job & Wohnen“ im genossenschaftlichen Modell initiieren, seien es Wohnquartiere, wo sich Beschäftigte und ehrenamtlich Tätige – mit Unterstützung von Arbeitgebern und den Gewerkschaften sowie den Wohlfahrts- und Sozialverbänden - selbst zu einer Wohnungsbaugenossenschaft zum Zwecke der Errichtung eines „Job & Wohnen“ Quartiers zu einer Genossenschaft zusammenschließen, um auf diesem Weg selbst bezahlbares Wohnen in der Form von – vererbbarem - genossenschaftlichem Wohneigentum zu schaffen oder aber Mitarbeiterwohnquartiere im genossenschaftlichen Zusammenschluss von solchen Arbeitgebern, die dringend Fachkräfte suchen und neben dem Job auch eine bezahlbare Wohnung anbieten möchten. Das Gleiche gilt für „Menschen wie Du und ich“, die sich das bezahlbare Wohnen in der Solidargemeinschaft wünschen und sich neuen „Job & Wohnen“ Initiativen für genossenschaftliches nachhaltiges Wohnen anschließen möchten.

(3) Den zukünftigen Nutzern, die das Modell durch ihre aktive Nutzung tragen, mögen die Möglichkeiten der Verbindung von Erwerb von (-genossenschaftlichem-)

Wohneigentum und des Aufbaus von Altersvorsorge (Vorbeugung gegen Altersarmut) in geeigneter, gleichermaßen Vertrauen schaffender wie verständlicher Weise zu vermitteln.

## I. Übergeordnete Zielsetzungen

**Die Welt des Wohnens und des Arbeitens sollte sinnvoller Weise zusammengedacht werden.** In diesem Kontext wäre es wünschenswert, wenn insbesondere auch für das Wohnen (neue) geeignete wirtschaftliche, rechtliche und soziale Rahmenbedingungen geschaffen werden (siehe www.dvjw.de ), die die Schaffung bzw. Sicherung von bezahlbarem Wohnraum gewährleisten können.

### 1) Grundrecht auf angemessenes und bezahlbares Wohnen, Art. 14a GG

Der DVJW unterstützt die Diskussion um die Aufnahme eines Grundrechts auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum in das Grundgesetz (Art. 14a GG) sowie in die Landesverfassungen, wie dies bereits in der Berliner Landesverfassung im Ansatz geschehen ist.

### 2) Es gilt, eine neue Gemeinnützigkeit auf die Agenda zu setzen.

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums mag deutlich stärker, als bisher, gefördert werden. Diese Fördermittel sollten vornehmlich nur von solchen Initiativen in Anspruch genommen werden können, welche an den neu zu definierenden Status der Wohnungsgemeinnützigkeit geknüpft sein werden. Auf diese Weise würde man den Schwerpunkt für den Einsatz von solchen Fördermittel auf die Vergabe an gemeinwohlorientierte Projekte und Marktteilnehmer legen, wie z.B. Wohnungs- und / oder Mitarbeiter Wohnungsbaugenossenschaften. Baugruppeninititiativen, kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Stiftungen und Bau Vereine etc. Damit würde die Maßgabe der dauerhaften Sozialbindung von gefördertem bezahlbaren Wohnraum einherzugehen haben. Hierzu Näheres unter Punkt 3 bis 8 des Positionspapiers.

### 3) Einführung einer Gemeinwohlverpflichtung für die Immobilienwirtschaft

Wohnraum hat einen starken sozialpolitisch bedeutsamen Status als integraler Teil der Daseinsvorsorge für die Gesellschaft, mit der Folge, dass hier besondere Maßstäbe gelten sollten (Studie des DVJW angeraten). Hieraus folgt für den DVJW, dass vieles dafür spricht, dass gerade die Immobilienwirtschaft zu gemeinwohlorientiertem Handeln verpflichtet sein müßte, wie dies bereits in einigen Länderverfassungen der Bundesrepublik

Deutschland aufgenommen worden ist. Eine entsprechende Verpflichtung würde in das Grundgesetz aufzunehmen sein, sofern sich ein politischer Konsens in unserem Land für die Notwendigkeit einer solchen Grundgesetzergänzung herzustellen sein würde.

## 4) Seit langem überfällig: die Schaffung eines kollektiven Mietrechts

Unsere soziale Marktwirtschaft ist durch die Prinzipien der Unternehmens- und betrieblichen Mitbestimmung maßgeblich geprägt. **Es wäre nun geboten, den Aspekt der Demokratisierung nun auch auf die Welt des Wohnens zu übertragen.** Mieten könnten auch dann wieder bezahlbar werden, wenn Mieter über ein abzusicherndes Mitbestimmungsrecht (analog zum kollektiven Arbeitsrecht) verfügen würden. Dann sollte es möglich werden, nicht zuletzt die Höhe der „ortsüblichen Mieten" durch beide Seiten des Mietverhältnisses in der Welt des Wohnens im Rahmen von kollektiven tariflichen Verhandlungen marktgerecht aushandeln zu können. Dazu muss der Kreis schützenswerter Mieter (außerhalb des Luxussegments) kollektiv agieren können. Über die Schaffung gesonderter Rechtspositionen müssen diese Mieter in ein ausbalanciertes Kräfteverhältnis zur Vermieterseite versetzt werden Der DVJW würde sich diese Demokratisierung der Welt des Wohnens nach dem Vorbild der Mitbestimmung wünschen, wie sie seit vielen Jahrzehnten in der Welt der Arbeit selbstverständlich geworden und erfolgreich umgesetzt wird. Es würde ein neuer Rahmen geschaffen werden, der die Grundlage für eine Kultur des Miteinanders zwischen Vermieter und Mieter bereiten wird. Letzteres ist in Wohnungsbaugenossenschaften bereits traditionell gelebte Praxis und wird in Ansätzen auch in den Mietwohnungsanlagen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt. Nun gilt es, dies in der gesamten Welt des Wohnens, wo immer sich Mieter und Vermieter gegenüberstehen, das Mitbestimmungsrecht der Mieter flächendeckend zu regeln.

Der Deutsche Verband „Job & Wohnen" e.V. regt an, selbst – unter zentraler Mitwirkung des wissenschaftlichen Beirats des DVJW – im Rahmen einer wissenschaftlichen Studie mit einem multidisziplinären Ansatz in Kooperation mit interessierten Universitäten einen ersten Entwurf eines Mietgesetzbuches entstehen zu lassen, welches zum Einen die individualrechtlichen Regeln des Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch in Teil A. eines Mietgesetzbuches überführt und zum Anderen in Teil B des neuen Mietgesetzbuches das neu zu kodifizierende kollektive Mietrecht formuliert werden mag. Auf diesem Weg würde der Gesetzgeber eine hilfreiche Arbeitsgrundlage für die Umsetzung dieses seit langem überfälligen Gesetzgebungsvorhabens erhalten.

## 5) Der genossenschaftliche Wohnungsbau mögen gestärkt werden.

Das Prinzip der Genossenschaft vereinigt die Sphären des „Sozialen" und „Liberalen" in idealer Weise. Eine „nachhaltig gesunde" Wirtschaft bezieht ihre Stärke und Resilienz maßgeblich aus dem Prinzip genossenschaftlicher Selbsthilfe. Das Anbieten bezahlbaren Wohnraums für Beschäftigte, entstanden aus selbstorganisierten Initiativen

genossenschaftlicher Selbsthilfe, zahlt hierauf unmittelbar ein. Die Solidargemeinschaft als Nukleus von nachhaltigen Wohnquartieren nach dem Konzept von „Job & Wohnen" schafft Raum für ein Miteinander, der den Bedürfnissen der Bewohnen - und dem Zweck der Genossenschaft, dem sich wechselseitig fördern und dem Bewahren- dient. Dies ist ein besonderer Beitrag zur Schaffung von sozialem Frieden und wirtschaftlicher Teilhabe in unserer Gesellschaft sowie – nicht zuletzt – ein bedeutsamer Schritt für die Sicherstellung bezahlbarer Konditionen für ein menschenwürdiges Wohnen und einer aktiven Vorbeugung vor Altersarmut.

6) Eigenbedarfskündigung im Falle des Erwerbs vermieteter Wohnimmobilien / generelles Vorkaufsrecht für Mieter im Falle des Verkaufs der von ihnen zu Wohnzwecken gemieteten Immobilie

Der DVJW hält es für diskussionswürdig, das Recht auf Eigenbedarfskündigung im Falle des Erwerbs von Wohnimmobilien generell für drei Jahre ab Eintragung im Grundbuch als neuer Eigentümer auszuschließen, in Fällen angespannter Wohnraumsituation in Ballungsgebieten für 10 Jahre. Ferner könnte es geboten sein, grundsätzlich Mietern ein Vorkaufsrecht in allen Verkaufsfällen der von ihnen zu Wohnzwecken gemieteten Wohnung einzuräumen.

a) A) In Fällen der Aufteilung von Mehrparteienobjekte nach dem Wohnungseigentumsgesetz sind bereits solche Mieter geschützt, deren Mietverhältnis vor grundbuchlichem Vollzug der Teilung ihren Mietvertrag abgeschlossen hatten (§ 577a Abs. 2 BGB). Man könnte die Auffassung vertreten, dass grundsätzlich der Bestand eines Mietverhältnisses gem. Art. 14 GG gegenüber dem Interesse des Käufers einer Wohnung geschützt wird und vor diesem Hintergrund das Recht zur Eigenbedarfskündigung für drei bzw. 10 Jahre für den Käufer, der um die Vermietung im Zeitpunkt des Erwerbs weiß, ausgeschlossen würde. Der Kaufinteressent hat generell die Wahl, statt einer vermieteten Wohnung auch eine unvermieteten Wohnung zu erwerben oder aber die zuvor empfohlene Ausschlußfrist für die Eigenbedarfskündigung abzuwarten. Eine Diskriminierung der Verkäufer von vermieteten Wohnimmobilien wäre dadurch auch nicht zu befürchten, da die Wohnimmobilie traditionell als Sachanlage für Kapitalanleger bevorzugt wird und die Nachfrage nach Möglichen der Anlage in Sachwerten ständig anwächst.

B) Auch im Hinblick auf die Einräumung eines Mieter-Vorkaufsrechts für den Fall des Verkaufs der vom ihm zu Wohnzwecken gemieteten Wohnung wird auf die bereits bestehenden gesetzlichen Regelungen Bezug genommen, nach denen ein Mieter, dessen Mietvertrag vor grundbuchlichem Volllzug eines nach den Vorschriften des WEG geteilten Objektes abgeschlossen wurde, ein gesetzliches Vorkaufsrecht für den Fall des Erstverkaufs nach WEG Teilung hat ( gem. § 577 BGB). Dieser Gedanke könnte auf generell

alle Fälle des Verkaufs von zu Wohnzwecken vermieteten Immobilien ausgedehnt werden. Auf diesem Weg würde man den Mieter auch langfristig von der Gefahr des Verlustes der von ihm bewohnten Wohnung schützen. Dies mag durch eine gebotene Förderstruktur begleitet werden, um Mietern mit kleinem und mittleren Einkommen den Erwerb im Rahmen der Geltendmachung ihres Vorkaufsrechts zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang könnte auch über eine Abtretbarkeit eines Mieter-Vorkaufsrechts nachgedacht werden, womit man dem Mieter, der aus wirtschaftlichen oder persönlichen Gründen nicht in der Lage ist, sein Vorkaufsrecht auszuüben, sein Vorkaufsrecht an eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft oder an eine Wohnungsbaugenossenschaft abtreten könnte.

## II. Weitere Anregungen des DVJW zur Schaffung bzw. Sicherung von bezahlbarem Wohnraum

### Die Positionen des deutschen Verbands „Job & Wohnen" e.V. für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch Genossenschaften und gemeinnützige Institutionen im Einzelnen:

| | | |
|---|---|---|
| Position 1 | **Rückerstattung von Mehrwertsteuer, die auf die Investition im Zuge der Schaffung von bezahlbare Wohnraum gezahlt wurde, – alternativ: Änderung des MwSt-Satzes bei Wohnbauprojekten für die Schaffung von bezahlbarem Wohnen** | Da bei wohnwirtschaftlichen Investitionen generell Mwst. schon deshalb nicht zurückerstattet wird, weil der Nutzer keine Mwst auf die Miete zahlt, sollte<br><br>entweder:<br><br>a) Die Grundsteuer in eine Mwst. konvertiert werden, mit der Folge der Erstattbarkeit der auf die Investition gezahlten Mwst. (19 % auf die Gesamtinvestition bedeutet, dass die Mieten fast 1/5 geringer sein könnten, sofern die gezahlte Mwst. zurückerstattet würde und zugunsten einer reduzierten Miete an die Mieter weitergegeben wird)<br><br>oder:<br><br>b) Die Mwst auf die Errichtungskosten (Material und Montage, Bauleistungen) eines Wohnquartiers im Rahmen der Schaffung bezahlbaren Wohnens auf 0,00 % begrenzt werden.<br><br>Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums (= „die Investition") unterliegt dem vollen MwSt-Satz. Dadurch wird dem Gemeinwohl gewidmete Substanz (= Immobilie, die |

| | | |
|---|---|---|
| | | bezahlbares Wohnen ermöglicht) unnötiger Weise verteuert. |
| Position 2 | **Reform der Grunderwerbssteuer-Praxis bei gemeinnützigen Wohnbauprojekten** | Der Erwerb vom Immobilien bzw. ggfls. Erbbaurechten zum Zwecke der Verfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum sollte von der Pflicht zur Zahlung einer Grunderwerbsteuer befreit werden (Kompensationslösung von Bund an Land für entgangene Grunderwerbsteuereinnahmen!) |
| Position 3 | **Durchgreifende Reform der Förderbedingungen und Bindungswirkung** | Eine massive Verlängerung der (sozialen) Bindungsfristen bzw. eine dauerhafte Sozialbindung der geförderten Wohnbauvorhaben ist anzustreben, um langfristig die Verfügbarkeit von bereits mit Steuergeldern co - finanziertem sozialem Wohnungsbau zu gewährleisten.<br><br>Die in Folge des „Berliner Mietdeckels" beobachteten „Massenablösungen" von Förderdarlehen zur Beendigung der Sozialbindung legen dies dringend nahe.<br><br>Auslaufen der Bindungswirkung geförderten Wohnraums nach 30 Jahren führt zu einem Aderlass. Unsere Gesellschaft verliert täglich sozial geförderten Wohnraum. Hier wäre es wünschenswert, wenn der Gesetzgeber unverzüglich tätig wird. |
| Position 4 | **Konsequente Einführung einer „Fehlbelegungsabgabe" mit „Duldungszuschlag"** | Geförderter Wohnraum soll nur von solchen Nutzern bewohnt werden, die die Voraussetzungen für den preisregulierten Wohnraum erfüllen. Derzeit müssen die Voraussetzungen lediglich im Moment der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins vorliegen – das kann nicht richtig sein. Deshalb wäre es erforderlich, in diesen Fällen der Fehlbelegung über die Fehlbelegungsabgabe auf Marktniveau systematisch nachzukorrigieren, wenn die Einkommensverhältnisse des Nutzers von gefördertem Wohnraum über die Grenzen hinausgehen, welche für die Erteilung des WBS maximal gegeben sein dürfen. Über die Zahlung der Fehlbelegungsabgabe hinaus |

| | | |
|---|---|---|
| | | sollte über eine zusätzliche „Duldungsprämie" nachgedacht werden, die die nicht berechtigten Nutzer motiviert, sozialen Wohnraum für Berechtigte freizuziehen. Dadurch werden einerseits finanzielle Mittel rekrutiert, die wiederum in die Förderung neuer Wohnbauvorhaben des sozialen Wohnungsbau investiert werden können, aber andererseits wird auch der Anreiz für ein Verbleiben in einer Sozialwohnung im Falle der Zahlung von „Marktmieten" zuzüglich „Duldungszuschlag" reduziert. |
| Position 5 | **Einführung einer Sonderförderung auf Bundes-Ebene** | Für den Mitarbeiterwohnungsbau (MAWoBau) sollte es eine Sonderförderung auf Bundesebene durch die KfW, zumindest aber auf Landesebene, einheitlich in allen Bundesländern geben, die mindestens 650 EUR Zuschuss pro geschaffenem qm Wohnfläche bei einer Mietkappung pro qm kalt Miete von 10 EUR vorsehen. Der so entstehende Kostenvorteil ist als reduzierte Miete an die Mieter weiterzugeben. Der Zugang zum geförderten Mitarbeiterwohnen sollte über einen MAWoBau WBS – Wohnberechtigungsschein – laufen, der bis zu einem Einkommen bis zur Höhe von Mittleren Einkommen zur WBS Erteilung berechtigt (bis 60.000 EUR netto p.a. für den Hauptverdiener). Die Förderbedingungen sollten die Mietpreisbegrenzung auf Dauer vorsehen, kein Auslaufen nach 30 Jahren. |
| Position 6 | **Dritter Förder-Weg für den Sozialwohnungsbau** | Gewährung eines Zuschusses von mindestens 650 EUR pro qm, als Förderinstrument für Wohnraum für Bezieher mittlerer Einkommen bis zu einer Einkommensgrenze von 60.000 EUR netto p.a. für den Hauptverdiener bei einer Mietkappung bei 10,00 EUR/qm kalt (gleiche Konditionen wie für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Mitarbeiter durch Arbeitgebergenossenschaften). Damit wird die „verarmende" Mittelschicht in die Lage versetzt, noch Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu erhalten, da anderenfalls der immer noch steigende Bedarf gerade in Ballungszentren durch den Neubau von |

| | | |
|---|---|---|
| | | Wohnungen gedeckt werden, für den die allgemeine Mietbegrenzung nicht greift. Dort aber gehen die Mieten in Bereiche von derzeit bis zu 20 EUR / qm, was für eine Familie bei einer Wohnung mit 100 qm einen Mietaufwand kalt von bis zu 2.000 EUR / nicht mehr darstellbar ist Monat kalt zzgl. ca. 500 EUR Nebenkosten. Das ist für den Großteil der bisher traditionell wirtschaftlich starken Mittelschicht der Bevölkerung nicht mehr leistbar. Die Förderbedingungen sollten die Mietpreisbegrenzung auf Dauer vorsehen, kein Auslaufen nach 30 Jahren. |
| Position 7 | **Sozialquote bei Neubauvorhaben mindestens 50 %** | Um die Versorgung mit dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen sollte die Quote für den Anteil von preisgebundenem Wohnraum (Neubau / Komplett - Sanierung von Bestandsimmobilien) (Förderprogramme 1 – 3) dauerhaft – und nicht nur für 30 Jahre – auf 50 % einheitlich angehoben werden. Es scheint vertretbar, dass die sich auf diesem Wege verteuernden restlichen 50 % der zu schaffenden freifinanziertem Wohnungsbau angemessen verteuern werden. Hier wird die wirtschaftliche Lösung sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage ergeben. |
| Position 8 | **KfW-Förderung auch zum Ausgleich der Schwächen des Erbbaurechts bei der Beleihungswertermittlung** | Förderung der Finanzierbarkeit der Errichtung von bezahlbaren – gemeinwohlorientierten – Wohnquartieren (wie z.B. „Job & Wohnen") durch Bürgschaftsprogramme der KfW, mit der der systemisch hohe Unterschied zwischen Verkehrswert der zu erstellenden Wohn-Quartiere im Verhältnis zu dem Ertragswert ausgeglichen wird, der aufgrund der gewünschten geringen Mieten entsprechend –aus Sicht der Finanzierung – zu entsprechend zu gering ausfällt.<br><br>Gerade aber der Ertragswert dominiert die Berechnung des Beleihungswertauslaufs im Falle der Schaffung bezahlbaren Wohnraums auf einem von der Kommune zur Verfügung gestellten Grundstücks Erbbaurechts Förderung stärken (KfW), mit der Folge, dass einerseits unattraktive Konditionen der finanzierenden Bank angeboten und darüber |

| | | |
|---|---|---|
| | | hinaus eine überproportionale Tilgung in die vorgeschlagene Annuität einkalkuliert wird, die schließlich wiederum zu hohen Mieten führen, um das Vorhaben finanzierungstechnisch darzustellen. Damit allerdings wird das Ziel vereitelt, wirklich geringe Mieten und damit bezahlbares Wohnen anzubieten.<br><br>*Wichtig für den „Aufsatz" des Förderprogramms: Grundsätzliche „Haftungsfreistellung" des finanzierenden Kreditinstituts.* |
| Position 9 | **Forderung nach Übernahme des sogenannten „Schweizer Modells"** | Steuerliche Behandlung von Arbeitgeber-Darlehen: Die Bewertung des „geldwerten Vorteils" für den Arbeitnehmer – das Arbeitgeberdarlehen an den Arbeitnehmer zum Zwecke des Erwerbs von (-genossenschaftlichem-) Wohneigentum – muss für den Arbeitgeber incentiviert werden; es ist der Bedarf an einer Ausbildung der gesetzlichen Systematik für die Gewährung eines Arbeitgeberdarlehens nach dem Vorbild der ehemaligen Behandlung des vermögenswirksamen Sparens in der Weise erfolgen, dass in dem Maße, in dem der Arbeitgeber dem AN ein zinsloses Darlehen gibt, auch die KfW ein zinsloses Darlehen in selber Höhe ausreichen muss, wenn es mit dem zur Verfügung gestellten Betrag bezahlbares Wohnen geschaffen oder aber erworben werden soll; die Schaffung / den Erwerb bezahlbares darf nicht sozialversicherungs- und steuerrechtlich belastet werden, wenn der steuerliche Vorteil aus Zinsvergünstigung per anno den Betrag iHv 528 EUR überschreitet (Anpassung nach dem Vorbild der vom Arbeitgeber subventionierten Mieten für Mitarbeiterwohnungen).<br><br>Ferner:<br><br>(Sonder-) Abschreibung für Genossenschaftsmitglieder im Falle des Erwerbs von GeNo Anteilen / genossenschaftliches Wohneigentum, sowie dieselbe (Sonder-) Abschreibung für die Schaffung von selbst genutztem Wohnraum im Wege des Erwerbs einer Immobilie / Wohneinheit bzw. der Schaffung von |

| | | |
|---|---|---|
| | | bezahlbarem Wohnraum, wie z.B. für Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Institutionen gewährt werden. |
| Position 10 | **Begrenzung des Erbbauzinses für die Vergabe kommunaler Grundstücke bei wohnwirtschaftlichen Vorhaben zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf maximal 1% p.a..** | Infolge ständig steigender Bodenpreise und der entgegengesetzten Entwicklung der gegenwärtigen Kapitalmarktzinsen ist dringend die Anpassung der Erbbauzinsen auf in Erbpacht vergebene Grundstücke der Kommunen erforderlich, um auf diesem Weg sicherzustellen, dass auch tatsächlich bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann - Vergabe primär an Genossenschaften und gemeinnützige Initiatoren. Der DVJW hat hierzu ein umfangreiches Gutachten erstellt. |
| Position 11 | **Zurverfügungstellung von Bundesgrundstücken für gemeinnützige wohnwirtschaftliche Vorhaben** | selbsterklärend |
| Position 12 | **„Dachgeschoßausbauinitiative"** | Durch die Genehmigung des Dachgeschoßausbaus im Rahmen der geltenden baulichen Nutzbarkeit für das Objekt im Zeitpunkt vor dem DG Ausbau könnten bundesweit innerhalb kürzester Zeit mehr als 400.000 Wohnungen geschaffen werden (ggf. Bindung der Baugenehmigung an bezahlbare Mieten), Hierzu wurde von zahlreichen Autoren bereits zahlreiche Erläuterungen veröffentlich – zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die bekannten Argumente verwiesen; |
| Position 13 | **Aufstockung der Personalkapazitäten in den (Bezirks-) Bauämtern** (z.B. Berlin), Kommunalbauverwaltungen, um konzentriert Bauland für Wohnbebauung auszuweisen („Analyse der Flächennutzungspläne") | Die Kommunen verfügen regelmäßig über große Potentiale geeigneter Flächen, die allerdings zunächst ausgewiesen werden müssen. Immer wieder berufen sich die Kommunen über einen Personalmangel, der dafür verantwortlich sei, dass nicht intensiv an der Ausweisung und Zurverfügungstellung geeigneter Baugrundstücke aus kommunaler Hand gearbeitet werden kann. Hier bedarf es geeigneter Personalmaßnahmen, um die Kommunen mit dem erforderlichen Personal auszustatten, ggfs. Schaffung von Sonderabteilungen im Bereich Stadtentwicklung / Stadtplanung, mithin neu zu schaffende Dezernate, die sich fortan |

| | | |
|---|---|---|
| | | ausschließlich mit dem Ausweisen von geeignetem Bauland für Wohnquartiere befassen. |
| Position 14 | **Bundesweite Schaffung von Bauland-Fonds der Kommunen** | Es wäre wünschenswert, wenn in allen Bundesländern, geeignete Wohn-Baugrundstücke um aus dem freien Markt aufgekauft würden, um auf diesem Weg auf der Grundlage von Erbpachtverträgen geeignete Grundstücke an Genossenschaften und gemeinnützige Initiativen zum Zwecke der Bebauung mit Projekten des bezahlbaren Wohnens abgegeben werden. |
| Position 15 | **Verabschiedung und Vorgabe einer „Musterbauordnung"** | Es sollte die Vereinheitlichung der Musterbauordnung aus dem Jahre 1959 stattfinden, mit der Maßgabe, dass die Bauordnung in allen Bundesländern identisch angewandt wird. Damit: Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren. |
| Position 16 | **Typenbaugenehmigung** | Es besteht das Erfordernis zur bundesweiten Einführung einer sog. Typenbaugenehmigung für Bauvorhaben in serieller und modularer Bauweise, wie z.B. nach dem Konzept von „Job & Wohnen". Im Falle des Vorliegens einer Typenbaugenehmigung aus einem Bundesland, müsste für den gleichen Bautyp im kürzester Zeit eine Baugenehmigung auch in einem anderen Bundesland erteilt werden können, wobei auch dort jeweils ein bauaufsichtsrechtliches Verfahren durchgeführt werden |
| Position 17 | **Verpflichtende Nachhaltigkeitsauflagen (Umwelt, sozial)** | Es wäre wichtig, dass der Gesetzgeber Vorgaben normiert, im Hinblick auf die Notwendigkeit von Gemeinschaftsflächen in Wohnquartieren, wie z.B. Raum für mobiles Arbeiten („Home Office"). Ab einer gewissen Größenordnung der Wohnbauvorhaben müssen entsprechende Vorgaben erfüllt werden. Ebenso sollte es Auflagen geben für die Zurverfügungstellung von Mobilitätskonzepten mit Auflade-Infrastruktur für E Bikes und E Cars. Schließlich sollte stets das Miteinander in Wohnquartieren durch Schaffung von |

| | | |
|---|---|---|
| | | Gemeinschaftseinrichtungen, wie z.B. Gemeinschaftskaffee, Co-Working-Bereiche, Nachbarschaftswerkstatt, Waschmaschinenhaus, solidarische Landwirtschaftsprojekte etc. gefördert werden. |

## Ansprechpartner:

Dr. Peter Diedrich

Vorstandsvorsitzender

Deutscher Verband
Job & Wohnen e.V.

Deutscher Verband "Job & Wohnen" e.V.
Pariser Platz 3
10117 Berlin, Germany

E-Mail: diedrich@dvjw.de

Sitz der Gesellschaft: Berlin
Amtsgericht Charlottenburg, VR 37876 B
Vorsitzende: Dr. Peter Diedrich, Eva Dedering, Olaf Bolduan

Berlin im November 2021