E 017
Lfd.-Nr. 1138

Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt

Für bezahlbaren, energieeffizienten und altersgerechten Wohnungsbau in Deutschland!

Beschluss des DGB-Bundeskongresses:
Annahme

1. Ziele

Wohnen zu bezahlbaren Mieten ist ein elementares Grundbedürfnis. Es ist zugleich eine wichtige Zukunftsaufgabe. Wir wollen uns verstärkt für ausreichend bezahlbaren Wohnraum, der gleichzeitig insbesondere den klimapolitischen und demografischen Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte gerecht wird und zudem Arbeitsplätze sichert, einsetzen.

- Angesichts des spürbaren und sich noch weiter vergrößernden Mangels an bezahlbaren Wohnungen in Ballungsgebieten bedarf es in den nächsten Jahren des Neubaus von mindestens 250.000 bis 300.000 Wohnungen jährlich. Um diesen Bedarf zu decken, sind vorrangig verbesserte Abschreibungsbedingungen ein geeignetes Instrument.

- Der soziale Mietwohnungsbau muss wieder eine wichtigere Rolle in der Wohnungsversorgung mit bezahlbarem Wohnraum spielen.

- Gleichzeitig müssen die rund 30 Millionen Wohnungen in Deutschland, die in energetischer Hinsicht Altbauwohnungen sind, schneller als bislang saniert werden. Hierzu sind verstärkte staatliche Fördermaßnahmen sowie Informationskampagnen notwendig.

- Der Wohnungsbestand muss rechtzeitig an die aufgrund der demografischen Entwicklung älter werdende Gesellschaft angepasst werden – aus wirtschaftlichen wie aus sozialen Gründen.

2. Ausgangslage im Wohnungsbau

Mit insgesamt 159.000 fertiggestellten Wohnungen erreichte die Wohnungsbautätigkeit in Deutschland im Jahr 2009 einen historischen Tiefstand. Seitdem stieg die Zahl der jährlichen Fertigstellungen nur auf knapp über 200.000 Wohnungen an. Unter Beachtung der wieder deutlich ansteigenden Zuwanderungszahlen ist die Wohnungsbautätigkeit damit nun schon

langjährig auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem erforderlichen Neubaubedarf von jährlich mindestens 250.000 Wohnungen liegt. Dadurch hat sich auch ein hoher Nachholbedarf aufgebaut. Dieses Defizit betrifft vor allem Wohnungen im Geschosswohnungsbau und in wirtschaftlich dynamischen Regionen und Ballungsgebieten.

Wenn das Wohnen in Ballungsgebieten und Wachstumsregionen nicht zum Luxusgut werden soll, braucht Deutschland dringend mehr bezahlbare, mehr altersgerechte und zugleich energieeffiziente Wohnungen. Zudem waren die im sozialen Wohnungsbau geförderten Wohnungseinheiten nach 2008 sogar wieder rückläufig. Von den durch die Politik gesetzten Rahmenbedingungen gehen bei weitem nicht genügend Anreize für mehr Wohnungsneubau aus.

Das trifft auch für die altersgerechte und energetische Sanierung des Wohnungsbestandes zu. Die Investitionen in die energetische Gebäudesanierung sind seit 2010 eher stagnierend. Das von der Bundesregierung vorgegebene Ziel einer Verdoppelung der jährlichen Sanierungsrate auf 2 Prozent des Wohnungsbestandes wurde und wird so keinesfalls erreicht.

Die politischen Rahmenbedingungen für bedarfsgerechte Investitionen in den Wohnungsbestand und in den Wohnungsneubau müssen dringend verbessert werden. Die neue Bundesregierung muss den Wohnungsbau zu einem wichtigen Thema ihrer Regierungsarbeit machen.

Dringender Handlungsbedarf besteht vor dem Hintergrund folgender Tatsachen:

- Die Zahl der privaten Haushalte wird bis zum Jahr 2020 weiter ansteigen und selbst danach langsamer zurückgehen als die Zahl der Wohnbevölkerung.

- In etlichen Ballungsgebieten, die langfristig Wirtschaftswachstum und Arbeitsplatzsicherheit versprechen, werden mehr Wohnungen nachgefragt als angeboten. Dies gilt besonders für den Mietwohnungsmarkt.

- Die Nachfrage nach Wohnfläche (Quadratmeter je Bewohner) dürfte auch zukünftig im Trend deutlich zulegen, nicht zuletzt wegen der demografischen Entwicklung.

- Viele leer stehende Wohnungen befinden sich dagegen in Städten bzw. Regionen, die bereits jetzt bzw. langfristig unter Abwanderung leiden. Eine Saldierung mit fehlenden Wohnungen in Zuzugsgebieten ist verfehlt.

- Ein wachsender Teil des Wohnungsbestandes ist wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähig (Ungünstiger Zuschnitt der Wohnung, Sanierung zu teuer) und muss durch Neubau ersetzt werden.

Mit dem derzeitigen Niveau des Wohnungsneubaus steuern wir auf weitere Mietsteigerungen, insbesondere in Ballungsgebieten, zu. Das kann auch der Wirtschaft nicht egal sein. Für sie wird es immer schwerer, geeignete Arbeitskräfte zu finden, weil sich viele Familien in Ballungsräumen die hohen Mieten nicht mehr leisten können. Zudem steigt der Bedarf an altersgerechten Wohnungen aufgrund der demografischen Entwicklung. Auch die sozialen Brennpunkte in häufig unzeitgemäßen Wohnungsbeständen dürften weiter zunehmen, wenn nicht gegengesteuert wird.

3. Unsere Forderungen zur Wohnungsbaupolitik

Angesichts dieser Situation auf dem Wohnungsmarkt fordern der DGB und seine Mitgliedsgewerkschaften:

1. Die vom Bund bereitzustellenden Mittel für die soziale Wohnraumförderung müssen erhöht, zweckgebunden für eine deutliche Steigerung des sozialen Mietwohnungsbaus auf jährlich mindestens 60.000 Wohnungen eingesetzt und mindestens in gleicher Höhe seitens der Bundesländer kofinanziert werden.

2. Durch eine Erhöhung der Abschreibung für Mietwohngebäude auf 4 %/Jahr oder die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung müssen Impulse für den Neubau zur Beseitigung von regionalen Wohnungsfehlbeständen gesetzt werden. Ziel ist eine deutliche Erhöhung des Geschosswohnungsbaus auf 140.000 neue Wohnungen pro Jahr.

3. Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung ist durch eine Aufstockung der KfW-Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren auf kurzfristig drei und danach verstetigt fünf Milliarden Euro jährlich sowie

durch ergänzende steuerliche Anreize spürbar voran zu bringen.

Neben diesen drei Kernforderungen fordern wir zudem:

4. Es müssen jährlich mindestens 200 Millionen Euro KfW-Fördermittel für Zuschüsse und Kreditprogramme für Bau und Umbau altersgerechter, barrierearmer Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Nach Angaben der Bundesregierung werden in den kommenden Jahren 2,5 Millionen barrierearme Wohnungen benötigt. Ohne öffentliche Fördermaßnahmen ist dieses Ziel nicht zu erreichen.

5. Der Ersatzneubau bei nicht wirtschaftlich sanierungsfähigen und bereits leerstehenden Gebäuden soll in der KfW-Förderung durch entsprechende Anpassungen des Baugesetzbuches einer Vollsanierung gleichgestellt und entsprechend gefördert werden.

6. Die Stadt- und Quartiersentwicklung ist durch Aufstockung und Verstetigung des Etats für Städtebauförderung auf mindestens 700 Millionen Euro jährlich bereits ab dem Haushaltsjahr 2014 zu fördern.

4. Zum Hintergrund der Kernforderungen

a) Sozialer Wohnungsbau

Neben dem nahezu vollständigen Ausstieg des Staates aus der Neubauförderung sowohl im Eigenheim- wie auch im Geschoßwohnungsbau wurde in den letzten Jahren auch die Förderung von Sozialwohnungen immer stärker zurückgefahren.

In 2011 wurden nur noch 30.600 Wohnungen im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaus gefördert, davon nur noch rund 12.200 neu gebaut.

Beim gegenwärtigen Rückgang des Sozialwohnungsbestands um rund 100.000 Wohnungen pro Jahr wird der Bestand in den nächsten zehn Jahren zu einer minimalen Restgröße des gesamten Mietwohnungsbestandes geschrumpft sein.

b) Mietwohnungsneubau

Ein effektives Instrument gegen den drohenden Wohnungsmangel im Mietwohnungsbau stellt die Verdoppelung des Abschreibungssatzes oder die degressive Abschreibung in den ersten Jahren dar. Eine Verbesserung der Abschreibungsbedingungen im Geschosswohnungsbau führt sowohl kurz- wie auch mittelfristig gleichzeitig zu einem Wachstumsimpuls und zu mehr Beschäftigung. Obwohl in den ersten Jahren geringere Steuerzahlungen der Investoren anfallen, nehmen die öffentlichen Haushalte zudem wegen des Wachstums- und Beschäftigungszuwachses insgesamt dauerhaft mehr Geld ein.

c) Energetische Gebäudesanierung

Die öffentlichen und privaten Gebäude stehen für rund 40 % des gesamten Energieverbrauchs und 20 % des gesamten CO2-Ausstoßes in Deutschland.

Gleichzeitig sind rund drei Viertel der 39 Millionen Wohnungen und mehr als die Hälfte der rund 150.000 Gebäude der Bildungsinfrastruktur wie Schulen und Kindergärten aus energetischer Sicht sanierungsbedürftig.

Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung haben neben Umwelt- auch hohe positive Effekte auf das Wirtschaftswachstum und auf die Beschäftigung. Die Ausgaben hierfür fließen fast uneingeschränkt in die inländische Nachfrage. Zudem sind die auszuführenden Arbeiten beschäftigungsintensiv und werden meist an kleine und mittelständische Unternehmen vergeben. Verschiedene Studien haben gezeigt, dass Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung bereits mit einem Volumen von einer Million Euro etwa 20 Arbeitsplätze für ein Jahr bei den direkten Auftragnehmern und ihren Zulieferern schaffen bzw. sichern. Von daher finanzieren sich staatliche Fördermaßnahmen in diesem Bereich zu einem erheblichen Teil selbst.

Für die von der Bundesregierung angestrebte Sanierungsquote von 2 % reicht die bisherige Bundesförderung bei weitem nicht aus. Sie muss daher kurzfristig auf drei Milliarden Euro erhöht und anschließend auf fünf Milliarden Euro jährlich verstetigt werden.

Um mehr Sanierungsmaßnahmen vor allem bei den vielen älteren Kleinvermietern und Selbstnutzern anzustoßen, sind spezifische Angebote für diesen Kreis notwendig, z. B. über

Zuschüsse, die unbürokratisch vergeben werden müssen, oder steuerliche Anreize.

Unverzichtbar ist, dass die energetischen Standards im Gebäudebereich die Wirtschaftlichkeit der Investitionsmaßnahmen für die Eigentümer ebenso wie die Sozialverträglichkeit, vor allem die Bezahlbarkeit, für die Mieter berücksichtigen.