C004: Für bezahlbaren, energieeffizienten und altersgerechten Wohnungsbau in Deutschland

Laufende Nummer: 080

Antragsteller/in:	DGB-Bezirk Nordrhein-Westfalen
Empfehlung der ABK:	Erledigt bei Annahme von Antrag C003
Sachgebiet:	C - Wirtschaft im Wandel und der handlungsfähige Staat

Für bezahlbaren, energieeffizienten und altersgerechten Wohnungsbau in Deutschland

Der DGB-Bundeskongress beschließt:

Der DGB wird beauftragt, sich zusammen mit den DGB-Mitgliedsgewerkschaften für mehr bezahlbaren, energieeffizienten, altersgerechten und alternsgerechten Wohnungsbau in Deutschland einzusetzen.

Begründung

Der DGB bezieht nachfolgende Position für bezahlbaren, energieeffizienten und altersgerechten Wohnungsbau in Deutschland: 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 tariftreue 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 400.000 Wohnungen jährlich. Um diesen Bedarf zu decken, sind vorrangig verbesserte Abschreibungsbedingungen bzw. Investitionszulagen verbunden mit Mietobergrenzen geeignete Instrumente.

Auch der soziale Mietwohnungsbau muss unter Mitwirkung des Bundes eine wichtigere Rolle in der Wohnungsversorgung spielen.

Gleichzeitig müssen die annähernd 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 zudem rascher als bisher an die aufgrund der demografischen Entwicklung älter werdende Gesellschaft angepasst werden – aus wirtschaftlichen wie aus sozialen Gründen.

Mit insgesamt 159.000 fertiggestellten Wohnungen hatte die Wohnungsbautätigkeit in Deutschland im Jahr 2009 einen historischen Tiefstand erreicht. Seitdem stieg die Zahl der jährlichen Fertigstellungen 2015 nur auf knapp 250.000 und auch 2016 voraussichtlich unter 300.000 Wohnungen an. Unter Berücksichtigung der Zuwanderungsentwicklung ist die Wohnungsbautätigkeit damit nun schon seit einem Jahrzehnt deutlich unter den erforderlichen Neubaubedarf von jährlich mindestens 400.000 Wohnungen abgesunken. Dadurch hat sich ein

hoher Nachholbedarf von annähernd einer Million Wohnungen – vor allem im bezahlbaren Segment – aufgebaut. Dieses Defizit betrifft vor allem den Mietwohnungsbau in wirtschaftlich dynamischen Regionen und Unistädten.

Damit Wohnen gerade in Wachstumsregionen nicht zunehmend zum Luxusgut wird, braucht Deutschland dringend mehr bezahlbare und möglichst mehr altersgerechte und energieeffiziente Wohnungen. Zudem ist der Bestand im sozialen Wohnungsbau seit Jahren stark rückläufig. Trotz der inzwischen verbesserten Rahmenbedingungen werden jedoch bei weitem nicht die erforderlichen Zahlen im Wohnungsneubau erreicht.

Das trifft auch für die altersgerechte und energetische Sanierung des Wohnungsbestandes zu. Die Investitionen in die energetische Gebäudesanierung waren zuletzt 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. Bund, Länder und Kommunen müssen den Wohnungsbau zu einem zentralen Thema ihrer Arbeit machen.

Dringender Handlungsbedarf besteht vor folgendem Hintergrund:

Die Zahl der privaten Haushalte wird in den nächsten Jahren weiter ansteigen und auch danach langsamer zurückgehen als die Zahl der Wohnbevölkerung.

In vielen 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 noch zulegen, nicht zuletzt wegen der demografischen Entwicklung.

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

Ein Teil des Wohnungsbestandes ist wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähig (ungünstiger Zuschnitt der Wohnung, Sanierung zu teuer) und ist durch Neubau zu ersetzen.

Mit dem derzeitigen Niveau des Wohnungsneubaus nehmen Mietsteigerungen, insbesondere in Ballungsgebieten, zweistellig zu. Auch für die Wirtschaft wird es immer schwieriger, 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 in den sozialen Brennpunkten mit häufig unzeitgemäßen Wohnungsbeständen muss gegengesteuert werden.

Forderungen zur Wohnungsbaupolitik

Angesichts der zunehmenden Wohnungsengpässe verbunden mit kräftigen Anstiegen der Neu- und Wiedervermietungsmieten sowie sozialer Ausgrenzungen fordert der DGB – auch im Rahmen eines breiten Verbändebündnisses – den Bau von jährlich 60.000 bezahlbaren Wohnungen und 80.000 Sozialwohnungen.

1. Um die notwendigen 80.000 Sozialwohnungen jährlich finanzieren zu können, bedarf es einer Förderung von insgesamt rund 3 Mrd. €. Die Erhöhung der Mittel für die soziale Wohnraumförderung auf 1,5 Mrd. € bis voraussichtlich 2019 ist ein richtiger und notwendiger Schritt, der aber erkennbar bei Weitem nicht ausreicht, weil der Staat den sozialen Wohnungsbau zuvor über viele Jahre vernachlässigt hatte. Eine Grundgesetzänderung muss dafür sorgen, dass der Bund gemeinsam mit den Ländern wieder wie bis 2005 eine Kompetenz in der Wohnraumförderung erhält, damit der Bund auch nach 2019 weiterhin den Ländern Finanzmittel für die soziale Wohnraumförderung bereitstellen kann. Andernfalls entfiele mit den Bundesmitteln ab 2020 die wesentliche Finanzierungsgrundlage des sozialen Wohnungsbaus.

2. Der generelle Abschreibungssatz muss von 2 % wieder auf mindestens 3 % erhöht werden. Dieses Niveau entspricht nachweislich der durchschnittlichen Lebensdauer von Wohngebäuden aufgrund gestiegener Anteile von Ausbauleistungen mit höherem Verschleiß und würde den Mietwohnungsbau wieder attraktiver machen.

3. Gezielte Anreize durch Investitionszulagen oder durch Sonderabschreibungen sollten in Engpassregionen ergänzend auch Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen mit bezahlbarem Wohnraum versorgen. Damit eine so gezielte Förderung auch bei den Mietpreisen ankommt, muss sie an Mietpreisobergrenzen gekoppelt sein, weil eine solche gezielte Förderung keineswegs eine Weitergabe in Form niedriger Mieten – schon gar nicht in Regionen mit sehr hoher Wohnungsnachfrage – gewährleistet. Ziel ist die Umstellung von Subjektförderung zu Objektförderung.

4. Die energetische Gebäudesanierung muss trotz aktuell niedrigerer Energiekosten stärker beworben und gefördert werden, um die Klimaziele für 2050 zu erreichen. Allerdings dürfen die damit verbundenen Kosten nicht die Mieter bzw. Wohnungseigentümer überfordern. Staatlich vorgegebene Zielsetzungen bedeuten zugleich, dass der Staat auch in der Pflicht einer Kostenbeteiligung steht. Deshalb sollte die Förderung der energetischen Gebäudesanierung durch eine Aufstockung der KfW-Programme (Kreditanstalt für Wiederaufbau) für energieeffizientes Bauen und Sanieren auf kurzfristig drei und danach auf fünf Milliarden Euro jährlich verstetigt werden.

5. Das altersgerechte (Um-)Bauen muss mit mindestens 200 Millionen € jährlich nachhaltig gefördert werden. Die zunehmenden demografischen Veränderungen, der Wunsch möglichst lange in der angestammten Wohnung zu wohnen und auch die dadurch zu vermeidenden Kosten der Pflegeversicherung bzw. der Kommunen sprechen alle dafür, hier mehr Mittel, z.B. über KfW-Investitionszuschüsse, einzusetzen.

6. Auch das Thema Wohneigentumsförderung, das seit Auslaufen der (teuren) Eigenheimzulage brachliegt, sollte – ausdrücklich mit sozialen und ökologischen Kriterien – wieder in Angriff genommen werden.

7. Bezahlbarer Wohnungsbau erfordert zudem preisgünstiges Bauland. Kommunen sollten daher verstärkt Bauland bereitstellen und dabei statt des Höchstpreisgebots die klassischen

Instrumente einer Vergabe nach dem Baukonzept einsetzen. Der bereits von einigen Kommunen geforderte Anteil von einem Drittel an sozial geförderten Wohnungen bei neuen Bauentwicklungsgebieten sollte zumindest in Engpassregionen flächendeckend zum Einsatz kommen. Zudem sollte der Spekulation mit unbebauten Grundstücken entgegengewirkt werden. Unbebaute Grundstücke sollten insbesondere in Engpassregionen stärker als derzeit belastet werden. Derzeit erhöhen wohnraumschaffender Dachausbau und Aufstockungen über eine höhere Grundsteuerbelastung die Mietnebenkosten.

8. Die verstärkte Förderung gemeinnützigen und genossenschaftlichen Bauens und Wohnens würde einen wichtigen Beitrag für mehr bezahlbares Wohnen liefern.

9. Eine länderübergreifende einheitliche Bauordnung würde zu kostengünstigerem Bauen beitragen. Baunormen und -auflagen, wie Stellplatzverordnungen, Tiefgaragenpflicht, uneingeschränkte Barrierearmut etc., sollten jeweils auf ihre Sinnhaftigkeit vor dem Hintergrund bezahlbaren Wohnens überprüft werden.