

# MIETERVEREIN OBERBERG E. V.

Sitz Gummersbach

DMB

Dieringhauser Straße 45

51645 Gummersbach-Dieringhausen

Telefon (0 22 61) 7 79 55

Telefax (0 22 61) 7 26 55

**Aktuelle Pressemitteilung:**

**Herbst 2019**

## **Bündnis schlägt Alarm: „Akutplan für soziales und bezahlbares Wohnen“**

### **Mehr Wohnungen für die, die sonst keine Chance aufs Wohnen mehr haben**

Fünf soziale Organisationen und Verbände der Bauwirtschaft schlagen Alarm, weil für immer mehr Menschen die Chance auf eine neue Wohnung immer aussichtsloser wird. Geringverdiener haben immer schlechtere Karten, eine Wohnung zu finden. Selbst Durchschnittsverdiener stoßen in vielen Städten auf enorme Probleme bei der Wohnungssuche – bis weit in die Mittelschicht hinein sind Neubaumieten nicht mehr bezahlbar.

Geradezu katastrophal ist die Situation der Menschen, die vom Wohnungsmarkt „quasi abgehängt sind“: **Alleinerziehende, Ältere, Behinderte, Geflüchtete ...**, **kritisiert das Bündnis „Soziales Wohnen“**. In ihm haben sich der Deutsche Mieterbund, die IG BAU, die Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie sowie der Baustoff-Fachhandel und der Dachverband der Mauersteinindustrie zusammengeschlossen.

Das Bündnis hat am Donnerstag in Berlin den Bund, die Länder und Kommunen zu einem konsequenten Kurswechsel in der Wohnungsbaupolitik aufgefordert und einen „Akutplan für soziales und bezahlbares Wohnen in Deutschland“ vorgelegt. Grundlage ist eine gleichlautende Studie des Pestel-Instituts (Hannover). Darin kommen die Wissenschaftler zu dem Schluss, dass eine Entspannung auf Deutschlands Wohnungsmärkten nicht in Sicht sei. Insbesondere der andauernde Schwund bei den Sozialwohnungen führe dazu, dass mehr und mehr Menschen vom Wohnungsmarkt ausgegrenzt werden.

Um diese Entwicklung zu bremsen, nennt das Pestel-Institut in seiner Untersuchung ein „Minimalziel“: Bis 2030 müsse es in Deutschland wieder zwei Millionen Sozialwohnungen geben – und damit eine Rückkehr zu dem Bestand, den es 2007 noch gab. Um das zu erreichen, sei der Neubau von mindestens 80.000 Sozialwohnungen pro Jahr notwendig – und damit 53.000 mehr als im vergangenen Jahr. Zusätzlich müssten noch einmal jährlich 75.000 bereits bestehende Wohnungen durch Modernisierungsförderung oder durch den Ankauf von Belegrechten Preis- oder Sozialbindungen erhalten.

„Das geht allerdings nur, wenn der Staat seine Förderung für den sozialen Wohnungsbau erheblich steigert. Und zwar von zuletzt 2,4 auf dann 6,3 Milliarden Euro pro Jahr – bei einer durchschnittlichen Förderung von 60.000 Euro pro neu gebauter Sozialwohnung. Der Bund muss seine Förderung dabei mehr als verdop-

pein. Bei den Ländern ist eine Erhöhung um das 3,5-Fache notwendig. Das müssen Bund und Länder dann konsequent in den kommenden zehn Jahren durchhalten – unabhängig davon, wer im Kanzleramt das Sagen hat und welche Koalitionen in den Ländern regieren“, sagt Studienleiter Matthias Günther.

Wichtig sei es allerdings, jeden Förder-Euro dann auch gezielt sozial zu investieren. So dürfe beispielsweise das für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellte Geld von den Ländern nicht länger für den Bau von Mietwohnungen ohne Sozialbindung ausgegeben werden.

Darüber hinaus sollten die Bundesländer Mittel vom Bund eins zu eins kofinanzieren, so Günther. Daran hätten sich in den beiden vergangenen Jahren allerdings nur Hamburg, Schleswig-Holstein und Bayern gehalten – und sogar selbst deutlich mehr Geld in den sozialen Wohnungsbau investiert als sie vom Bund erhalten haben.

Ein absolutes Tabu müsse es sein, Geld des Bundes für den sozialen Wohnungsbau „im Landeshaushalt versickern zu lassen“. Immerhin habe die Hälfte der Bundesländer in den zurückliegenden zwei Jahren mehr Mittel aus Berlin bekommen als sie am Ende für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus verteilt haben.

Zu den wohnungsbaupolitischen Hausaufgaben der Kommunen gehört, so das Pestel-Institut, die Bereitstellung von Bauland. Dies sei aber insbesondere eine Preisfrage: „300 Euro pro Quadratmeter ist die Schmerzgrenze – das ist der aktuelle ‚Bauland-Schwellenpreis‘. Liegen die Grundstückspreise darüber, hat der soziale Wohnungsbau praktisch keine Chance mehr. Dann kann er höchstens noch mit deutlich höheren Subventionen realisiert werden als bisher“, sagt der Leiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther. Das Bündnis „Soziales Wohnen“ appelliert daher an Städte und Gemeinden, offensiv „U-300-Euro-Bauland“ zu mobilisieren.

Um die Mietpreisspirale zurückzudrehen, sprechen sich die Wissenschaftler – über einen deutlichen Zuwachs bei den Sozialwohnungen hinaus – auch für den Bau von deutlich mehr bezahlbaren Wohnungen aus: „Je mehr ‚Wohnraum-Konkurrenz‘, die auch erschwinglich ist, auf den Markt kommt, umso spürbarer werden die Preisdämpfungen sein“, sagt Matthias Günther. Der Studienleiter spricht sich deshalb für den Neubau von 60.000 (statt der lediglich rund 3.000 in 2018 neu entstandenen) bezahlbaren Wohnungen aus – insbesondere in Ballungsräumen und Wachstumsregionen.

Dieses Ziel müsse der Staat noch einmal mit mindestens 3 Milliarden Euro pro Jahr unterstützen. Dazu soll die jetzt beschlossene Sonderabschreibung übergangslos in eine sachgerechte Anhebung der linearen AfA von 2 auf 3 Prozent und in eine zusätzliche Sonderabschreibung zur Errichtung bezahlbarer Mietwohnungen überführt werden. Es sei notwendig, die neue Sonder-AfA für bezahlbaren Wohnraum über 10 Jahre in Höhe von insgesamt 4,5 Prozent zu gewähren und anschließend in Höhe von 3 Prozent je Jahr bis zur vollständigen Abschreibung weiterzuführen. Die Verbände vom Bündnis „Soziales Wohnen“ sprechen sich dafür aus, dass die Miete so geförderter Wohnungen dann auch langfristig auf einem bezahlbaren Level zu halten sei. Darüber hinaus müsse eine lineare Abschreibung von 2 auf 3 Prozent ohne zeitliche und regionale Begrenzung für alle Mietwohnungen zum Standard werden – zur sachgerechten linearen AfA, fordern Wissenschaftler und Verbände.

Entscheidend für die Bauwirtschaft sei eine mittelfristig verlässliche Förderung, die es ihr wirtschaftlich erlaube, erforderliche Kapazitäten aufzubauen. „Der Bau braucht

zusätzliches Personal, um den notwendigen Wohnungsbau zu stemmen. Ebenso zusätzliche Infrastruktur – Maschinen auf den Baustellen genauso wie Produktionsstraßen in der Baustoffherstellung. Keiner kann erwarten, dass die Bauwirtschaft hier investiert, wenn ihr politisch keine sichere Perspektive geboten wird. Und hier geht es um einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren“, sagt Pestel-Institutsleiter Günther.

Das Bündnis „Soziales Wohnen“ fordert zudem, einer bislang kaum zum Thema gemachten „Wohn-Diskriminierung“ entschieden entgegenzutreten. So sollen künftig 10 Prozent aller neuen, barrierefrei gebauten Sozialmietwohnungen betroffenen Gruppen – u.a. Älteren, körperlich Behinderten oder Demenzkranken – zur Verfügung gestellt werden.

In diesem Zusammenhang spricht sich das Bündnis dafür aus, bundesweit in allen Kommunen „Wohn-Härtefallkommissionen“ zu etablieren. Diese sollen von den Stadt- und Gemeinderäten eingerichtet werden und betroffene Gruppen als Kommissionsmitglieder beteiligen. Die Härtefallkommissionen würden dann, so das Bündnis „Soziales Wohnen“, über das 10-Prozent-Kontingent der zu vergebenden Sozialwohnungen entscheiden. Damit werde vor Ort die Bedürftigkeit im Einzelfall geprüft und die Berücksichtigung sozialer Kriterien bei Wohnungsvergaben garantiert.

**Der Mieterverein Oberberg e.V.** berät jedes neu eingetretene Mitglied, in sämtlichen Mietrechtsfragen.

Mit freundlichen Grüßen

**[www.mieterverein-oberberg.de](http://www.mieterverein-oberberg.de)**

Rechtsberatung nach Vereinbarung: Mo.-Do. 9.00 bis 12.00 Uhr u. 13.00 bis 16.30 Uhr, Geschäftsstelle GM-Dieringhausen und Nebenstellen Waldbröl und Wipperfürth