

werden. Die Investoren müssen ein Konzept vorlegen, dass mindestens 30 Prozent bezahlbare Mietwohnungen enthält. Der DGB steht mit seinen Forderungen alles andere als allein. Würde die Politik sie umsetzen, würde das einer großen Mehrheit in der Bevölkerung entsprechen. In einer Umfrage der Friedrich-Ebert-Stiftung plädierten 71 Prozent der Befragten dafür, der Staat möge mehr für sozialen Wohnungsbau ausgeben als bislang.

»Wohnraum muss wieder bezahlbar sein – für alle Menschen.«

Stefan Körzell, DGB-Vorstandsmitglied

*Die Namen der Familie, auch die Vornamen der Kinder, sind auf Wunsch der Eltern von der Redaktion geändert worden.

DER DGB FORDERT:

- Es müssen mindestens 400.000–450.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden.
- Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus braucht es mindestens 100.000 neue preis- und belegungsgebundene Wohnungen jährlich, um jene mit auslaufender Sozialbindung zu kompensieren.
- Mehr Investitionen in den Bau- und vor allem Mietwohnungsbau müssen angeregt werden. Die Abschreibungssätze sollten auf 4 Prozent erhöht werden.
- Um kurzfristig Abhilfe zu schaffen, müssen in Ballungsräumen leerstehende Büroflächen in Wohnungen umgewidmet werden.
- Die Bemessungszeiträume der Mietspiegel sollten von 4 auf 10 Jahre verlängert werden, um die MieterInnen wirksam vor Wucher zu schützen.
- Öffentliche Liegenschaften dürfen nicht zu Höchstpreisen und ohne Auflagen an private Investoren veräußert werden.
- Genossenschaften müssen in der Ausweitung ihrer Aktivitäten gestärkt werden.

www.dgb.de/mitglied-werden



www.dgb.de

HERAUSGEBER:

Deutscher Gewerkschaftsbund (DGB)
 Bundesvorstand
 Abteilung Wirtschafts-, Finanz- und Steuerpolitik
 V.i.S.d.P.:
 Stefan Körzell
 DGB Bundesvorstand
 Henriette-Herz-Platz 2
 10178 Berlin
www.dgb.de



Bezahlbares Wohnen

für alle

Markus und Astrid Seidler sind nicht reich. Aber sie sind auch alles andere als arm. Die Seidlers – er arbeitet im Logistik-Management einer Supermarktkette, sie als Erzieherin – haben, wie sie es selbst sagen, ein »schönes Ein- und Auskommen«. Das Paar hat drei Kinder: Jonas (4), Tilmann (7) und Mathilda (9)*. »Wir können ihnen noch immer alle Wünsche erfüllen. Und Geld für einen längeren Sommerurlaub haben wir auch noch«, sagt Astrid Seidler.

Die Betonung liegt auf »noch«. Die Seidlers, die seit 1998 im gutbürgerlichen Berliner Stadtteil Wilmersdorf in einer großen Mietwohnung leben, haben Angst. Sie fürchten, ihr zu Hause zu verlieren. »Wir haben binnen weniger Jahre drei kräftige Mieterhöhungen bekommen. Wenn das in dem Tempo weitergeht, können wir uns die Wohnung bald nicht mehr leisten und müssen weg«, sagt Markus Seidler. Panik? Übertreibung? Mitnichten.



Bild: Colourbox (Symbolbild)

Denn die Mieten explodieren – im Gegensatz zu den Löhnen und Gehältern. Was Familie Seidler durchmacht, erleben Hunderttausende Einwohner Deutschlands. In zahlreichen Haushalten, ganz besonders in Großstädten, geht die Angst um, die Miete in absehbarer Zeit nicht mehr bezahlen zu können. Längst ist die Furcht in der Mitte der Gesellschaft angekommen.

Wohnen auf Miete wird in Deutschland mehr und mehr zu einem Problem. Es fehlen grundsätzlich preiswerte Bleiben und besonders Sozialwohnungen. Eine Trendumkehr wird gerade von der Politik versucht, ist aber nicht wirklich in Sicht. Damit wurde viel zu spät angefangen. Stattdessen haben Regierungen unterschiedlicher politischer Couleur den sozialen Wohnungsbau runtergefahren und die sich auftuende Not nicht erkannt.

HER MIT MEHR BEZAHLBAREN WOHNUNGEN!

Der Deutsche Gewerkschaftsbund setzt sich deswegen für mehr preiswerte Wohnungen ein – so schnell wie möglich. »Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis. Wir brauchen einen Kraftakt von Bund, Ländern und Kommunen. Wir benötigen Wohnungen, Wohnungen und nochmals Wohnungen für Geringverdiener. Auch wenn es viele Milliarden kostet – Schuldenbremse und schwarzer Null zum Trotz!«, sagt DGB-Vorstandsmitglied Stefan Körzell.



Bild: Colourbox

Denn der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist größer denn je. Derzeit gibt es zwischen Rostock und Freiburg rund 1,5 Millionen Sozialwohnungen. Notwendig wären, so schätzen Experten, etwa 3,5 Millionen. Doch was geschieht? Viel zu wenig. Insbesondere in den Großstädten wird zu wenig und am Bedarf vorbei gebaut. »Zu groß und viel zu teuer ist der Trend«, sagt DGB-Vorstandsmitglied und Wohnungsbauexperte Stefan Körzell. Er bringt die Misere mit ganzen vier Worten auf den Punkt: »Reiche bauen für Reiche.«

Tatsächlich boomt der Immobilienmarkt wie nie zuvor in der Bundesrepublik. Nur haben der kleine Mann und die kleine Frau auf Wohnungssuche nichts davon. Viel zu viele der alten Wohnungen, aber vor allem der neugebauten Objekte werden zu astronomischen Preisen verkauft und verschwinden als Eigentumswohnung vom Mietmarkt. Gekauft werden sie von Vermögenden, aus dem Inland wie aus dem Ausland, die sie – wenn überhaupt – einmal im Jahr nutzen oder als Ferienwohnung anbieten. Menschen, die eine günstige Bleibe zur Miete suchen, gehen leer aus. Selber bauen oder kaufen? Das ist für die meisten Menschen nur ein unbezahlbarer Traum.



Bild: DGB/Shanally Le/Best Sabel

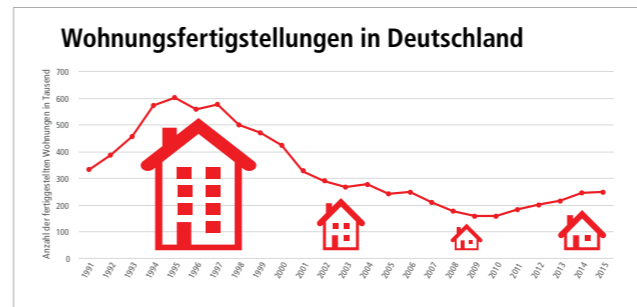
Schon jetzt suchen weit mehr Menschen einen bezahlbaren Wohnraum als angeboten wird. Die Baugenehmigungen halten mit dem Zustrom in Universitäts- und Großstädte nicht ansatzweise mit – und er hört nicht auf, alle wollen in die Städte, nach Berlin, München, Hamburg, Frankfurt, Stuttgart oder Düsseldorf. Und auch im Osten, in Leipzig, Dresden, Chemnitz klettern die Mieten. Der Bedarf an Wohnraum wächst, weil die Zahl der Singlehaushalte ebenso steigt wie die der Zuwanderer aus anderen EU-Staaten und Krisengebieten. Fakt ist: Solange mehr Menschen suchen als angeboten wird, werden die Mieten steigen.

PRO JAHR MÜSSEN BIS ZU 450.000 WOHNUNGEN GEBAUT WERDEN

Wie brisant die Lage ist, zeigen die nackten Daten. In der Bundesrepublik fehlen inzwischen mehr als 800.000 Wohnungen. Pro Jahr müssen 400.000 bis 450.000 gebaut werden. Gleichzeitig laufen die sozialen Bindungen vieler Wohnungen aus, ohne dass auch nur annähernd genügend neue Sozialwohnungen gebaut werden. Ein gutes Beispiel ist Hamburg: Mitte der 1970er-Jahre zählte die Hansestadt noch 400.000 Sozialwohnungen, 2016 waren es etwa 90.000. »Es ist Zeit für eine Umkehr. Wir fordern die Einführung von dauerhaften Sozialbindungen bei staatlich geförderten Wohnräumen und den Bau von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr. Wohnraum muss wieder bezahlbar sein – und zwar für alle Menschen«, sagt Stefan Körzell. Er weist der Politik Mitschuld am eklatanten Mangel an günstigem Wohnraum zu. Zurecht. Sie hat dazu beigetragen, dass weniger gebaut wurde.

PACKEN WIR'S AN: BÜROS UMBAUEN, ALTERSGERECHT BAUEN, ENERGETISCH SANIEREN

Der Bund überließ von 2006 an den Ländern die Wohnraumförderung unter sozialen Aspekten. Zwar erhielten die Länder als Ausgleich eine jährliche Finanzspritze von etwas mehr als 500 Millionen Euro pro Jahr. Doch reichte der Betrag nie und nimmer aus, die Lage in den Griff zu kriegen, zumal nun auch Hunderttausende Zugewanderte untergebracht werden müssen. Umso



Quelle: Statistisches Bundesamt

richtiger ist es, dass von diesem Jahr an 1,5 Milliarden Euro aus der Bundeskasse in den sozialen Wohnungsbau fließen werden. Aber auch dabei kann es nicht bleiben. Der Betrag muss spätestens ab 2019 auf 2 Milliarden Euro erhöht und vor allem verstetigt werden.

Manche Gegenmaßnahme ist kurzfristig möglich. Seit Jahren entsteht in deutschen Großstädten ein Büroturm nach dem anderen. Es herrscht ein Überangebot. Das kann nur heißen, leerstehende Büros in Wohnraum zu verwandeln. Angepackt werden muss auch die energetische Sanierung und ein altersgerechter Umbau von zig Millionen alten Wohnungen. Davon hätten nicht nur Mieter was, sondern auch örtliche Handwerker und die Dämmstoffindustrie. Die öffentliche Hand ist gefordert, mehr Anreize zum Bau von Wohnungen – vor allem zur Miete – zu schaffen. Die Abschreibungssätze sollten erhöht werden.

Solange die Trendwende nicht in Sicht ist, lautet die Konsequenz: Wer eine Wohnung will, muss tief in die Tasche greifen. Oder er muss seine Ansprüche zurückstellen und zur Not in eine »Bruchbude« oder weit nach draußen ziehen. Beispiel Berlin-Marzahn: Das Ostberliner Quartier in DDR-Plattenbauweise war nach der Wende beinahe verwaist, kaum jemand wohnte dort – obwohl

saniert worden war. Viele Wohnungssuchende fanden in den 90er Jahren hier eine Bleibe, die Obdachlosigkeit in der Spree-Metropole sank. Diese Zeiten sind längst vorbei. Die Zahl der Wohnungslosen in Berlin liegt mittlerweile bei mindestens 20.000, in Marzahn steht wenig leer.

Mit Schuld daran, dass sich die Lage weiter zuspitzt, ist auch, dass immer mehr bezahlbare Wohnungen saniert und in extrem teure Apartments umgewandelt werden, die sogenannte Gentrifizierung. Angestammte Mieter, die mitunter Jahrzehnte in ein und derselben Wohnung gelebt haben, müssen nach einer Luxussanierung ausziehen und sich ein neues Heim am (noch) bezahlbaren Stadtrand suchen. Längst müssen Menschen oft schon mehr als zwei Stunden fahren, um zur Arbeit zu kommen. Solche langen Pendelzeiten bedeuten nicht nur weniger Freizeit, sie machen nachweislich auch krank.

»Wir benötigen Wohnungen, Wohnungen und nochmals Wohnungen für Geringverdiener.«

Stefan Körzell, DGB-Vorstandsmitglied

WER DIE MIETPREISBREMSE NICHT EINHÄLT, SOLL ZAHLEN

Selbst gutgemeinte Gesetze haben nichts gebracht. Die sogenannten Mietpreisbremsen entfalten kaum Wirkung. Denn die Vorgaben sind viel zu schwammig. Dass der Eigentümer nicht verpflichtet ist offenzulegen, zu welchem Preis er die Wohnung vorher vermietet hat, ist ein Unding. »Der neue Bewohner muss einen Rechtsanspruch darauf haben, dass die Vormiete genannt wird«, verlangt DGB-Experte Körzell. »Außerdem müssen Sanktionen in das Gesetz, damit Verstöße der Vermieter nicht ungeahndet bleiben.«

Überfällig ist nach Ansicht des DGB auch, dass beim Mietspiegel nicht nur die letzten vier, sondern zehn Jahre bewertet werden, um Mietwucher wirksam zu begegnen. Öffentlicher Baugrund darf nicht länger nach Höchstpreisen und ohne Auflagen an private Investoren verscherbelt