

**DGB**

# BEZAHLBAR IST DIE HALBE MIETE

Gewerkschaftliche Positionen  
für eine soziale und  
nachhaltige Wohnungspolitik





# INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	Seite 4
2. Wohnungspolitik in Deutschland: Der Markt hat versagt	Seite 6
3. Folgen einer fehlgeleiteten Wohnungspolitik	Seite 12
4. Wohnungspolitische Positionen des DGB	Seite 17
5. Checkliste für eine gute Wohnungspolitik	Seite 26



# VORWORT

Wohnungspolitik ist ein wichtiges Aktionsfeld für Gewerkschaften. Die Belange der Beschäftigten enden nicht am Werktor. Ein Großteil von ihnen wohnt zur Miete oder hat Kinder, die für ihre Ausbildung oder ihr Studium eine bezahlbare Wohnung suchen. Dies wird zunehmend schwieriger. Die verfehlte Wohnungspolitik der letzten Jahre und Jahrzehnte hat zu massiven Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt geführt.

Viele Kolleginnen und Kollegen finden keine geeignete und bezahlbare Wohnung in der Nähe ihres Arbeitsplatzes. Die Folge sind längere Pendeldistanzen. Die von Gewerkschaften erkämpften Arbeitszeitverkürzungen verbringen immer mehr Menschen im Stau anstatt bei ihren Familien. In vielen Großstädten sind die Angebotsmieten innerhalb der letzten sieben Jahre um durchschnittlich 50 Prozent gestiegen. Lohnsteigerungen durch gute Tarifabschlüsse der Gewerkschaften werden nicht selten von der Miete wieder aufgefressen.

Eine gute Wohnungspolitik nimmt auch die Situation der Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft in den Blick. Hier nahm die Tariffucht in den letzten Jahren zu und der Druck auf die Beschäftigten stieg. Kommunen brauchen wieder mehr Personal, um Planungsaufgaben rasch erledigen zu können. Nicht zuletzt müssen Neubaumaßnahmen und energetische Sanierungen von qualifizierten Fachkräften zu tariflich festgeschriebenen Löhnen durchgeführt werden.

Seit Kurzem greift die Bundesregierung das Thema auf, sieht die Wohnungsfrage als die soziale Frage unserer Zeit, veranstaltete einen prominent besetzten Wohnungs-

gipfel und verabschiedete etliche Maßnahmen, um der Krise Herr zu werden. Aus Sicht der Gewerkschaften reicht das, was von der Politik auf den Weg gebracht wurde, aber bei Weitem nicht aus. Als DGB setzen wir uns deshalb mit Nachdruck für eine soziale und nachhaltige Wohnungspolitik ein, die vor allem dafür Sorge trägt, dass bezahlbare Wohnungen gebaut werden. In dieser Broschüre sind grundlegende Positionen und Argumente zusammengefasst. Eine interessante Lektüre wünscht

Stefan Körzell





# 1. EINLEITUNG

Deutschland ist ein Mieterland. Mit einer Mieterquote von über 55 Prozent liegt die Bundesrepublik im Vergleich zu anderen OECD-Ländern auf dem zweiten Platz. In Großstädten wie Leipzig, Frankfurt oder Berlin wohnen sogar über 80 Prozent der Bevölkerung zur Miete. Dies erklärt, warum so viele Menschen von den gestiegenen Mieten der letzten Jahre betroffen sind und welchen sozialpolitischen Sprengstoff das Thema hat.

Wöchentlich ist in den Zeitungen zu lesen, in welcher Schieflage sich der Wohnungsmarkt befindet: Neben den Mieten steigen auch die Immobilienpreise enorm, die Märkte sind sehr angespannt, Baulandpreise gehen durch die Decke, die Wohnungslosigkeit nimmt zu, die Zahl der Pendler/-innen steigt und die Verkehrsinfrastruktur ist zu den Stoßzeiten überlastet. Das Angebot an bezahlbaren Wohnungen ist drastisch gesunken. Als bezahlbar gilt eine Wohnung, wenn die Bruttokaltmiete, also Nettokaltmiete plus Betriebskosten, nicht mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht.

Die Wohnungspolitik der letzten Jahrzehnte richtete sich nach der Devise „Der Markt wird's richten“ und ist damit krachend gescheitert (Kapitel 2). Insbesondere der Rückzug der öffentlichen Hand aus der sozialen Wohnraumförderung sowie die Privatisierungswelle im Wohnungssektor haben zur gegenwärtigen Misere geführt. Die Folgen dieser verfehlten Wohnungspolitik betreffen mittlerweile weite Teile der Bevölkerung (Kapitel 3). Vor diesem Hintergrund hat der DGB umfangreiche Forderungen und Empfehlungen für eine bessere Wohnungspolitik erarbeitet (Kapitel 4). Die Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt werden nicht von heute auf morgen zu lösen sein, doch die Lösungen müssen jetzt auf den Weg gebracht werden.





## 2. WOHNUNGSPOLITIK IN DEUTSCHLAND: DER MARKT HAT VERSAGT

Die Frühphase der Bundesrepublik war gekennzeichnet von einer regulierenden Wohnungspolitik. 1945 fehlten auf dem Gebiet der Bundesrepublik 5,5 Millionen Wohnungen, weswegen diesem Politikfeld eine hohe Priorität eingeräumt wurde. Verschiedene Instrumente staatlicher Steuerung wurden entwickelt und kamen in den letzten 70 Jahren zum Einsatz:

### **Mietrecht**

Weil erkannt wurde, dass zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen ein Macht-Ungleichgewicht besteht, wurden gesetzliche Regelungen zum Mieterschutz getroffen. Um die enorme Versorgungslücke nach dem Zweiten Weltkrieg in den Griff zu bekommen, galt eine „Wohnungszwangsbewirtschaftung“ mit staatlich festgelegten Miethöhen und einem faktischen Kündigungsverbot von bestehenden Mietverhältnissen. Zudem wurde Wohnraum in Privateigentum von staatlichen Stellen an Wohnungssuchende vergeben. Diese Maßnahmen wurden in den 1960er Jahren wieder abgebaut. Durch das Wohnraumkündigungsschutzgesetz von 1971 wurden Kündigungen nur mit berechtigtem Interesse erlaubt und der Mietzins wurde an die ortsübliche Vergleichsmiete gekoppelt. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vielen Kommunen im Mietspiegel festgelegt.

### **Förderung der Eigentumsbildung**

Um den Wohnungsbau zu fördern, gab es seit 1950 massive steuerliche Anreize, selbstgenutztes Wohneigentum zu bilden. 1996 wurden die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten der Eigenheimförderung in eine Eigenheimzulage umgewandelt. Durch Aufwendungen von über zehn Milliarden Euro pro Jahr galten die genannten

Instrumente als teuerste Subvention in der Bundesrepublik. 2006 wurden die Förderinstrumente der Eigentumsbildung schließlich ganz abgeschafft. Einen weiteren Anreiz zur Eigentumsbildung stellt auch das 2018 in Kraft getretene Baukindergeld dar. Der Kauf einer selbstgenutzten Immobilie wird mit einem Zuschuss von 12 000 Euro pro Kind unterstützt. Bayern legt zusätzlich noch ein „Baukindergeld plus“ von 3 000 Euro oben drauf.

### **Subjektförderung / Transferleistungen**

Als Subjektförderung werden jene Instrumente bezeichnet, die als Transferleistungen für Wohnkosten von der öffentlichen Hand an Mieter/-innen (in Ausnahmen auch an Eigentümer/-innen) gezahlt werden. Da kurz nach dem Abbau der Wohnungszwangsbewirtschaftung wieder Engpässe auf dem Wohnungsmarkt entstanden, führte die Bundesregierung 1965 das Wohngeld ein. Anspruchsberechtigt sind Haushalte mit geringem Einkommen und hoher Wohnkostenbelastung. 2004 bezogen 3,5 Millionen Haushalte Wohngeld, ehe das Instrument im Zuge der Hartz-Reformen an Bedeutung verlor, sodass Ende 2017 nur noch 592 000 Haushalte als wohngeldberechtigt galten. Ein Großteil der Subjektförderung entfällt seit 2005 auf die Übernahme der Kosten der Unterkunft für ALG II-Empfänger/-innen. Angaben der Bundesregierung zufolge beliefen sich die Kosten der Subjektförderung für Bund und Kommunen 2014 auf insgesamt 16,5 Milliarden Euro.

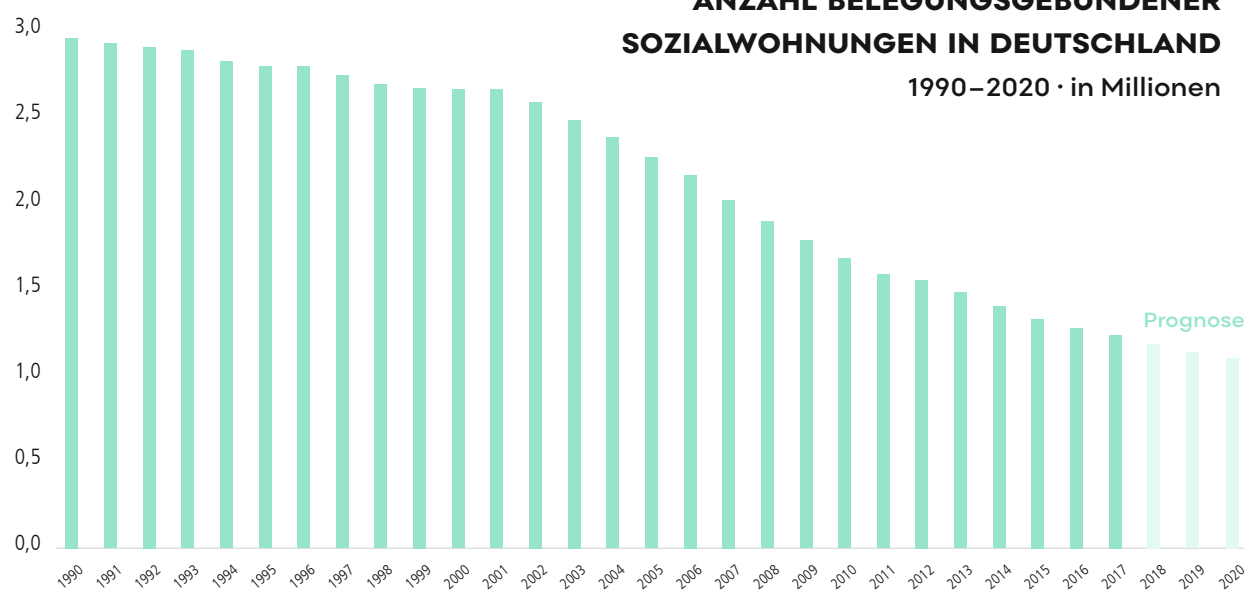


## Objektförderung

Während Subjektförderung an Mieter/-innen gezahlt wird, um gestiegene Wohnkosten zu kompensieren, ist das Ziel der Objektförderung, Wohnungen für Menschen mit geringerem Einkommen bereitzustellen. Der soziale Wohnungsbau spielt in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland eine wichtige Rolle. Allein in den 1950er Jahren entstanden über drei Millionen geförderte Wohnungen. Bis in die 1980er Jahre hinein blieb der Bestand an Sozialwohnungen hoch. Doch dann zog sich die Bundesregierung, die offenbar der Meinung war, Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt seien ausgeglichen, immer weiter aus der Förderung zurück. Der Bestand an Sozialwohnungen schmolz in der Folge rasch ab. Während Ende der 1980er Jahre noch über drei Millionen Wohnungen in der Sozialbindung waren, traf dies 2017 nur noch auf 1,2 Millionen Wohnungen zu.

Grund dafür ist, dass die Pflicht für Vermieter/-innen, ihre Wohnungen zu einer festgelegten Miethöhe an Menschen mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten (Preis- und Belegungsbindung), entfallen, sobald der private Investor seinen oft zinslosen Kredit abbezahlt hat. In der Regel sind entsprechende Wohnungen 20 bis 30 Jahre gebunden. Neben privaten Investoren stellten kommunale, genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsunternehmen Sozialwohnungen zur Verfügung. Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990, die Übertragung der Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau vom Bund an die Länder mit der Föderalismusreform 2007 und die weitreichende Privatisierung öffentlicher Wohnbestände beschleunigte das Abschmelzen des Bestandes an Sozialwohnungen.

## ANZAHL BELEGUNGSGEBUNDENER SOZIALWOHNUNGEN IN DEUTSCHLAND 1990–2020 · in Millionen



Quelle: eigene Berechnung nach Zahlen der Bundesregierung



### Wer hat Anspruch auf eine Sozialwohnung?

Bis 2002 war das gesetzlich festgeschriebene Ziel, „breiten Schichten der Bevölkerung“ den Zugang zu einer geförderten Wohnung zu ermöglichen. Mit dem Wohnraumförderungsgesetz von 2002 verengte sich die Zielgruppe auf „einkommensschwache“ Haushalte. Die Länder legen fest, wann ein Haushalt als einkommensschwach gilt und somit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hat. In Berlin liegt die Grenze bei 25 000 Euro Jahreseinkommen für einen Zwei-Personen-Haushalt, während ein solcher Haushalt in Brandenburg nur bis zu einem Einkommen von 18 000 Euro anspruchsberechtigt wäre. Bundesweit ist die Situation heute: Auch viele der Anspruchsberechtigten finden keine Sozialwohnung, da das Angebot nicht ausreicht.

### Wohnungsgemeinnützigkeit

Die Idee der Wohnungsgemeinnützigkeit reicht in das 19. Jahrhundert zurück. Das Prinzip seiner modernen Form ist einfach: Die Wohnungsunternehmen verpflichten sich, ihre Wohnungen auf Dauer zu beschränkten Preisen zu vermieten, die auszuschüttende Rendite zu begrenzen und weitere Gewinne für den Wohnungsbau einzusetzen. Im Gegenzug sind sie weitgehend von Steuerzahlungen befreit. Von diesen Anreizen profitierten viele kommunale, genossenschaftliche oder gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen, die als Gegenleistung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellten. In den 1980er Jahren sank die Akzeptanz der Wohnungsgemeinnützigkeit, unter anderem durch die Pleite der „Neuen Heimat“, dem damals größten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Diese Pleite war Vorwand und Anlass, das Instru-

ment im Zuge der Steuerreform 1990 gänzlich abzuschaffen. Der Wohnungsmarkt sei ohnehin im Gleichgewicht und die Steuernachlässe wirkten wettbewerbsverzerrend, lautete die marktgläubige Argumentation damals. So fiel die Miet- und Renditenbeschränkung für gemeinnützige Unternehmen weg, was deren Bestände für die Privatisierung attraktiv machte.

### Privatisierung von Wohnungsbeständen und Boden

In den 1990er Jahren setzte sich die Ideologie „privat vor Staat“ weitgehend durch. Allein zwischen 1999 und 2009 wurden der „BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen“ zufolge bundesweit 900 000 Wohnungen privatisiert. Die Privatisierungswelle ebte danach etwas ab. Vor wenigen Jahren wurden in Bayern 33 000 Wohnungen privatisiert, während eine Privatisierung der Nassauischen Heimstätte, die mehrheitlich im Besitz des Landes Hessen ist, durch öffentlichen Druck verhindert werden konnte. Der Mietwohnungsmarkt entwickelte sich durch die Privatisierungen mehr und mehr zu einem Finanzmarkt. Ende der 1990er Jahre gingen Immobilienunternehmen an die Börse, sodass heute fast 950 000 Wohnungen zu den Beständen von börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften gehören. Ihre kurzfristige und renditeorientierte Wirtschaftsweise geht auf Kosten der Mieter/-innen und der Beschäftigten. Verdrängung der Altmietler/-innen findet in großem Maße statt, und kaum eines der großen Unternehmen oder ihrer Subunternehmen ist noch tariflich gebunden.

Der Ideologie eines schlanken Staates und einer „schwarzen Null“ ist es zudem geschuldet, dass zwischen 1991





und 2010 in den Kommunalverwaltungen jede dritte Stelle, die sich mit der Planung und Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen befasst, abgebaut wurde. Bis 2015 ging die Beschäftigtenzahl um weitere knapp neun Prozent zurück. Außerdem veräußerten Bund, Länder und Kommunen in den letzten 20 Jahren große Flächen von Grund und Boden, um ihren Haushalt kurzfristig aufzubessern – vornehmlich in den begehrten Innenstadtlagen. Der baupolitische Gestaltungsspielraum der öffentlichen Hand wurde so stetig eingeschränkt und gefährdet die öffentliche Daseinsvorsorge.

## Wohnungsbestände börsennotierter Immobilien-Aktiengesellschaften

Unternehmen	Bestand Wohnungen 1. Halbjahr 2018
Vonovia	403 926
Deutsche Wohnen	161 468
LEG	130 224
TAG	82 391
Grand City	85 151
Adler	62 059
ADO-Prop.	20 649
<b>Summe</b>	<b>945 868</b>

Quelle: jeweilige Geschäftsberichte

## Akteure auf dem Wohnungsmarkt

### • Öffentliche Wohnungsunternehmen

Dies sind Wohnungsunternehmen im Besitz der Kommunen, der Länder, des Bundes oder der Sozialversicherungen. In den 2000er Jahren haben viele Kommunen und Länder diese Unternehmen privatisiert, um Geld in die klammen Haushaltskassen zu bekommen. Prominentes Beispiel ist Dresden, das 2006 sein „Tafelsilber“ verscherbelte und auf einen Schlag alle seine 48 000 Wohnungen an einen Investor verkaufte. NRW privatisierte 2008 seinen gesamten Bestand von knapp 100 000 Wohnungen. Öffentliche Unternehmen haben große Teile ihrer Werkwohnungen verkauft.

Viele Kommunen bereuen dies heute und in den vergangenen Jahren gab es in Dresden, Kiel oder im Landkreis Harburg Neugründungen kommunaler Wohnungsunternehmen, um bezahlbaren Wohnraum bauen zu können. In Bayern wurde Anfang 2018 wieder eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft gegründet, während dies in Niedersachsen bislang vergeblich vom DGB gefordert wird. Und schließlich baut der Bund selbst, über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), in geringem Ausmaß Wohnungen, meist für Bedienstete des Bundes.

Durch Vereinbarungen kann die Politik staatlichen Unternehmen Vorgaben machen, wie die Wohnungen zu belegen sind und zu welchen Preisen. So vereinbarte beispielsweise Berlin mit seinen Wohnungsunternehmen, dass 60 Prozent der Neuvermietungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein reserviert werden, nur sechs Prozent der



Modernisierungskosten umgelegt werden dürfen und die Bestandsmieten um maximal zwei Prozent jährlich erhöht werden können. Das Land Hessen vereinbarte mit der Wohnungsbaugesellschaft Nassauische Heimstätte eine jährliche Mieterhöhung von maximal einem Prozent. Diese Regelung gilt für fünf Jahre.

- **Weiterhin am Gemeinwohl orientierte Wohnungsunternehmen**

Noch immer gibt es Wohnungsunternehmen, die ihre Ziele nach den Anforderungen der Mieter/-innen ausrichten. Sie bieten im Regelfall Mieten an, die unter dem Durchschnitt liegen. Auch Kirchen, Sozialverbände oder Unternehmen mit Werkwohnungen orientieren sich bei der Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände in der Regel am Gemeinwohl.

- **Wohnungsgenossenschaften**

Traditionelle Wohnungsgenossenschaften verfolgen mit ihrem genossenschaftlichen Förderzweck das Ziel, ihren Mitgliedern dauerhaft guten und bezahlbaren Wohnraum zu geben, ihre Mieten (Nutzungsgebühren) liegen häufig unter den ortsüblichen Vergleichsmieten und auch unter denen von städtischen/kommunalen Gesellschaften. Neue Wohnungsgenossenschaften gründen sich heute hingegen vielfach mit dem Ziel der Errichtung alternativer Wohnformen.

- **Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen und private Vermieter/-innen**

Diese sind nach den Marktmechanismen ausgerichtet, in erster Linie also an der Rendite interessiert. Dabei sind die negativen Auswirkungen für die Mieter/-innen bei

Einzeleigentümer/-innen meist weniger gravierend, als bei Aktiengesellschaften. Auch private Investoren bauen Sozialwohnungen. Sie erhalten günstige Kredite und weitere Fördermittel von der öffentlichen Hand und verpflichten sich, im Gegenzug preis- und belegungsgebundene Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Ist der Kredit zurückgezahlt, können die Wohnungen im gesetzlichen Rahmen zu Marktpreisen vermietet werden.





# 3. FOLGEN EINER FEHLGELEITETEN WOHNUNGSPOLITIK

Welche Folgen eine fehlgeleitete Wohnungspolitik hat, lässt sich nicht nur täglich in den Medien nachlesen, sondern ist auch am großen Andrang bei Wohnungsbesichtigungen zu erkennen – oder an den immer kreativer und beharrlicher werdenden Ideen von Wohnungssuchenden. Besonders offen zu Tage treten die Folgen durch fehlende Wohnungen, hohe Mieten und Ausgaben der öffentlichen Hand im Wohnungssektor.

## **Fehlender bedarfsgerechter Wohnraum**

Alle wohnungspolitischen Akteure sind sich einig, dass es in Deutschland zu wenige Wohnungen gibt, um den Bedarf zu decken. Die Lücke liegt je nach Schätzung zwischen 1,0 und 1,5 Millionen Neubauwohnungen. Betrachtet man aber den Bedarf differenziert nach Größe, Kosten und Lage der Wohnungen, sieht die Versorgungslücke anders aus. Eine Studie im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung hat eine solch differenzierte Berechnung, basierend auf Daten aus dem Jahr 2014, vorgenommen (Holm et al. 2018). Als kostengeeignet werden darin Wohnungen angesehen, deren Bruttowarmmiete, also Nettokaltmiete plus Betriebskosten und Heizkosten, 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigt. Besonders groß ist die Nachfrage nach kleinen Wohnungen für Alleinstehende in den Großstädten. Außerdem ist es für Familien mit fünf oder mehr Personen im Haushalt besonders schwer, eine Wohnung zu finden. Auch durch Binnenmigration, Zuwanderung aus anderen europäischen Ländern sowie aus Kriegs- und Krisengebieten ist die Nachfrage nach Wohnungen seit 2010 in den Ballungszentren stark angestiegen. Den Wissenschaftlern zufolge fehlen bundesweit 1,9 Millionen bedarfsgerechte Wohnungen, davon 310 000 in Berlin, 150 000 in Ham-

burg, 86 000 in Köln und 79 000 in München. Um den Bedarf zu decken, müssten diese Wohnungen großteils für Alleinstehende zugeschnitten sein und dürften fünf Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete nicht übersteigen. Diese differenzierte Analyse zeigt, dass die gegenwärtigen Bautätigkeiten, die oft im hochpreisigen Segment stattfinden, am tatsächlichen Bedarf vorbeigehen. Die Bundesregierung hat das Ziel ausgegeben, bis 2021 den Bau von 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheimen voranzutreiben. Lediglich 100 000 davon sollen Sozialwohnungen sein. Jedoch fallen im gleichen Zeitraum mindestens 150 000 aus der Bindung, sodass der historisch niedrige Bestand an Sozialwohnungen (1,2 Millionen Ende 2017) auch in den kommenden Jahren weiter abschmelzen wird.

## **Hohe Mietbelastung in Ballungszentren und Universitätsstädten**

In Ballungszentren zeigt sich der Mangel vor allem durch zu wenige bezahlbare Wohnungen für die breiten Schichten der Bevölkerung mit niedrigem und mittlerem Einkommen, bei denen der Mietanstieg immer weitere Teile des Einkommens aufzehrt. Viele Mieter/-innen, die eine neue Wohnung suchen, müssen auf teurere Angebote ausweichen und somit einen großen Teil ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Die sogenannte Mietbelastungsquote errechnet sich aus dem Anteil der Kosten für die Bruttokaltmiete vom Nettoeinkommen. Hier haben, ebenfalls basierend auf Daten von 2014, 40 Prozent aller Mieter/-innen in den 77 deutschen Großstädten eine Belastung von mehr als 30 Prozent. Fast 19 Prozent müssen sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Besonders hoch sind die Belastungen in der Region Köln/Düsseldorf, aber auch in Städten

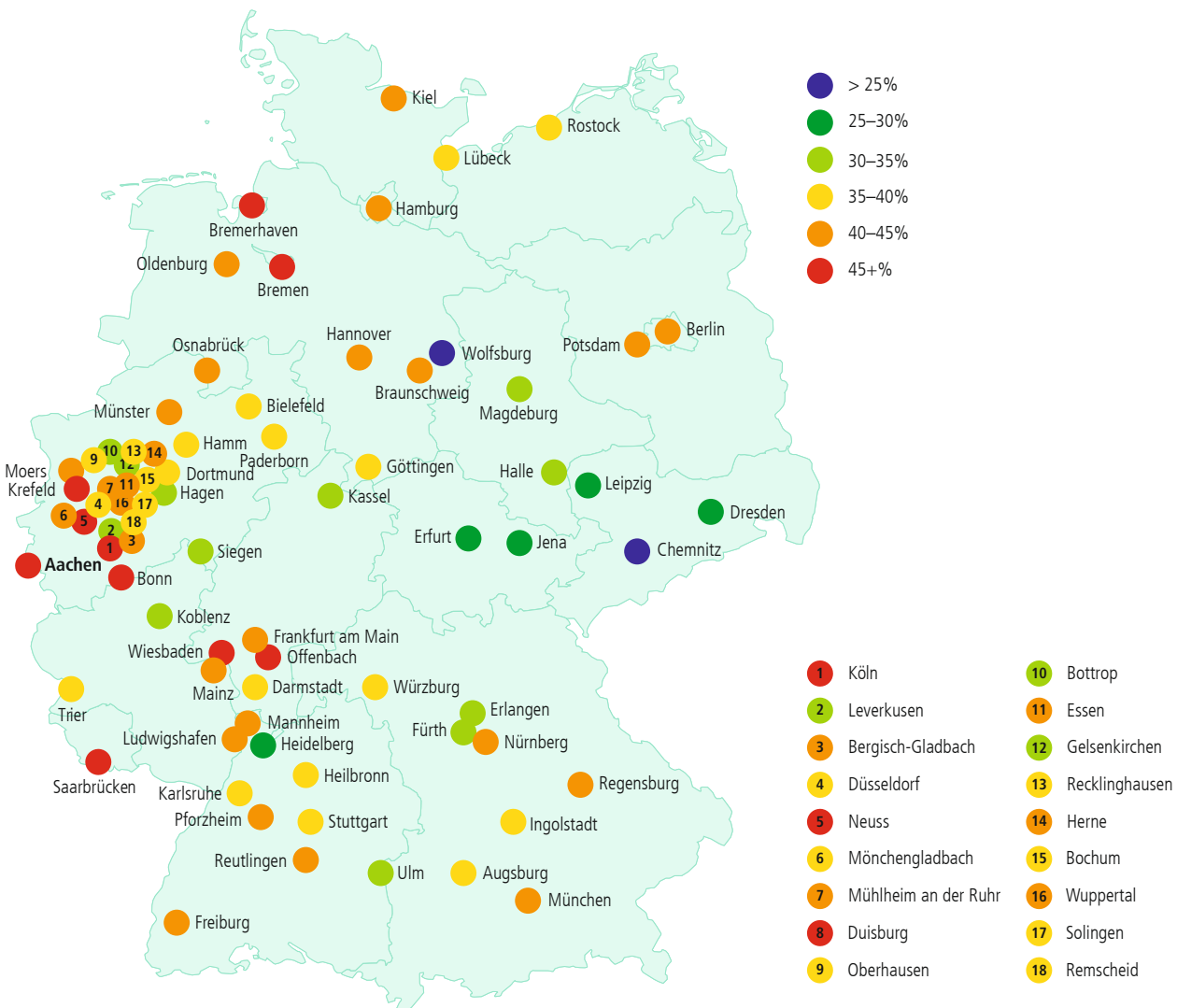


## MIETBELASTUNGSQUOTE

Maximal 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens sollte für die Miete ausgegeben werden.

Daran gemessen können sich in Aachen, Bremen, Köln, Offenbach und in vielen anderen deutschen Großstädten über 40 Prozent der Menschen ihre Wohnung eigentlich bereits jetzt nicht mehr leisten.

Lesebeispiel: In Bremerhaven müssen über 45 Prozent der Bevölkerung mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden.



Quelle: Lebuhn et al. 2017



### 3. FOLGEN EINER FEHLGELEITETEN WOHNUNGSPOLITIK

mit vergleichsweise niedrigen Einkommen wie Bremen und Bremerhaven (Lebuhn et al 2017). Der Anstieg der Mieten setzte sich seit 2014 fort und dürfte die Situation weiter verschärft haben. Diese Entwicklung wird durch die nun schon über Jahre andauernde Niedrigzinsphase und einen historisch günstigen Kapitaldienst verschärft. Finanzkräftige Akteure investieren im Wohnungsmarkt und speisen in ihre Bilanzen steigende Mieten ein.

Besonders drastische Anstiege sind in den Ballungszentren und Universitätsstädten zu verzeichnen. In Städten mit mehr als 500 000 Einwohner/-innen stiegen die Angebotsmieten zwischen 2008 und 2018 um über 60 Prozent auf durchschnittlich elf Euro. Berlin verzeichnete einen Anstieg von 104 Prozent, aber auch die Mieten in Städten wie Weimar verteuerten sich um 38 Prozent. Hingegen stieg die allgemeine Teuerungsrate im gleichen Zeitraum um lediglich 15 Prozent. Die Kaufpreise für Immobilien nahmen zwischen 2009 und 2017 bundesweit um 61 Prozent zu; in München und Berlin gar um 140 Prozent. 2018 waren die Mietsteigerungen in kleineren und mittleren Städten überdurchschnittlich. Inzwischen ziehen immer mehr Menschen in diese Städte, da sie in den Großstädten schlicht keine bezahlbare Wohnung finden. Das gilt gerade auch für Beschäftigte in Krankenhäusern und Heimeinrichtungen, in der Verwaltung oder den Stadtwerken, Erziehungs- und Lehrkräfte, ohne die jedoch zentrale staatliche Versorgungsleistungen nicht mehr funktionieren. Eine weitere Folge der steigenden Mieten ist, dass die Zahl der Wohnungslosen stetig zunimmt. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe schätzt die Zahl der Betroffenen auf 860 000.

#### **Verödung ländlicher Regionen**

Die Kehrseite des urbanen Wohnungsbooms spiegelt sich in der Entwicklung auf dem Land wider: Die Abwanderung in die Ballungszentren führt zu einer tendenziell immer weiter schrumpfenden Bevölkerung im ländlichen Raum. Damit verbunden zeigt sich der Rückzug des Staates, aber auch der Privatwirtschaft, von Angeboten und Dienstleistungen, weil vermeintliche Mindestgrößen nicht mehr erreicht werden. Die Schließung von Kindergärten, Schulen, Sportstätten, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten, um nur einige zu nennen, hat Auswirkung auf Wirtschaft und Beschäftigung in der Region. Bezogen auf die Wohnungsmärkte zeigt sich das in leerstehenden Wohnungen und niedrigen Mieten, vielfach zudem bei einer nicht mehr zeitgemäßen Bausubstanz.

#### **Ausgaben der öffentlichen Hand im Wohnungssektor**

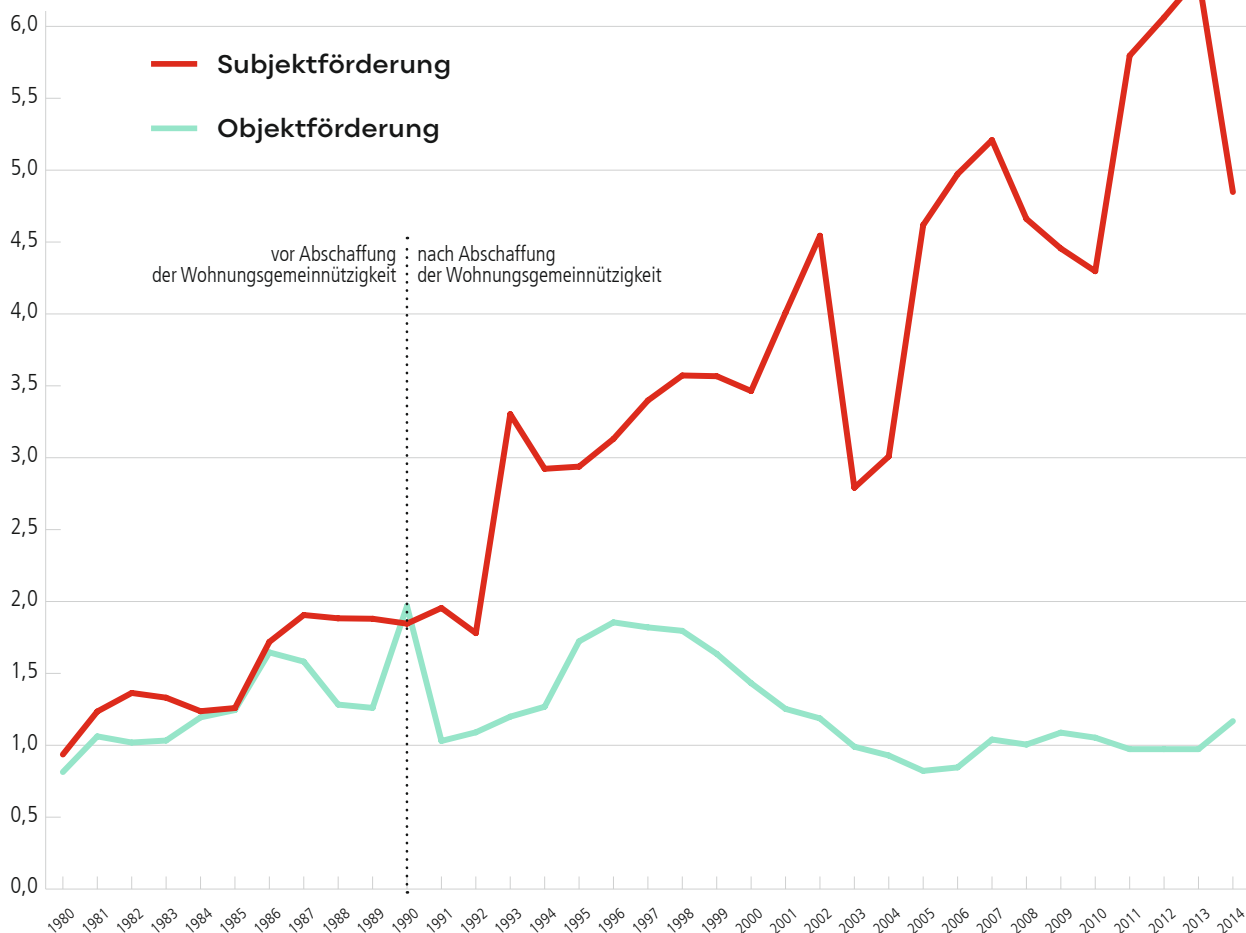
Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Deshalb ist es richtig und wichtig, dass die öffentliche Hand regulierend in den Markt eingreift und bestimmte Maßnahmen fördert. Kritisch zu prüfen ist dabei, wofür die Steuermittel ausgegeben werden. Die Kosten für die öffentliche Hand im Bereich Wohnen setzen sich in erster Linie aus steuerlichen Begünstigungen, Objektförderung und Subjektförderung zusammen. Einnahmen generierte die öffentliche Hand vor allem durch Veräußerungen von Wohnungen und Grundstücken. Die Einnahmesituation verbesserte sich durch die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 und die darauf folgenden Privatisierungsmaßnahmen kurzfristig. Jedoch führte die Deregulierungspolitik zu einem starken Anstieg der Subjektförderung (siehe Grafik). Da die Menschen keine bezahlbare Wohnung



mehr fanden, waren sie auf Wohngeld angewiesen, das vor allem der privatwirtschaftlichen Wohnungswirtschaft zugutekommt und insofern als indirekte Subvention für diesen Wirtschaftszweig betrachtet werden kann. Seit 2005 verlagerte sich ein Großteil der Subjektförderung auf die Kosten der Unterkunft bei Hartz IV. Neben

den Ausgaben für Subjektförderung zeigt die Abbildung auch die Entwicklung für die Aufwendungen für Objektförderungen. Dies sind vor allem Investitionen in sozialen Wohnungsbau, die seit 1990 tendenziell abnehmen. 2018 wurde mit dem Baukindergeld seit Jahren erstmals wieder eine Maßnahme zur Eigentumsförderung aufge-

### AUSGABEN DES BUNDES FÜR DIE SUBJEKT- UND OBJEKTFÖRDERUNG 1980–2014 · in Milliarden €



Quelle: Holm et al. 2017



### 3. FOLGEN EINER FEHLGELEITETEN WOHNUNGSPOLITIK

legt. Familien mit einem Brutto-Jahreseinkommen bis zu 75 000 Euro plus 15 000 Euro pro Kind sind anspruchsberechtigt. Eine Anfrage im Bundestag ergab, dass fast 90 Prozent der Anträge für den Kauf von Bestandsimmobilien gestellt wurden. Das heißt: Es wurde gar kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die Förderung erreichte nicht selten Menschen, die ohnehin einen Wohnungskauf vorhatten. Die veranschlagten fast zehn Milliarden Euro gehen also oft am Ziel der Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum vorbei und generieren Mitnahmeeffekte.

Ähnliche Mitnahmeeffekte mit geringem Nutzen sind von der geplanten Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau zu befürchten. Wer bis zum 1. Januar 2022 einen Bauantrag stellt, darf zu den bisher gewährten Abschreibungen von zwei Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten weitere fünf Prozent abschreiben. Zu befürchten ist, dass diese Maßnahme ein Strohfeuer im Mietwohnungsbau auslöst, ohne nachhaltige Effekte zu erzielen. Aufgrund der angespannten Kapazitäten bei Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten, dass alle geplanten Bauvorhaben auch rasch umgesetzt werden. Hingegen wird eine zeitlich befristete Ankurbelung des Bauens zu keiner Kapazitätserweiterung in der Branche führen. Sozialpolitisch problematisch ist, dass keinerlei Beschränkung der Miethöhe zur Bedingung für die Subvention gemacht wird. Das Bundesfinanzministerium schätzt die Kosten auf ca. zehn Milliarden Euro bis zum Auslaufen der Förderung 2029.

#### **Zusammenfassung**

Durch die Privatisierung von Wohnungsbeständen und weil viele Wohnungen aus der Sozialbindung fallen, hat sich der Bestand an bezahlbaren Wohnungen drastisch verringert. Zudem nahm sich die öffentliche Hand selbst die Möglichkeit, mittels eigener Bestände regulierend auf dem Wohnungsmarkt eingreifen zu können. Dies führte zu einem drastischen Anstieg der Mieten in den Ballungszentren und darüber hinaus. Zudem haben sich die Privatisierungen, die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit und der Rückzug aus der Objektförderung fiskalisch nicht gerechnet, da die Ausgaben für Subjektfördermaßnahmen in den letzten Jahren stark angestiegen sind und als Quersubventionierung gerade privater Vermieter/-innen wirkten. Die Deregulierung des Wohnungsmarktes kommt die Mieter/-innen und die Allgemeinheit also teuer zu stehen.





# 4. WOHNUNGSPOLITISCHE POSITIONEN DES DGB

Die Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt sind tiefgreifend und bedürfen verschiedener Interventionen. Neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bestehen Herausforderungen bezüglich des demografischen Wandels und der Klimaneutralität des Wohnungsbestandes. Um diese Herausforderungen anzugehen und die Zukunft des Wohnens im Sinne der Menschen zu gestalten, hat der DGB Positionen für die Wohnungsbaupolitik, die Bodenpolitik, die Mietpolitik, die Steuerpolitik und weitere Bereiche entwickelt:

## Wohnungsbaupolitik

- **Bau von mindestens 400 000 bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungen jährlich**

In deutschen Großstädten fehlen mehr als 1,9 Millionen bedarfsgerechte Wohnungen. Um diesen Bedarf zügig zu decken, müssen jährlich mindestens 400 000 Wohnungen gebaut werden. Bautätigkeiten im Luxus- und gehobenen Preissegment helfen hier nicht weiter, da vor allem Wohnungen im unteren Preissegment fehlen.

- **Bau von mindestens 100 000 Sozialwohnungen jährlich**  
Von den 400 000 Wohnungen müssen mindestens 100 000 preis- und belegungsgebunden sein, um den historischen Tiefststand an Sozialwohnungen zu überwinden. Eine langfristige Bindung besteht nur, wenn die Wohnungen in öffentlicher, genossenschaftlicher oder gemeinwohlorientierter Hand bleiben. Wichtig hierbei ist, dass die Zuständigkeit für den sozialen Wohnungsbau wieder auf den Bund übertragen wird.

- **Sieben Milliarden Euro Förderung pro Jahr**

Um die angestrebte Zahl an Sozialwohnungen zu bauen, bedarf es einer jährlichen Förderung von ca. fünf Milliarden Euro, die von Bund und Ländern gemeinsam aufgebracht werden müssen. Zudem braucht es finanzielle Anreize zum Bau bezahlbaren Wohnraums für Menschen, die gerade keinen Anspruch mehr auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Hierfür müssen Bund und Länder zwei Milliarden Euro jährlich zur Verfügung stellen. Die Vergabe der Fördermittel soll an tariflich gebundene Wohnungsunternehmen sowie Bauunternehmen erfolgen.

- **Öffentliche und gemeinwohlorientierte Wohnungsgesellschaften schaffen bzw. stärken**

Der DGB fordert, dass Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand verstärkt Wohnungen bauen, um diese langfristig zu günstigen Konditionen zu vermieten. Außerdem erweitern sich so die Spielräume, um Bevölkerungsgruppen mit besonderen Bedarfen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Voraussetzung dafür sind Neu- bzw. Wiedergründungen von kommunalen und landeseigenen Wohnungsunternehmen. Neben öffentlichen sollen gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen bei der Vergabe von Fördermitteln bevorzugt werden. In diesem Zusammenhang fordert der DGB, neue Modelle der Wohnungsgemeinnützigkeit zu prüfen, da deren Abschaffung 1990 nachweislich zu den Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt beigetragen hat.



#### 4. WOHNUNGSPOLITISCHE POSITIONEN DES DGB

- **Rekommunalisierung: Wohnungsbestände ankaufen, ausbauen und dem privaten Markt entziehen**

Die großen Privatisierungswellen in den vergangenen Jahrzehnten haben zu einem Abschmelzen der kommunalen Wohnungsbestände und damit auch zu eingeschränkten Handlungsmöglichkeiten der Kommunen geführt. Damit die Kommunen und Länder den Wohnungsmarkt wieder gestalten können, müssen die Wohnungsbestände der öffentlichen Hand erweitert und ausgebaut werden. Hierzu braucht es sowohl eine ausreichende finanzielle Ausstattung der Kommunen, als auch die Schärfung und den effektiven Einsatz von Instrumenten wie das kommunale Vorkaufsrecht.

- **Städtebauliche Verträge ausweiten**

Kommunen können durch sogenannte städtebauliche Verträge Betreiber von Neubauprojekten an den Kosten für die Erschließung und an den Folgekosten der öffentlichen Hand beteiligen. Dies erfolgt beispielsweise über die Vorgabe, 30 Prozent der Wohnungen als Sozialwohnungen zu vermieten oder eine Kindertagesstätte zu bauen und sie der Kommune kostenlos zu überlassen. Auf diesem Weg kann die Allgemeinheit an der Steigerung des Bodenwerts beteiligt werden.





## Bodenpolitik

- **Boden rekommunalisieren**

Lange Zeit hat die öffentliche Hand Grundstücke höchstbietend veräußert, Stück für Stück privatisiert und somit zu Spekulationsobjekten gemacht. Besitz oder Kontrolle von Grund und Boden ist jedoch eine Voraussetzung dafür, dass die Kommune Gestaltungsmöglichkeiten hat, Projekte der öffentlichen Daseinsvorsorge umzusetzen. Der DGB begrüßt in diesem Zusammenhang die aktuelle Gesetzgebung, Grundstücke des Bundes vorzugsweise und zu vergünstigten Konditionen an die Kommunen zu geben. Da viele Flächen bereits privatisiert sind, bedarf es stellenweise eines Rückkaufs. Für den Ankauf von Grundstücken muss – im Falle klammer Kommunen auch durch Bund und Länder – ausreichend Geld zur Verfügung gestellt werden.

- **Soziale und nachhaltige Grundstücksvergabe**

Hinsichtlich der Bebauung von Grundstücken, die sich im öffentlichen Besitz befinden, sollten klare Vergaberegeln herrschen. Vorzugsweise sollten kommunale oder andere gemeinwohlorientierte Träger die Flächen bebauen und langfristig bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Vergabe an private Investoren soll auf Erbpachtbasis und nach Konzeptvergabe (beispielsweise mit einem festgeschriebenen Anteil an Sozialwohnungen) erfolgen. Sollten Flächen veräußert werden, muss dies mit einer Rückkaufklausel versehen werden, um Spekulation mit Boden vorzubeugen („Ulmer Modell“).

## Mietenpolitik

- **Kappung der Mieterhöhungen im Bestand**

Gegenwärtig dürfen Bestandsmieten um 20 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden, sofern die Erhöhung nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgeht. In angespannten Wohnungsmärkten ist eine Absenkung auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren möglich. Der DGB hält eine flächendeckende Absenkung auf zehn Prozent innerhalb von drei Jahren für geboten. Darüber hinaus bedarf es in angespannten Wohnungsmärkten einer Absenkung auf maximal sechs Prozent innerhalb von drei Jahren bzw. auf Inflationsniveau, sollte dieses über zwei Prozent betragen. Diese Maßnahme ist so lange aufrechtzuerhalten, bis ausreichend neuer bezahlbarer Wohnraum gebaut wurde und die Märkte sich entspannen.

Ein Wohnungsmarkt gilt laut Gesetz dann als angespannt, „wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“ Es liegt im Ermessen der Länder dies festzustellen. In solchen Gebieten gelten derzeit die Mietpreisbremse, eine Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren und eine verlängerte Kündigungsfrist bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Länder setzen diese Maßnahmen jedoch sehr unterschiedlich um, sodass ein mietrechtlicher Flickenteppich entstanden ist.





#### 4. WOHNUNGSPOLITISCHE POSITIONEN DES DGB

- **Mietpreisbremse ausbauen und schärfen**

Bei Neuvermietungen dürfen Vermieter/-innen den Mietzins nicht höher als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete ansetzen. Ausgenommen davon sind möblierte Wohnungen, Neubauwohnungen oder umfassend modernisierte Wohnungen. Beträgt die Vormiete bereits mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt Bestandsschutz. Der DGB fordert, die Ausnahmen einzuschränken und lediglich für Neubauwohnungen gelten zu lassen. Darüber hinaus bedarf es Sanktionsmöglichkeiten gegenüber den Vermieter/-innen, sollten diese gegen die gesetzlich geregelte Mietobergrenze verstoßen. Bislang gilt die Mietpreisbremse lediglich in angespannten Wohnungsmärkten. 2020 läuft das entsprechende Gesetz aus. Der DGB fordert eine flächendeckende und unbefristete Einführung einer Mietpreisbremse.

- **Mietspiegel rechtssicher machen und Betrachtungszeitraum auf zehn Jahre ausweiten**

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist meist im Mietspiegel festgelegt. Berechnungsgrundlage sind dabei Mietverhältnisse der letzten vier Jahre, die neu abgeschlossen wurden oder in denen sich der Mietzins verändert hat. Der DGB fordert eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums auf zehn Jahre, um eine preisdämpfende Wirkung vor allem in jenen Gebieten zu entfalten, in denen die Mieten in den letzten Jahren stark gestiegen sind. Nicht alle Kommunen haben einen Mietspiegel. Sie sollen verpflichtet werden, einen solchen nach klaren Kriterien und in Abstimmung mit den Interessensverbänden aufzustellen.

- **Modernisierungumlage auf vier Prozent absenken mit einer Kappungsgrenze von 1,50 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren**

Mit dem 1. Januar 2019 wurde die Möglichkeit für Vermieter/-innen, Modernisierungskosten auf ihre Mieter/-innen umzulegen, reduziert. Statt elf Prozent können nur noch acht Prozent der Anschaffungskosten der jährlichen Miete aufgeschlagen werden. Außerdem ist eine Mieterhöhung durch Modernisierung bei drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren gekappt. Die Einschränkung der Umlage war überfällig, schützt aber nach wie vor nicht effektiv vor modernisierungsbedingter Verdrängung. Eine Reduzierung der Modernisierungumlage auf vier Prozent würde den Anreiz senken, unnötige Maßnahmen aus Renditegründen vorzunehmen. Da die Kappungsgrenze von drei Euro für Haushalte mit günstigen Mieten eine Steigerung um 50 Prozent auf einen Schlag bedeuten kann, halten wir eine Kappungsgrenze von 1,50 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren für vertretbar. Ein Modernisierungsstillstand ist dadurch nicht zu erwarten.

- **Grundsteuer aus den Betriebskosten herausnehmen**

Als Teil der Betriebskosten müssen Mieter/-innen die Grundsteuer tragen. Da es sich hierbei jedoch um eine Steuer auf das Eigentum handelt, sollte sie auch von den Vermieter/-innen bezahlt werden.

- **Eigenbedarfskündigungen einschränken und Kündigungsfrist flächendeckend verlängern**

Eines der Instrumente, mit dem Menschen aus ihrer Wohnung und somit meist auch aus ihrer Nachbar-



schaft verdrängt werden, ist die Kündigung nach Eigenbedarf. Eigenbedarf liegt vor, wenn der/die Vermieter/-in die Wohnung für sich selbst oder für eine zu ihrem Hausstand gehörende Person benötigt. In der Praxis führt die recht vage gehaltene Rechtslage zu einer enormen Ausweitung des Personenkreises. Neben Kindern oder Enkeln kann auch für Cousins, Großneffen, Schwiegerkinder, Tanten, Pflegepersonal oder Au-pairs Eigenbedarf geltend gemacht werden. Auch die Nutzung der Wohnung als Zweitwohnsitz ist ein Kündigungsgrund. Der DGB fordert, den Personenkreis auf die engsten Verwandten einzuschränken und eine Kündigung zur Nutzung als Zweitwohnsitz auszuschließen. Werden Mietshäuser in Eigentumswohnungen umgewandelt, darf bislang nach drei Jahren auf Eigenbedarf gekündigt werden. In angespannten Wohnungsmärkten kann diese Frist auf bis zu zehn Jahre verlängert werden. Der DGB fordert eine flächendeckende Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf zehn Jahre.

- **Ausweitung von Milieuschutz- bzw. Erhaltungsgebieten**  
Laut Baugesetzbuch kann eine Gemeinde Gebiete festlegen, in der Maßnahmen zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt oder der Zusammensetzung der Bevölkerung (Milieuschutz) gelten. In diesen Gebieten werden Luxussanierungen und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stark erschwert. Dieses Instrument sollte ausgeweitet werden.
- **Verordnungen gegen Wohnraumzweckentfremdung in Ballungsgebieten erlassen**  
Basierend auf einem Gesetz auf Landesebene können Gemeinden Verordnungen gegen Zweckentfremdung umsetzen. Dies ermöglicht, gegen Leerstände vorzugehen und zu verhindern, dass Wohnraum als Ferienwohnung oder zu gewerblichen Zwecken verwendet wird.





### Steuerpolitik

- **Anhebung der Abschreibungssätze**

Die Abschreibungssätze im Mietwohnungsneubau sollten dauerhaft von zwei auf drei Prozent angehoben und damit den Sätzen im Gewerbebau gleichgestellt werden. In Engpassregionen sollten sie – geknüpft an die Vorgabe, dass bezahlbare Wohnungen mit Mietobergrenzen gebaut werden – befristet auf vier Prozent erhöht werden.

- **Kein Missbrauch bei der Grunderwerbssteuer mittels „Share-Deals“**

Beim Erwerb von Immobilien fällt für den/die Käufer/-in je nach Bundesland eine Grunderwerbssteuer von 3,5 bis 6,5 Prozent an. Erwirbt jedoch ein Unternehmen ein anderes Unternehmen, in dessen Besitz auch Immobilien sind, kann diese Steuer umgangen werden, sofern weniger als 95 Prozent des Unternehmens erworben werden. Schätzung zufolge entgehen den Ländern jährlich dadurch etwa eine Milliarde Euro. Der DGB fordert, diese Umgehung der Grunderwerbssteuer zu verbieten.

### Umgehung der Grunderwerbssteuer beim Frankfurter Eurotower durch Share-Deal

Der einst von der Europäischen Zentralbank genutzte Frankfurter Eurotower wechselte nach dem Umzug der EZB für 480 Millionen Euro den Besitzer. Durch die Anwendung eines sogenannten Share-Deals sparte sich die IVG Institutional Funds GmbH die Grunderwerbssteuer von 29 Millionen Euro. Dies ist rechtlich möglich, da die IVG formal nicht die Immobilie selbst, sondern 94,9 Prozent Kapitalanteile der Betreibergesellschaft RFR Holding kaufte. Die restlichen 5,1 Prozent können nach fünf Jahren erworben werden, ohne dass Steuern fällig werden.





### Weitere Positionen:

- **Bezahlbaren Wohnraum für Auszubildende und Studierende schaffen**

Viele Ausbildungsplätze bleiben heute unbesetzt, weil sich potentielle Bewerber/-innen keine Wohnung in der Nähe leisten können. In Düsseldorf reagierte die Stadt auf Druck des DGB und baut in naher Zukunft bis zu 200 bezahlbare Wohnungen für „Azubis“. In Hamburg gibt es ein „Azubi“-Werk, das kürzlich den Spatenstich für ein zweites Wohnheim verkündet hat. Der DGB fordert, solche Einrichtungen auch in anderen Städten, finanziert von den Landesregierungen und Arbeitgebern, zu fördern. Darüber hinaus sollen mehr Wohnheimplätze für Studierende zur Verfügung gestellt werden, da vor allem in Universitätsstädten die Mieten enorm ansteigen.

- **Personalaufstockung in den Kommunen**

In den Bau- und Planungsbehörden der Kommunen wurden von 2006 bis 2015 fast 10 000 Stellen abgebaut, was knapp zehn Prozent des Personals entspricht (KfW 2016). Dies führt aufgrund zahlreicher Anträge zu Engpässen in der öffentlichen Verwaltung. Außerdem stehen in einigen Kommunen kaum Mitarbeiter/-innen zur Verfügung, um Fördergelder zu beantragen und abzurechnen. Hier muss Personal eingestellt werden, damit die notwendigen Arbeitsprozesse rasch durchgeführt werden können. Zudem müssen Planungs- und Genehmigungsprozesse optimiert und beschleunigt werden.

- **Energetische und altersgerechte Sanierung**

Zur Erreichung der Klimaziele sind umfassende energetische Gebäudesanierungen unumgänglich. Zudem

muss der Wohnungsbestand den demografischen Veränderungen angepasst werden. Entsprechende Maßnahmen dürfen jedoch nicht zur Verdrängung der Mieter/-innen führen. Steuerliche Anreize und Investitionszulagen müssen attraktiver gestaltet und durch Beratungsstellen und Planungshilfen ergänzt werden. Dazu müssen jährlich fünf Milliarden Euro bereitgestellt werden. So tragen Vermieter/-innen, Mieter/-innen und die öffentliche Hand zur gesamtgesellschaftlichen Aufgabe bei, den Wohnungsbestand zukunftsfähig, umweltfreundlich und sozial zu gestalten.

- **Förderung des ländlichen Raums**

Um der Abwanderung aus dem ländlichen Raum entgegenzuwirken, bedarf es unter anderem Investitionen in den öffentlichen Nahverkehr, den Breitbandausbau und die öffentlichen Daseinsfürsorge. Darüber hinaus müssen Arbeitsplätze im ländlichen Raum angesiedelt werden und Teile des Wohnungsbestands zu kleineren, altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen umgebaut werden.

- **Regelmäßige Anpassung des Wohngeldes und der Kosten der Unterkunft**

Der DGB fordert eine regelmäßige Anpassung des Wohngeldes und der Kosten der Unterkunft für ALG II-Empfänger/-innen an den Wohnkostenanstieg. Heizkosten und modernisierungsbedingte Mietsteigerungen müssen zudem berücksichtigt werden. Eine nachhaltige Wohnungspolitik muss jedoch darauf hinwirken, Wohngeld weitgehend überflüssig zu machen und stattdessen ausreichend bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.





- **Gewinne öffentlicher Unternehmen reinvestieren**  
Kommunale und landeseigene Wohnungsunternehmen sollen Gewinne nicht in ihre Haushalte abführen, sondern in die Sanierung des Bestands sowie den Neubau oder Ankauf von preisgebundenen Wohnungen investieren.
- **Produktion erhöhen**  
Angesichts zu niedriger Wohnungsfertigstellungen sollte neben der notwendigen Ausweitung von finanziellen öffentlichen Mitteln darüber nachgedacht werden, vermehrt auch auf die serielle Fertigung auszuweichen. Die Chancen, die Digitalisierung und Industrie 4.0 hierfür bieten, sind zu konkretisieren und zu erproben. Gleichzeitig ist die Attraktivität der Arbeitsbedingungen im Baugewerbe weiter zu stärken.

## Literatur

### **Holm, Andrej; Lebuhn, Henrik; Junker, Stephan und Neitzel, Kevin (2018):**

Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße. Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Nr. 63.

### **Holm, Andrej; Horlitz, Sabine und Jensen, Inga (2017):**

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Rosa-Luxemburg-Stiftung. Berlin

### **Lebuhn, Henrik; Holm, Andrej; Junker, Stephan und Neitzel, Kevin (2017):**

Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, Hans-Böckler-Stiftung.

### **Kreditanstalt für Wiederaufbau (2016):**

Erst mehr Geld und jetzt mehr Personal – was benötigen Kommunen für Investitionen? KfW Research Fokus Volkswirtschaft; Nr. 151.



# 5. CHECKLISTE FÜR EINE GUTE WOHNUNGSPOLITIK

## Auf Bundesebene

- ausreichend zweckgebundene Mittel für sozialen, bezahlbaren und bedarfsgerechten Mietwohnungsbau sowie zur energetischen und altersgerechten Sanierung bereitstellen
- Kommunen beim Erwerb von Flächen aktiv unterstützen; Bundesliegenschaften nicht privatisieren
- Mietrecht schärfen
- Möglichkeiten einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit prüfen
- steuerrechtliche Anreize zur Schaffung von sozialem und bedarfsgerechtem Wohnraum setzen
- Wohngeld und Kosten der Unterkunft regelmäßig den realen Kosten anpassen

## Auf Landesebene

- Mittel für sozialen, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnungsbau massiv erhöhen
- landeseigene Wohnungsgesellschaft gründen bzw. stärken
- Landesliegenschaften nicht privatisieren
- mietrechtliche Instrumente (Mietpreisbremse, Kündigungssperrfrist und Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen) effektiv ausschöpfen
- Landesverordnungen gegen Wohnraumzweckentfremdung einführen
- Landesbauordnungen vereinheitlichen bzw. zumindest anpassen

## Auf kommunaler Ebene

- kommunale Wohnungsgesellschaft gründen bzw. stärken und deren Gewinne reinvestieren
- Personalaufstockung in der kommunalen Bauverwaltung
- aktive Bodenpolitik betreiben; Spekulation bekämpfen; Privatisierung stoppen
- bezahlbaren Wohnraum für Auszubildende und Studierende schaffen
- Mietspiegel rechtssicher gestalten
- Milieuschutz/Erhaltungsgebiete ausweiten



### Impressum:

Deutscher Gewerkschaftsbund  
Bundesvorstand  
Abteilung Wirtschafts-, Finanz- und Steuerpolitik  
Henriette-Herz-Platz 2  
10178 Berlin

V.i.S.d.P. DGB-Vorstandsmitglied Stefan Körzell  
Redaktion: Maximilian Fuhrmann  
Stand: März 2019 · 1. Auflage

Gestaltung: Berliner Botschaft

