



## 6. Wohnungsbau-Tag 2014 - Deutschland-Plan für bezahlbares Wohnen

6. Wohnungsbau-Tag 2014 - Deutschland-Plan für bezahlbares Wohnen  
Neubauwohnungen für Durchschnittsverdiener - Kaltmieten senken  
Deutschland-Plan für bezahlbares Wohnen zum 6. Wohnungsbau-Tag vorgestellt: In Berlin haben sieben Organisationen und Verbände der deutschen Bau- und Immobilienbranche am Mittwoch ein politisches Maßnahmenpaket zum Wohnungsneubau vorgestellt. Ziel ist ein deutliches Absenken von Kaltmieten für Neubauwohnungen. Neu gebaute Mietwohnungen in Großstädten und Metropolregionen sollen dadurch auch für Durchschnittsverdiener wieder bezahlbar werden, so das Verbändebündnis Wohnungsbau.  
In ihm haben sich der Deutsche Mieterbund (DMB), die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) zusammengeschlossen.  
Die vom Verbändebündnis Wohnungsbau vorgestellte Studie "Mietwohnungsbau 2.0 - Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau" des Pestel-Instituts in Hannover zeigt auf, was sich ändern muss, um einen mit niedrigeren Mieten attraktiven Wohnungsneubau zu erreichen. Die Wissenschaftler kommen zu dem Ergebnis, dass eine Verbesserung der steuerlichen Abschreibungsbedingungen, eine Reduzierung der Baulandkosten und verbesserte Finanzierungsbedingungen einen enormen Preiseffekt auf dem Mietwohnungsmarkt hätten.  
Im Idealfall könnten die Kaltmieten in Neubauten um bis zu 4,14 Euro pro Quadratmeter gesenkt werden, rechnen die Wissenschaftler des Pestel-Instituts in ihrer Studie vor. Notwendig hierfür wäre in dem Paket kombinierter Maßnahmen insbesondere die Einführung einer linearen Abschreibung (AfA) in Höhe von 4 Prozent jährlich.  
Rechnen würde sich dies für den Staat ohnehin, so das Verbändebündnis Wohnungsbau. Immerhin fließe beim Mietwohnungsbau rund ein Drittel der Investitionssummen über Steuern und Sozialabgaben zurück an den Staat. So ermittelt das Pestel-Institut am Beispiel eines neu gebauten Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten Gesamtkosten von 2,6 Millionen Euro. Davon gehen, so das Institut, knapp 470.000 Euro an Steuern in die Staatskasse und weitere 406.000 Euro an die Sozialkassen.  
Das Pestel-Institut weist in seiner Studie nach, dass in den Problemregionen, zu denen Großstädte und Ballungsräume gehören, bundesweit rund 40.000 Mietwohnungen pro Jahr zusätzlich neu zu bauen sind, um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden. Diese Neubauwohnungen müssten für Durchschnittsverdiener bezahlbar sein. Damit mehr Wohnungsneubau im mittleren Preissegment entstehe, sei es dringend notwendig, die politischen Rahmenbedingungen zu ändern.  
Zum 6. Wohnungsbau-Tag hat das Verbändebündnis darüber hinaus die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) in Kiel beauftragt, die Baupraxis unter die Lupe zu nehmen. Das Ergebnis der ARGE-Untersuchung "Optimierter Wohnungsbau" wurde ebenfalls am Mittwoch in Berlin vorgestellt. Aus ihr geht hervor, dass insbesondere gestiegene Energiespar-Auflagen und kommunale Vorgaben - beispielsweise für Stellplätze - die Baukosten in den vergangenen Jahren deutlich nach oben getrieben haben. Hinzu kommen höhere logistische Kosten, die das Bauen in Innenstädten mit sich bringt. So schlage ein Mehrfamilienhaus, das in der Innenstadt mit den hohen gesetzlichen Energiesparauflagen (EnEV ab 2016) gebaut werde, mittlerweile mit Baukosten von 2.422 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu Buche, rechnet die ARGE vor. Hierbei seien noch nicht einmal die Grundstückskosten berücksichtigt.  
Zudem präsentierte die ARGE einen detaillierten Kostenkatalog, der transparent macht, was beim Neubau von Mehrfamilienhäusern durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche wie viel kostet - von der Tiefgarage (292 Euro/m) über das Kellergeschoss (122 Euro/m) und den Aufzug (68 Euro/m) bis zur Dachbegrünung (41 Euro/m).  
Die ARGE Kiel warnt davor, dass der Wohnungsbau noch in dieser Legislaturperiode des Bundestages - also bis 2017 - zurückgehen werde, wenn politisch nichts passiere. Dann würden Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen nur eine Chance auf Wohnungen haben, wenn sie bereit seien, auf Wohnfläche zu verzichten. Ebenso auf Ausstattungen, die zum Energiesparen beitragen und Wohnungen altersgerecht machen.  
Die sieben Organisationen und Verbände des Wohnungsbau-Bündnisses sehen ihr in Berlin vorgelegtes Maßnahmenpaket als konkrete Vorschläge, um das von Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) im Sommer ins Leben gerufene "Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen" mit Leben zu füllen. Mehr dazu: [www.wohnungsbautag.de](http://www.wohnungsbautag.de)  
Deutscher Mieterbund e.V.  
Littenstraße 10  
10179 Berlin  
Telefon: 030 / 2 23 23 - 0  
Telefax: 030 / 2 23 23 - 100  
Mail: [info@mieterbund.de](mailto:info@mieterbund.de)  
URL: <http://www.mieterbund.de/>

### Pressekontakt

Deutscher Mieterbund e.V.

10179 Berlin

[mieterbund.de/](http://mieterbund.de/)  
[info@mieterbund.de](mailto:info@mieterbund.de)

### Firmenkontakt

Deutscher Mieterbund e.V.

10179 Berlin

[mieterbund.de/](http://mieterbund.de/)  
[info@mieterbund.de](mailto:info@mieterbund.de)

Aufgaben und Ziele  
Der Schwerpunkt der Tätigkeit der örtlichen Mietervereine ist die unmittelbare Interessenvertretung der Mieter. Dazu gehören zum Beispiel die Rechtsberatung und Hilfe bei Mietstreitigkeiten. Beraten und geholfen werden darf aber nur Mitgliedern der Mietervereine, so schreibt es das Gesetz vor. Viele Mietervereine bieten darüber hinaus auch Prozesskostenschutz durch eine Rechtsschutz-Versicherung. Zweiter Aufgabenschwerpunkt der Mietervereine ist die Mitwirkung an der kommunalen Wohnungspolitik und bei städtebaulichen Maßnahmen. Mietervereine verstehen sich hier als Sprachrohr aller Mieter. Sie nehmen als Sachverständige kritisch Stellung, geben Anregungen und weisen auf Probleme hin. Als Kenner des örtlichen Wohnungsmarktes erfüllen sie die ihnen gesetzlich zugewiesene Aufgabe, an der Aufstellung so genannter Mietspiegel mitzuwirken, die große Bedeutung im Mieterhöhungsverfahren für frei finanzierte Wohnungen haben und die Transparenz über die aktuellen Mietpreise schaffen. Der Mitgliedsbeitrag bei den örtlichen Mietervereinen beträgt zur Zeit zwischen 40 und 90 Euro jährlich. Die Höhe hängt vom Leistungsangebot und dem Grad der Professionalisierung des Mietervereins ab. Im Mittelpunkt der Arbeit der Landesverbände und des Deutschen Mieterbundes steht die politische Interessenvertretung der Mieter. Der Deutsche Mieterbund ist fachlich anerkannter Gesprächspartner für Gesetzgeber und Verwaltung, der zu allen

wesentlichen Gesetzgebungsmaßnahmen im Bereich Bauen und Wohnen gehört wird. Im Mittelpunkt der politischen Arbeit steht die Erhaltung und der Ausbau des sozialen Mietrechts (Mieterschutz). Kernstücke dieses sozialen Mietrechts sind der Schutz des Mieters vor willkürlicher Kündigung und der Schutz vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen. Der Deutsche Mieterbund tritt ein für bezahlbare Mieten, ein leistungsstarkes Wohngeld und ein ausreichendes Wohnungsangebot, insbesondere auch für die Beibehaltung und stetige Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Daneben sind Fragen des Städtebaus und der Stadtentwicklung, Maklerrecht, Nebenkosten, Heizkostenverordnung und Umweltfragen Bereiche, zu denen der Deutsche Mieterbund Vorschläge erarbeitet und kritisch Stellung nimmt. Ein wichtiges Tätigkeitsfeld ist die Aufklärung der Öffentlichkeit über miet- und wohnungsrechtliche Fragen. Bei mehr als 20 Millionen Wohnraum-Mietverhältnissen ist das Mietrecht von größter praktischer Bedeutung. Andererseits haben gesetzliche Regelungen und die Rechtsprechung zu Einzelfragen einen Umfang angenommen, der für den Laien, Mieter oder Vermieter, nur schwer zu überschauen ist. Der Deutsche Mieterbund deckt das Informationsbedürfnis ab durch regelmäßige Veröffentlichungen über die Massenmedien, eine Vielzahl von ständig aktualisierten Aufklärungsbroschüren sowie die zweimonatlich erscheinende MieterZeitung und die mietrechtliche Fachzeitschrift "Wohnungswirtschaft und Mietrecht".