



# Wohnraummangel wegen schwachem Neubau

## Ersatzneubau statt Sanierung

Der demografische und soziokulturelle Wandel der Gesellschaft hat auch Folgen für den Wohnungsmarkt. Verschiedene Institute erwarten in diesem Kontext bis 2025 einen Neubaubedarf von knapp 400.000 Wohnungen pro Jahr, um Deutschland mittelfristig mit bezahlbarem, qualitativ angemessenem Wohnraum zu versorgen. Derzeit befindet sich der Wohnungsneubau in Deutschland jedoch mit rund 151.500 Fertigstellungen auf einem historischen Tiefstand. Zurückzuführen ist dieser Missstand unter anderem auf politische Rahmenbedingungen: Denn die staatlichen Förder- und Steuerinstrumente orientieren sich nicht an der Altersstruktur des Wohnungsbestandes, an der demographischen Entwicklung der Bevölkerung oder an den sich verändernden Wohnbedürfnissen. Zudem behindert die auf die energetische Sanierung fokussierte staatliche Förderung zunehmend auch den in bautechnischer, wohnungswirtschaftlicher und ökonomischer Hinsicht sinnvollen Abriss und Ersatzneubau. Der Negativtrend in der deutschen Bauwirtschaft setzt sich aufgrund der schlechten politischen Rahmenbedingungen weiter fort. Schon 2008 verzeichnete der deutsche Wohnungsbau mit nur noch rund 152.200 fertiggestellten Wohnungen seinen historischen Tiefstand seit 1950. Deutschland ist im Bereich des Wohnungsneubaus im europäischen Vergleich seit vier Jahren Schlusslicht. Mittlerweile weisen fast alle Nachbarstaaten eine mindestens doppelt so hohe Neubauintensität auf. Das war nicht immer so: Noch bis 2005 konnte Deutschland im europäischen

Vergleich mit rund 370.000 fertiggestellten Wohnungen – im langjährigen Mittel von 1985 bis 2005 – oftmals eine Spitzenposition einnehmen. Seitdem ist der Wohnungsneubau in der Bundesrepublik jedoch deutlich eingebrochen – auf ein historisches Nachkriegstief. Das Resultat dieses Rückgangs ist eine erhebliche Lücke zwischen aktueller Neubautätigkeit und dem tatsächlichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der den geänderten Ansprüchen – insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung – entspricht. „Impulse für den Wohnungsneubau sind vor diesem Hintergrund längst überfällig“, mahnt Kunibert Gerij, stellvertretender Vorsitzender und geschäftsführender Gesellschafter der Baustoffwerke (Olfen, Westfalen).

### Der aktuelle Wohnmarkt

Als „defizitär“ bewerten die Experten des Eduard-Pestel-Institutes die gegenwärtige Wohnungsmarktsituation. So fehlen in städtischen Zentren wie Hamburg, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München derzeit zwischen 80.000 und 90.000 Wohnungen. Verantwortlich für diese Entwicklung sind vor allem die politischen Rahmenbedingungen, die Wohnungsbau-Investitionen zunehmend unrentabel machen. Gleichzeitig werden bundesweit steigende Haushaltszahlen erwartet – auch in Kleinstädten und auf dem Land. Bedarfsorientierter, altersgerechter Wohnraum wird zur Herausforderung des Wohnungsmarktes der Zukunft. „Vor diesem Hintergrund ist zusätzlicher Neubau dringend nötig, um in Stadt und Land den Wohnraumbedarf

der Bevölkerung zu befriedigen“, fordert Kunibert Gerij. Eine Einschätzung, die auch von Research-Experten bestätigt wird: Ihnen zufolge muss die Umwidmung bestehender Gebäude und der Abriss nicht mehr marktgerechter Wohneinheiten zunehmen und durch entsprechenden Neubau kompensiert werden. Nur so könne der Wohnraummangel, den die Menschen in den Ballungsräumen bereits heute zu spüren bekommen, abgewendet werden. „Es gilt, dieses Ziel dringend zu verfolgen, da ansonsten kaum bezahlbare Mieten die Folge sind. Dies kann mittelfristig zu sozialen Spannungen führen“, warnt Gerij. Der Handlungsbedarf im deutschen Wohnungsbau ist unübersehbar: Experten schätzen, dass sich die derzeitige Wohnungsbautätigkeit von aktuell rund 151.500 auf bis zu 400.000 Wohneinheiten pro Jahr mehr als verdoppeln muss. „Eine Wohnungsbautätigkeit auf dem tatsächlich benötigten Niveau würde vor allem die Wohnansprüche einer sich verändernden Gesellschaft berücksichtigen und als Nebeneffekt auch der deutschen Binnenkonjunktur notwendige Wachstumsimpulse geben. Auf diese Weise könnten zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen und zusätzliche öffentliche Einnahmen in Milliardenhöhe generiert werden“, verdeutlicht Gerij.

### Die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes

„Gerade deshalb und angesichts veränderter Ansprüche an den Wohnraum sei es jetzt an der Zeit, die Frage "Sanierung oder Ersatzneubau" aufzunehmen und zu diskutieren“,



## BAUWIRTSCHAFT ←

fordert Gerij. Denn im Gegensatz zur Vergangenheit, in der es eher darum ging, den Wohnungsbedarf vor demografischen Hintergründen zu befriedigen, sind inzwischen vor allem auch die Qualität und Größe des angebotenen Wohnraumes von zentraler Bedeutung. Daher gilt es primär die individuellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen, um den veränderten Ansprüchen an den Wohnungsmarkt der Zukunft gerecht zu werden. Eine Untersuchung des Forschungsinstitutes empirica ermittelte in diesem Kontext jüngst ein allgemeines Wachstum des Pro-Kopf-Wohnflächenbedarfes bis zum Jahr 2030. Demnach steigt die Flächennachfrage im Westen der Republik in den kommenden 20 Jahren von derzeit 47 qm um 15 % auf 54 qm pro Kopf. Zugleich wächst die Wohnfläche im Osten sogar um ein Viertel auf 55 qm pro Kopf im Jahr 2030. Diese Entwicklung ist zum einen auf die steigende Zahl der Single-Haushalte sowie zum anderen auf die Tatsache zurückzuführen, dass zukunftsweisende, altersgerechte Wohnungen einen höheren Flächenbedarf haben. „Es gilt daher zu prüfen, ob Gebäude aus den 50er und 60er Jahren – selbst nach Sanierung – noch vermietbar sind oder ob nicht Ersatzneubau mit größerem CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial die sinnvollere Alternative ist“, rät Gerij. Ein weiteres Problemfeld stellen vier- und mehrgeschossige Gebäude ohne Aufzug dar. Eine Untersuchung des Statistischen Bundesamtes kommt zu dem Ergebnis, dass in den Baujahrgängen bis 1978 lediglich 10 % der mehrgeschossigen Gebäude in den alten Bundesländern einen Aufzug besaßen. Auch in den Jahren nach 1978 wurden noch in erheblicher Anzahl vier- und mehrgeschossige Gebäude ohne Aufzug errichtet. Die Wohnungswirtschaft schätzt die Gesamtzahl der Gebäude ohne Aufzug in den alten Bundesländern derzeit auf circa 650.000. Dies bedeutet, dass

mehr als 10 Millionen Wohnungen nicht barrierefrei zu erreichen sind. Aufgrund der nicht mehr bedürfnisgerechten Zuschnitte ist auch die Sanierung dieser Wohnungen unter ökonomischen und energetischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll.

### Unzeitgemäßer Wohnungsbestand

Problematisch sind vor allem die Bausubstanz und der Zuschnitt der



*Fordert Impulse für den Wohnungsneubau und eine Abkehr von der alleinigen Fixierung auf Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen: der stellvertretende Unipor-Vorsitzende Kunibert Gerij.*

*Foto: UNIPOR, München.*

Wohnungen, die in der Notsituation nach dem 2. Weltkrieg in Zeitraum zwischen 1946 und 1960 errichtet wurden. Diese Wohnungen weisen unzeitgemäße Grundrisse von 45 bis 48 qm für Familien mit zwei oder drei Kindern auf. Die bautechnische, energetische und wohnungswirtschaftliche Beurteilung dieser Wohnungsbestände, die auf der Basis des 1. Wohnungsbaugesetzes (WoBauG) errichtet wurde, ergab, dass die zeitgemäße Modernisierung der Wohnungen – altersgerecht und energie-

tisch ausgerichtet – zu einem Baukostenaufwand führt, der deutlich oberhalb der vergleichbaren Neubaukosten liegt. Gleiches gilt für die in den 1960er und 1970er Jahren errichteten Geschosswohnungsbauten, die als sogenannte Bausünden vermehrt hinterfragt werden. Eine bloße Sanierung dieser urbanen Areale ist mit vertretbaren finanziellen Mitteln in vielen Fällen unrealistisch: Auch hier übersteigen die notwendigen Sanierungs- und Modernisierungskosten oftmals die Aufwendungen für einen Neubau deutlich. Die Vorteile von Neubauten liegen auf der Hand: Neue Wohnobjekte können einerseits die veränderten Wohnraumsprüche befriedigen und andererseits funktionale und energetische Anforderungen zukunftssicher und damit nachhaltig erfüllen. „Im Fall der Sanierung hingegen bleibt letztlich ein altes Gebäude mit zum Teil tiefgreifenden funktionalen Schwächen erhalten“, erklärt Gerij.

### Bedeutung der Bau- und Immobilienwirtschaft

Die Fehleinschätzung „Deutschland ist gebaut“ hat erhebliche Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienwirtschaft. An der gesamten deutschen Bruttoinlandsproduktivität hat sie noch einen Anteil von circa 21 %. Zudem ist die Zahl der Arbeitnehmer im Bauhauptgewerbe von 1,4 Millionen in 1995 auf derzeit rund 0,7 Millionen zurückgegangen. Der massive Verlust von Arbeitsplätzen summiert sich durch Insolvenzen vieler kleinerer, mittelständischer Unternehmen. Der ehemalige Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee hat noch 2006 festgestellt, dass Bauinvestitionen in Höhe von einer Milliarde Euro 25.000 Arbeitsplätze schaffen beziehungsweise sichern. Die Immobilie ist als Kapitalanlage ein wichtiger Faktor für die Entwicklung des Binnenmarktes. Etwa 70 % der Bauinvestitionen werden von privaten



*Ersatzneubau statt Sanierung: Mit dem Neubau von mehrgeschossigen Wohneinheiten lassen sich die veränderten Wohnraumsprüche besser befriedigen als mit bloßen Sanierungsmaßnahmen. Foto: UNIPOR, München.*

Investoren getätigt. Auf die Investitionsbereitschaft dieser Gruppe haben die steuerlichen Rahmenbedingungen daher den größten Einfluss. Negativ fällt eine nur in Deutschland entwickelte Eigendynamik in den unterschiedlichen technischen und politischen Anforderungen auf, die zu erheblichen Baukostenvertierungen geführt hat. Bezahlbarer Wohnraum, verschlechterte steuerliche Rahmenbedingungen und höhere Baukosten sind jedoch nicht miteinander zu vereinbaren. Im Verlauf der letzten Jahre wurden die Rahmenbedingungen für Investoren von Immobilien durch die Steuergesetzgebung erheblich verschlechtert. Die Anhebung der Grundsteuer, die Abschaffung der Eigenheimzulage sowie der degressiven Abschreibung (AfA) oder die Erbschaftssteuerreform sind nur einige Gründe. Aus einer Studie des Rheinisch-Westfälischen Institutes für

Wirtschaftsforschung e.V. (Essen) – im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalens – geht hervor, dass die Wiedereinführung der degressiven AfA für Nordrhein-Westfalen zusätzliche private Investitionen in Höhe von jährlich über 530 Millionen Euro erbringen könnte. Außerdem könne sie den Bau von über 4.000 zusätzlichen Wohnungen bewirken, die modernen energetischen Anforderungen entsprechen und damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Zudem kann laut der Studie die Wiedereinführung der degressiven AfA die öffentlichen Haushalte durch Mehreinnahmen entlasten – beispielsweise bei der Lohnsteuer mit über 50 Millionen Euro, bei der Mehrwertsteuer mit 200 Millionen Euro sowie mit rund 80 Millionen Euro aus Sozialversicherungsbeiträgen. „Die letzten Jahre haben

gezeigt, dass Wirtschaftswachstum ohne die volkswirtschaftlich unverzichtbare Säule 'Bauwirtschaft' mit ihrer beschäftigungspolitischen Wirkung nicht realisierbar ist“, betont Gerij. Durch eine Verstetigung der Bautätigkeit, die zu einer Stabilisierung der Bauwirtschaft führt, kann sichergestellt werden, dass auch in Zukunft noch ein funktionierender Wirtschaftszweig in Deutschland existiert, der dazu im Stande ist, die drängenden Infrastruktur- und Wohnraumprobleme zu lösen. Denn einen beschäftigungspolitisch bedeutenden Wirtschaftszweig wie die Bauwirtschaft durch die Fehleinschätzung seiner Wachstumspotentiale in „Wartestellung zu positionieren“, bedeutet in der Konsequenz Wirtschaftswachstum zu verhindern, Arbeitslosigkeit zu fördern sowie einen Mangel an zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum zu schaffen.