

Wohnraum wird knapp – nicht nur für Flüchtlinge

ASYL Eine Studie beziffert den Bedarf an neuen Wohnungen auf 400 000 pro Jahr. Im Großraum München und Regensburg besteht Nachholbedarf.

VON REINHARD ZWEIGLER, MZ, UND UNSEREN AGENTURKORRESPONDENTEN

BERLIN. Die Nachfrage ist groß, das Angebot allerdings klein: Bezahlbare Wohnungen sind in Großstädten wie München, Stuttgart Hamburg, Frankfurt am Main, in Ballungszentren und Universitätsstädten wie Regensburg kaum noch zu ergattern. Wer dort eine Einzimmer-Wohnung unter 500 Euro sucht, geht meist leer aus. In der bayerischen Landeshauptstadt sind auf dem freien Markt praktisch keine Wohnungen unter zehn Euro je Quadratmeter zu bekommen, eine Miete von 20 Euro pro Quadratmeter ist längst keine Seltenheit. Die Stadt bietet zwar Förderprojekte wie das „Münchner Modell“ an, das Sozialwohnungen für Familien schaffen soll. Doch das sei nur ein Tropfen auf den heißen Stein, hieß es beim Münchner Mieterverein.

Nach Berechnungen des auf Stadtentwicklung spezialisierten Pestel-Instituts in Hannover sind zwischen 2009 und heute deutschlandweit rund 770 000 Wohnungen zu wenig gebaut worden. In Ballungszentren wohnten inzwischen viele Berufstätige notgedrungen in WG-Zimmern oder unfreiwillig im „Hotel Mama“. Dass inzwischen immer mehr Flüchtlinge nach Deutschland kommen, sei nicht die Ursache, sondern eine Verschärfung des Problems, sagte Pestel-Instituts-Chef Matthias Günther.

Das Institut hat im Auftrag des Verbändebündnisses Sozialer Wohnungsbau den Bedarf an Wohnungsneubau ermittelt. Demnach müssen in Deutschland 400 000 neue Wohnungen gebaut werden, jedes Jahr – davon 80 000 Sozialwohnungen mit einer Miete bis 6,50 Euro je Quadratmeter sowie weitere 60 000 Wohnungen mit bezahlbaren Mieten von 7,50 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: 2015 werden in Deutschland rund 270 000 Wohnungen fertiggestellt, 120 000 davon sind Mietwohnungen.

6,4 Milliarden für Sozialwohnungen

Notwendig sei nun ein „nationaler Kraftakt sozialer Wohnungsbau“ für Haushalte mit niedrigem Einkommen und für sozial Bedürftige, forderte Mieterbund-Geschäftsführer Lukas Siebenkotten. In den vergangenen Jahren sei die Zahl von Sozialwohnungen in Deutschland von drei auf 1,4 Millionen zurückgegangen, weil viele die Sozialbindung verloren. Für den Bau von 80 000 Sozialwohnungen müssten etwa 6,4 Milliarden Euro investiert werden. Gleichzeitig würden durch den Bau die

ser Wohnungen aber erhebliche Gelder in die Kassen von Bund, Ländern und Gemeinden zurückfließen. Sie bekämen Steuereinnahmen von mehr als 3,6 Milliarden Euro zurück. Zusätzlich würden die Sozialversicherungen über die Beiträge der auf dem Bau Beschäftigten durch ein solches „Wachstumsprogramm Sozialwohnungsbau“ knapp 950 Millionen Euro in einem Jahr einnehmen, rechnete Günther vor. Das Programm finanziere sich in Teilen selbst.

Damit sich die Investitionen von genossenschaftlichen und öffentlichen Wohnungsunternehmen in diesem Sektor wieder lohnen, verlangte das Bündnis staatliche Investitionszulagen. Und um private Investoren zu gewinnen, sollte die derzeit mögliche steuerliche Abschreibung von zwei auf drei Prozent angehoben werden. Denkbar sei auch eine Sonder-Abschreibung, wie sie für den Aufbau Ost galt. Ferner müssten Baugenehmigungsverfahren verkürzt werden.

Bündnis hat zahlreiche Forderungen

Bund, Länder und Kommunen sollten zudem Bauland günstig zur Verfügung stellen, vor allem für mehrgeschossige Mietshäuser in Großstädten, nicht für Einfamilienhäuser auf der grünen Wiese, sagte Günther. Außerdem müsste die Grundsteuer für eine bestimmte Zeit abgeschafft sowie die Grunderwerbssteuer völlig aufgehoben werden. Die für 2016 geplante Verschärfung der Energieeinsparverordnung müsse ausgesetzt werden, verlangte das Bündnis. Allein durch diese Verordnung würde das Bauen in Deutschland um etwa sieben Prozent verteuert, rechnet der Chef der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IGBAU), Robert Feiger, vor.

Der für Bau zuständige Staatssekretär im Bundesumweltministerium, Florian Pronold (SPD), sagte der MZ: „Wir brauchen mehr bezahlbare Wohnungen, nicht nur für Flüchtlinge.“ Der Bund werde seinen Zuschuss für Sozialwohnungsbau auf eine Milliarde Euro pro Jahr verdoppeln. Steuer-Abschreibungen „mit der Gießkanne“ erteilte Pronold dagegen eine Absage. Für Flüchtlingsunterkünfte, die nur begrenzte Zeit genutzt würden, könnten Baustandards wie Umweltauflagen gesenkt werden, stellte er in Aussicht. Dies gelte jedoch nicht für Gebäudesicherheit und Brandschutz.

Neben Städten mit akuten Wohnungsproblemen gibt es allerdings auch Städte und ländliche Regionen, in denen viele Häuser und Wohnungen leerstehen, nicht nur in ostdeutschen Bundesländern. Im niedersächsischen Goslar etwa wirbt CDU-Oberbürgermeister Oliver Junk schon länger für den Zuzug von Flüchtlingen. Nur so könne der Bevölkerungsschwund in der Stadt gestoppt werden. „Angesichts der gegenwärtigen Lage ist mein Vorschlag heute richtiger als vor einigen Monaten“, sagte er.



Laut Pestel-Institut in Hannover wurden zwischen 2009 und 2015 deutschlandweit 770 000 Wohnungen zu wenig gebaut.

Foto: dp