

# Deutschland muss mehr bauen

Bundesweit fehlen 800000 Wohnungen – Rückgang an Sozialwohnungen – Mieten steigen nur gering

Von Hubert Obermaier

Täglich werden 32,6 Millionen Euro in Deutschland in den Bestand und Neubau von Wohnungen investiert. Der Wohnungsbau boomt. Allein gegenüber dem vergangenen Jahr werden die Investitionen um 23 Prozent ansteigen. Doch das ist noch lange nicht genug. Denn, wie der Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), Axel Gedaschko, vorrechnet, fehlen rund 800000 Einheiten in Deutschland, viele davon im sozialen Wohnungsbau und „bezahlbare Mietwohnungen in Ballungsgebieten“.

Der GdW stellt fest, dass es zwar mit der Zahl fertiggestellter Wohnungen kräftig nach oben gegangen sei. Im vergangenen Jahr waren es fast 250000 und die Zahl der Baugenehmigungen kletterte auf mehr als 300000. Aber: „Das deckt den Bedarf immer noch nicht“, klagt Verbandspräsident Gedaschko.

Grund dafür ist nicht allein die Zuwanderung durch Flüchtlinge, kritisiert der GdW. Es wurde einfach in den letzten Jahren zu wenig gebaut und damit Veränderungen in der Gesellschaft nicht Rechnung getragen: Die Menschen werden älter

und bleiben länger in ihren Wohnungen. Es gibt immer mehr Single-Haushalte. Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung wächst auch der Bedarf nach mehr Wohnraum, unter anderem auch deshalb, weil junge Menschen wegen der guten Einkommenslage früher ausziehen können. Besonders in ländlichen Räumen ist die Leerstandsquote weiter hoch, daran haben auch Zuzüge von Flüchtlingen nichts geändert.

Die ländlichen Räume, erklärt Gedaschko, leiden besonders unter dem Weggang der jungen Menschen zwischen 18 und 35 Jahre. Sie zieht es in die Metropolen und „Schwarmstädte“. „Wir haben ungesundes Wachstum in vielen Regionen“, sagt der GdW-Präsident mit Blick auf die unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung. „Wir können diesen Trend nicht stoppen oder umkehren, sondern allenfalls abmildern.“ Hier sei die Politik gefordert, um die Bindung der Menschen an ihre Region zu stärken, nicht nur durch Investitionen in Wirtschaft und Arbeitsplätze, sondern auch durch soziale und kulturelle Infrastruktur.

Für bedenklich hält der GdW auch den rückläufigen Bestand an Sozialwohnungen. Insgesamt gab es

2015 nur noch 840000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, immerhin 14000 weniger als 2015. Der GdW fordert eine schlüssige Neubaustrategie, die nun auch endlich umgesetzt werden müsse: „Wir brauchen am Wohnungsmarkt einen Mix aus Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnungen für die Mittelschicht. Besonders in Ballungsgebieten wird es immer schwerer, den Bedarf zu decken.“

Trotz der Dynamik am Wohnungsmarkt und dem günstigen Zinsumfeld würden derzeit immer noch nicht genug neue bezahlbare Wohnungen gebaut. „Die großen Hemmschuhe sind hier fehlendes oder zu teures Bauland, extrem hohe Baustandards, Steuern und Auflagen sowie das negative Neubauklima.“ Diese Punkte seien schon länger bekannt. „Nur wenn Bund, Länder und Kommunen hier an einem Strang ziehen, kann es beim bezahlbaren Neubau aufwärtsgehen“, erklärte Gedaschko.

Die im GdW organisierten Wohnungsfirmen dürften in diesem Jahr ihre Investitionen im Neubau um gut 50 Prozent auf 6,3 Milliarden Euro steigern. Die Bautätigkeit werde aber nur um rund ein Drittel zulegen, sagt Gedaschko und weist auf steigende Kosten. „Die

Unternehmen müssen mehr Geld in die Hand nehmen, um Wohnungen fertigzustellen.“

Auf die erhoffte Sonderabschreibung für den Bau günstiger Mietwohnungen müssen die Investoren aber verzichten. Die Gesetzespläne der großen Koalition für Steueranreize zur Ankurbelung des Mietwohnungsbaus sind diese Woche vorerst gescheitert. Union und SPD haben sich auf keinen gemeinsamen Nenner einigen können. Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) kritisiert den Stopp scharf. Dass sich die Koalition über Details in einem seit Monaten auf dem Tisch liegenden Gesetzentwurf nicht habe verständigen können, sei ein absolut negatives Signal für die Bau- und Wohnungswirtschaft, aber vor allem für die Menschen, die bezahlbaren Wohnraum in Ballungsgebieten suchten, sagt ZDB-Hauptgeschäftsführer Pakleppa.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Nettokaltmieten um 1,6 Prozent gestiegen. Profitieren können die Mieter von gesunkenen Energiekosten. Gegenüber 2014 sanken die warmen Betriebskosten auch um 1,6 Prozent. Allerdings sind höhere Mieten, besonders im Wohnungsneubau, nicht ausgeschlossen, weil die Baukosten erheblich ansteigen.