

Pressemitteilung

Berlin | 9. Mai 2019

Koordination
Deutscher
Baustoff-Fachhandel | BDB
Michael Hölker
BDB-Hauptgeschäftsführer
Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

Presse-Kontakt
Linda Bidner
Tel.: 030 / 28 87 99 93
Fax: 030 / 28 87 99 55
E-Mail:
presse@wohnungsbautag.de

www.wohnungsbautag.de

80.000 Sozialwohnungen erforderlich – Nur ein Drittel wird gebaut

Deutschland braucht einen Masterplan für den Miet- und Sozialwohnungsbau auf neuem Bauland Prognos-Studie: „Engpass Bauland – Austrocknung der Märkte droht“

Deutschland baut – viel zu wenig. Es baut zu teuer. Und viel zu oft jwd. Das Wohnen ist längst für einen guten Teil der Bevölkerung zur alles entscheidenden sozialen Frage geworden, so das Fazit des 11. Wohnungsbau-Tages. Das Verbändebündnis Wohnungsbau, das den Branchengipfel veranstaltet, forderte deshalb am Donnerstag in Berlin einen „Masterplan für den sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau“. Ein wichtiger Punkt dabei sei die Bereitstellung von neuem Bauland. Das Angebot an Grundstücken, die aktuell und in den kommenden Jahren auf den Markt kommen, werde zunehmend rarer. Fehlendes Bauland und steigende Grundstückspreise – über kurz oder lang drohe hier sogar eine „Austrocknung des Marktes“.

Bundesweit werde im sozialen Wohnungsbau aktuell lediglich ein Drittel von dem gebaut, was tatsächlich an neuen Sozialmietwohnungen – nämlich 80.000 pro Jahr – nötig sei. In dem Thema liege ein ungeheurer sozialer Sprengstoff. Zudem müsse ein neues Wohnungsbaukonzept auch den bezahlbaren Wohnungsbau deutlich stärker in den Fokus rücken, der – ebenso wie der Bau von Sozialmietwohnungen – entscheidend für das soziale Klima im Land sei. „Das Problem des bezahlbaren Wohnens ist längst in der Mitte der Gesellschaft angekommen“, so das Verbändebündnis Wohnungsbau. Es hält den Neubau von mindestens 60.000 bezahlbaren Mietwohnungen pro Jahr für dringend erforderlich. Nur gut die Hälfte (55 Prozent) davon werde derzeit aber tatsächlich gebaut.

Beim sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau müssten gerade der Bund und die Länder „schnell eine Strategie entwickeln und finanziell enorm nachlegen“. Und auch grundsätzlich dürfe es „nicht länger eine Wohnungsbaupolitik kurzfristiger Investitionsprogramme nach Haushalts- bzw. Kassenlage geben“.

Die Brisanz, die hinter der Wohnungsknappheit steckt, macht eine aktuelle Studie deutlich, die das Prognos-Institut auf dem Wohnungsbau-Tag präsentierte. Unter dem Titel „Wer baut Deutschland?“ machen die Wissenschaftler darin eine „Inventur zum Bauen und Wohnen 2019“.

Gerade in den gut 40 Städten, in denen die Lage auf den Wohnungsmärkten am angespanntesten ist, findet insgesamt zu wenig Wohnungsneubau statt, so das Prognos-Institut. Er verlagere sich ins Umland, bei Boomstädten in die Speckgürtel. Dies wiederum habe erhebliche Folgen für die Mobilität. Der Pendlerverkehr wachse weiter an. Das Verbändebündnis Wohnungsbau fordert daher von den Kommunen, den ÖPNV deutlich auszubauen.



Eine weitere Folge des Wohnungsmangels hat, so die Studie, unmittelbare Auswirkungen auf die Quantität und Qualität des Wohnens selbst: Die neu gebauten Wohnungen werden kleiner. So sei die durchschnittliche Wohnfläche je Neubauwohnung in den letzten sechs Jahren um rund elf Quadratmeter zurückgegangen – ein Minus von zehn Prozent.

Zudem werde die Luft für private Investoren und Projektentwickler, Wohnraum noch bezahlbar und rentabel zu bauen, immer dünner. Schuld daran seien die Preistreiber des Wohnungsbaus – allen voran hohe Grundstückskosten in Ballungsräumen und steigende Baukosten.

Das Prognos-Institut weist in seiner Studie nach, dass teurer werdende Baugrundstücke die Mieten erheblich nach oben treiben. Allein durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl – also durch das Verdichten, das „Wachsen von Gebäuden nach oben“ – sei es insbesondere in Boomstädten möglich, den Anstieg der Mieten im Neubau zum Teil erheblich zu bremsen.

Ein entscheidender Engpass sei auch die Kapazität auf dem Bau: „Der Bauwirtschaft steckt der Schock, den sie Ende der 90er-Jahre erlitten hat, als sie zum radikalen Abbau ihrer Beschäftigten gezwungen war, noch in den Knochen“, so das Verbändebündnis. Der Wohnungsbau brauche dringend eine deutlich bessere und auf Dauer angelegte Förderung. Nur mit dieser Perspektive könne die Bauwirtschaft dauerhaft zusätzliche Kapazitäten aufbauen und damit das Niveau der Bautätigkeit nachhaltig sichern.

Auch das Prognos-Institut fordert in seiner Studie mehr Verlässlichkeit bei wohnungsbaupolitischen Instrumenten und beim Förderrahmen. Temporäre Impulse – wie das von der GroKo eingeführte Baukindergeld oder die lange diskutierte, immer noch nicht eingeführte Sonder-AfA auf Zeit für den Mietwohnungsbau – seien nicht geeignet, um mittel- bis langfristig die Kapazitäten zu erreichen, die der Wohnungsbau dringend brauche.

Das Verbändebündnis Wohnungsbau übte auf dem Wohnungsbau-Tag scharfe Kritik an Bund, Ländern und Kommunen: „Es passiert auf allen drei Ebenen viel zu wenig. Der Wohnungsbau kommt nur schleppend voran, weil ein beherztes politisches Zupacken fehlt.“ Dazu gehörten bei Bund und Ländern vor allem auch eine deutliche Entschlackung der Bauvorschriften und bei den Kommunen zügigere Genehmigungsverfahren durch mehr Personal und Digitalisierung in den Baubehörden.

Auch die Wissenschaftler vom Prognos-Institut schreiben der Politik klare Forderungen ins Stammbuch: „Bei neuen Maßnahmen, Gesetzen oder Förderungen sollte nicht die kurzfristige Perspektive der kommenden zwei bis vier Jahre im Fokus stehen.“ Notwendig sei vielmehr ein strategischer Blick darauf, was für die Wohnungsmärkte mittel- bis langfristig erforderlich ist. Der Wohnungsbau-Tag forderte eine Wohnungsbau-Strategie mit Perspektive und keine „politische Fahrt auf Sicht – von einem Wahltermin zum anderen“.

Die Prognos-Studie wurde vom Verbändebündnis Wohnungsbau beauftragt. In dem Bündnis haben sich sieben Organisationen und Verbände der Bau- und Immobilienbranche zusammengeschlossen – darunter der Deutsche Mieterbund (DMB) und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU). Ebenso 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). Ihr gemeinsames Ziel: mehr Neubau für ein gutes und bezahlbares Wohnen in Deutschland.

* * *

Hinweis für die Redaktion

Die Studie „Wer baut Deutschland? – Inventur zum Bauen und Wohnen 2019“ vom Prognos-Institut steht auf der Homepage des Wohnungsbau-Tages zum Download für Sie bereit:

www.wohnungsbau-tag.de | ⇒ Studien.

Zitat-Pool

Presse-Statements der Verbandsspitzen zum 11. Wohnungsbau-Tag

Robert Feiger | IG BAU-Bundesvorsitzender **Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt**

Wir warnen die politisch Verantwortlichen vor der Gefahr sozialer Spannungen in Großstädten aufgrund fehlender oder nicht mehr bezahlbarer Wohnungen. Arbeitnehmer mit durchschnittlichen Einkommen und Rentner können sich dort kaum noch eine Wohnung leisten. Bund, Länder und Kommunen müssen deshalb deutlich mehr tun als bislang. Die Prognos-Studie bringt es auf den Punkt: „Ein Verschieben auf die nächste Legislaturperiode ist mutlos, wenig ambitioniert und greift zu kurz.“

Lukas Siebenkotten | DMB-Direktor **Deutscher Mieterbund**

Mit der simplen Parole „Bauen, Bauen, Bauen“ ist es nicht getan. Natürlich muss mehr gebaut werden, sogar deutlich mehr als bisher. Aber es müssen auch die richtigen, d.h. die tatsächlich benötigten Wohnungen an den richtigen Standorten, d.h. vor allem in den Ballungszentren und Hotspots gebaut werden. Benötigt werden in erster Linie bezahlbare Mietwohnungen und Sozialwohnungen. Die zuletzt fertig gestellten 26.200 Sozialwohnungen sind nicht mehr als ein Tropfen auf den heißen Stein. Wir brauchen mehr als dreimal so viel. Hierzu sind zusätzliche Fördermittel und bessere Förderkonditionen notwendig. Grundvoraussetzung für bezahlbaren Mietwohnungsneubau sind langfristige verlässliche Rahmenbedingungen und die verstärkte Ausweisung von Baulandflächen.

Axel Gedaschko | GdW-Präsident **Bundesverband deutscher Wohnungs- u. Immobilienunternehmen**

Die Antwort auf Deutschlands soziale Frage ist eindeutig: Wohnen wird bezahlbar, wenn mehr und günstiger gebaut wird. Die Wohnungswirtschaft steht in den Startlöchern, wenn es darum geht, den sozialen und preiswerten Wohnungsbau voranzubringen. Es fehlen aber immer noch die notwendigen Voraussetzungen: mehr und günstigeres Bauland, schnellere Genehmigungsverfahren und geeignete Förderprogramme. Die Menschen in Deutschlands Städten brauchen sofort Unterstützung, deshalb müssen Politik und Verwaltungen umgehend handeln.

Dr. Hannes Zapf | DGfM-Vorsitzender **Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau**

Deutschland ist im Allgemeinen mit wertvollen Rohstoffen nicht besonders gesegnet, verfügt aber nahezu flächendeckend über umfangreiche Vorkommen an Ton, Kies und Sand. Hier muss es kurzfristig klare Regelungen für eine vorausschauende Raumordnungsplanung geben, damit diese Vorkommen an mineralischen Rohstoffen nicht überplant werden und somit für den Abbau zugänglich bleiben. Ansonsten führt das zwangsläufig und „hausgemacht“ zur Verknappung, zu längeren Transportwegen und damit zu erhöhten Baukosten.

Reinhard Quast | ZDB-Präsident

Zentralverband Deutsches Baugewerbe

Die Nachfrage nach Wohnraum reißt nicht ab. Die Bauwirtschaft steht bereit, die Genehmigungen auch in Fertigstellungen umzusetzen. Wir haben unsere Kapazitäten dazu auch noch weiter aufgestockt und seit 2010 mehr als 130.000 Beschäftigte neu eingestellt. Die Zahl der Ausbildungsplätze haben wir allein seit 2015 um 10 Prozent erhöht. Mit 8 Mrd. Euro investieren wir mittlerweile jährlich gut 50 Prozent mehr in Geräte als noch im Jahr 2010. Wir werden unsere Kapazitäten weiter betriebswirtschaftlich nachhaltig anpassen. Im Fokus steht dabei die mittel- und langfristige gesicherte Nachfrage nach Bauleistungen. Hier muss die Politik für stabile Rahmenbedingungen sorgen. Befristete Maßnahmen sind hier kontraproduktiv.

Stefan Thurn | BDB-Präsident

Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel

Die steigenden Mieten sind in aller Munde. Viele ergehen sich darin, die Symptome zu beschreiben. Das Verbändebündnis Wohnungsbau ist seit 11 Jahren dabei, nicht nur das Thema auf die Agenda zu setzen, sondern Erklärungsansätze zu liefern und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die Studien liefern dazu exzellente Daten; dieses Mal z.B. dazu wie man über die Veränderung von Geschossflächenzahlen der Krux von zu wenig Bauland begegnen kann. Die Menschen, die Wohnungen suchen, sind es satt, dass die Verantwortung von einem zum anderen geschoben wird. Wir brauchen konzertiertes Handeln in der Politik beim bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau, sonst wird der soziale Druck im Kessel und an der Wahlurne immer höher.

Frank Vierkötter | BFW-Vizepräsident

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Die Lage beim Wohnungsneubau wird immer dramatischer – und zwar nicht nur in den Ballungszentren, sondern auch zunehmend in den B- und C-Städten. Wenn wir überhaupt noch Bauland bekommen, dann nur zu explodierenden Preisen, die wir kaum noch im preisgünstigen Wohnungs-Segment auffangen können. Die mittelständischen Immobilienunternehmen des BFW stemmen 50 Prozent des Wohnungsneubaus in Deutschland und stehen auf dem Gaspedal – aber wenn die Kommunen nicht mehr bezahlbares Bauland ausweisen, fahren wir mit angezogener Handbremse! Nur der Staat kann Bauland schaffen – und wenn er das nicht tut, sind auch alle anderen Maßnahmen zum Ankerbeln des Neubaus zum Scheitern verurteilt!