
IMMOBILIENZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Viel zu wenig Schwung beim Wohnungsbau

von Peter Dietz

Im vergangenen Jahr ist die Zahl der Baufertigstellungen zwar um 14% auf 245.300 Wohneinheiten gestiegen. Das aber sei viel zu wenig, um den tatsächlichen Bedarf zu decken, warnen der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) sowie die IG Bau. Alarmierend sei auch die Tatsache, dass die Zahl der Baugenehmigungen zwischen Januar und April gegenüber dem Vorjahr nicht gestiegen sei.

Der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Anstieg bei den Baufertigstellungen dürfe nicht darüber hinwegtäuschen, dass der jährliche Neubaubedarf von 300.000 Wohnungen für die kommenden Jahre bei Weitem nicht gedeckt wird, monierte BFW-Präsident Andreas Ibel. „Hinzu kommt ein Nachholbedarf durch die zu geringe Bautätigkeit in den vergangenen Jahren.“

In dasselbe Horn stößt die Industriegewerkschaft Bau- und Agrar-Umwelt (IG BAU). Der stellvertretende Bundesvorsitzende Dietmar Schäfers sieht einen enormen Nachholbedarf für bezahlbares Wohnen. „In vielen Städten kann sich der Otto Normalverbraucher kaum noch eine Wohnung leisten. Diese Situation wird verschärft durch die wachsende Zahl der Zuwanderer aus Europa.“ Bundes- und Landesregierungen müssten die Bedarfslücke rasch mit wirksamen Maßnahmen schließen.

Kritik: Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen zu träge

Das von der Bundesregierung initiierte Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen komme mit seinen Beratungen viel zu langsam voran, kritisierte Schäfers. „Wir brauchen keine Luxus-Investorenprojekte. Gerade in Zugzugsregionen muss der soziale Wohnungsbau angesprochen werden.“ Zudem müssten angemessene Abschreibungssätze sowie regional begrenzte steuerliche Anreize den Bau von günstigen Mietwohnungen attraktiver machen. „Marktkräfte funktionieren in diesem Bereich offensichtlich nicht. Sie führen lediglich zu einem Überangebot von Spekulationsobjekten.“

Das Statistische Bundesamt veröffentlichte am Donnerstag die aktuellen Zahlen. Danach sind die Wohnungs-

fertigstellungen mit einem Plus von um 14% auf 245.300 Wohneinheiten zum vierten Mal in Folge „kräftig gestiegen“. In den Jahren 2013 und 2012 hatte die Zunahme 7,2% bzw. 9,5% betragen, 2011 sogar 14,6%. In Wohngebäuden wurden 2014 insgesamt rund 216.100 Neubauwohnungen fertiggestellt (plus 14,7% gegenüber 2013). Die höchsten Zuwächse gab es bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Plus von 28%, gefolgt von denen in Zweifamilienhäusern (plus 12,2%). Die Fertigstellungen von Wohnungen in Einfamilienhäusern stiegen um 3%.

Alarmierende Stagnation bei den Baugenehmigungen

Bundesweit wurden zwischen Januar und April rund 76.060 Einheiten für den Wohnungsneubau genehmigt - genau soviel wie in den ersten vier Monaten des Vorjahres. Bei der Genehmigung von Eigentumswohnungen sank der Wert sogar um 6,3%. „Die Baugenehmigungszahlen liefern einen Blick auf das zukünftige Baugeschehen“, sagte Ibel. Die zunehmende Lücke zwischen den Baugenehmigungen und den Baufertigstellungen deutet darauf hin, dass die Dynamik weiter abflacht, zumal wir bei den momentanen Baufertigstellungszahlen den Nachklappeffekt der vergangenen drei Jahre beobachten.“ Sollte sich der Trend der abflachenden Baugenehmigungen fortsetzen, werde sich die Wohnungsknappheit gerade in den angespannten Wohnungsmärkten weiter verschärfen.

Angesichts des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum sei die Stagnation bei den Baugenehmigungen für den Wohnungsneubau ein Alarmsignal, das auch die Politik nicht überhören dürfe, fordert Ibel. Das Nullwachstum sei ein Ausdruck für die zahlreichen Hemmnisse für den Wohnungsbau in Deutschland. Dazu gehörten unter anderem das Fehlen von ausreichendem Wohnbauland, der staatlich bedingte Anstieg von Baukosten, lange Planungs- und Genehmigungszeiten sowie immer neue überbordende Vorschriften. „Die historisch starken Zinsanreize werden durch historisch schlechte politische Rahmenbedingungen komplett ausgebremst“, betonte Ibel.