

# Alarm! Wohnungsmangel! In Deutschland fehlen jährlich 400.000 Wohnungen – Bayern benötigt bis 2025 allein 1,4 Millionen neue Wohnungen

Der Mangel an Wohnraum ist nicht mehr nur das Problem von Ballungszentren und Städten. Zukünftig sind auch Regionen in Ostdeutschland sowie Abwanderungsgebiete betroffen. Benötigt Bayern bis 2025 rund 1,4 Millionen neue Wohnungen, liegt der Bedarf in Thüringen immerhin bei fast 62.000 Wohnungen. Gebaut wird allerdings viel weniger: 2008 wurden in Bayern ca. 35.000 neue Wohnungen genehmigt, in Thüringen nicht einmal 2.200. Wenn die Bautätigkeit auf diesem Niveau verharrt, werden im Jahr 2025 in Thüringen rund 23.000 Wohnungen fehlen – in Bayern insgesamt ca. 770.000.

## Qualitativer guter Wohnungsstandard: Seniorenrecht und energieeffizient

Die Berechnungen zum bevorstehenden Wohnungsmangel basieren auf Daten der aktuellen Studie „Wohnungsmangel in Deutschland?“ des Eduard Pestel Instituts, die den zukünftigen Wohnungsbedarf bis auf die Kreisebene regionalisiert ausweist. Die Studie zeigt auf, dass bei der Berechnung des zukünftigen Wohnungsbedarfs nicht nur auf demografische Entwicklungen alleine zurückgegriffen werden darf. Neuere Ansätze reflektieren vielmehr, dass in Zukunft ein qualitativer guter, seniorenrechtlicher und energieeffizienter Wohnungsstandard benötigt wird, den viele Wohnungen heute nicht gewährleisten.

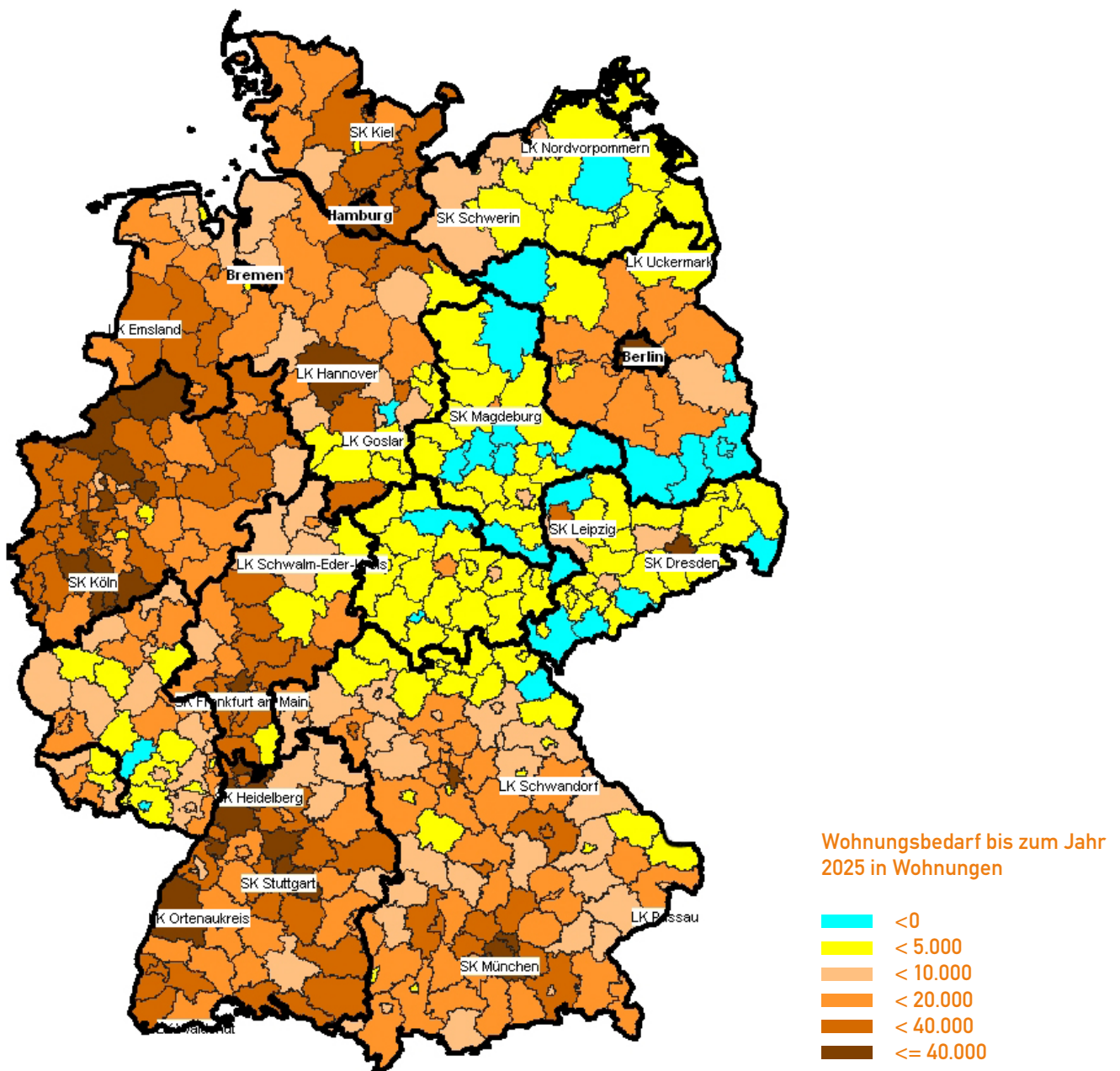
Bundesweit ergibt sich alleine aus der demografischen Entwicklung ein Neubaubedarf von rund 200.000 Wohnungen pro Jahr. Hinzu kommt ein zusätzlicher qualitativer Bedarf von 150.000 bis 200.000 Wohnungen jährlich: Die Berechnung dieses zusätzlichen qualitativen Bedarfs gründet sich auf Angaben von Vorständen von Wohnungsunternehmen, Architekten und Bauingenieuren. Sie gehen davon aus, dass bei rund 20 Prozent der Wohnungen der 50er, 60er und 70er Jahre eine Sanierung und Modernisierung nicht sinnvoll erscheint. Wirtschaftlich günstiger sind hier Abriss und Neubau.

*Zukünftigen Wohnungsbedarf bis auf die Kreisebene regionalisiert*

## Rips: Wenn die Politik nicht eingreift, drohen soziale Spannungen

Auf dem Forum Wohnungsbau, dem jährlichen Treffen der Branche in Berlin, diskutierten Experten aus Politik, Immobilien- und Bauwirtschaft die Folgen des Wohnungsmangels für Senioren und Familien und die notwendigen Effizienzsteigerungen im Wohnbereich. „Wenn die Politik nicht eingreift, drohen höhere Mieten, soziale Spannungen und eine erhöhte Kostenbelastung der Sozialsysteme aufgrund fehlender seniorenrechtlicher

*Experten diskutierten Wohnungsmangel*



Wohnungen“, warnte der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Dr. Franz-Georg Rips. „Die Politik muss auf den Wohnungsbedarf reagieren und neue Instrumente zur Ankerbelung des Neubaus entwickeln.“

Dementsprechend standen die notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der Lage im Wohnungsbau im Mittelpunkt der Diskussionen auf dem Forum. Generell besteht Einigkeit, dass private Investitionen besser gefördert und die Anlageform Wohnraum gestärkt werden muss. Konkret vorgeschlagen wurden deswegen die Erweiterung der KfW-Förderung zum energieeffizienten und seniorengerechten Umbau sowie ein KfW-Programm für den Bestandsersatz zur kombinierten Förderung von Abriss und Neubau. Als weitere sinnvolle Instrumente wurden Hilfen zur Unterstützung der Wohneigen-

*Private Investitionen besser fördern und die Anlageform Wohnraum stärken*

tumsbildung, wie z.B. über eine Einkommensteuerermäßigung, oder befristeten Schuldzinsabzug bis 2011 diskutiert. Um die Finanzierung von Neubauten für Bauherren langfristig planbar zu machen, wurden auch die steuerlichen Abschreibungsbedingungen für Wohnimmobilien thematisiert. Dabei diskutierten die Teilnehmer neben der Erhöhung der Sätze von gegenwärtig linear 2 % auf mindestens 4 % auch die Wiedereinführung der degressiven AfA.

*Steuerliche Abschreibung thematisieren*

Die ausführliche Studie zum Wohnungsmangel in Deutschland mit regionalisierten Daten sowie weitere Informationen zum Forum, Statements der Sprecher und das dazugehörige Positionspapier der Immobilien- und Wohnungsunternehmen finden Sie unter: [www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de](http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de)

Christof Fiscoeder

# GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe  
und die Kunst am Bau

[www.designer-architekten.de](http://www.designer-architekten.de)