

Um-Frage

Pestel: Deutschland braucht jährlich 400.000 neue Wohnungen

Deutschland baut zu wenige Wohnungen für ältere Menschen, Familien und Singles. Die aktuelle Studie „Wohnungsmangel in Deutschland?“ des Eduard Pestel Instituts kommt zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2025 bundesweit rund 400.000 Wohnungen jährlich neu erstellt werden müssen. Tatsächlich gebaut wird allerdings viel weniger: 2008 wurden nicht einmal 200.000 Wohnungen fertig gestellt. Die Folgen der zunehmenden Wohnraumknappheit bekommen Menschen in Ballungsräumen wie München, Stuttgart, Köln oder Hamburg bereits zu spüren: Kaum bezahlbare Mieten, soziale Spannungen und keine barrierefreien Wohnungen für die zunehmende ältere Bevölkerung.

Der Gesamtbedarf von rund 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr ergibt sich einerseits aus demografischen Entwicklungen wie dem Bevölkerungswachstum und der Veränderung der Zahl der Haushalte, andererseits aus dem Umstand, dass nicht sanierungsfähige Wohnungen komplett neu gebaut werden müssen. Der sich aus der demografischen Entwicklung ergebende klassische Wohnungsbedarf bis 2025 liegt bei durchschnittlich 200.000 Wohnungen pro Jahr. Bis zu den Jahren 2011 bis 2013 wird dieser Bedarf sogar auf gut 250.000 Wohnungen steigen. Hinzu kommt das Problem, dass vor allem viele der in der Nachkriegszeit errichteten Gebäude als nicht sanierungsfähig angesehen werden können. Vorstände von Wohnungsunternehmen, Architekten und Bauingenieure 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. Zusammen mit älteren, nicht sanierungsfähigen Bauten ergibt sich hieraus ein zusätzlicher Bedarf von 150.000 bis 200.000 Wohnungen pro Jahr.

2011 bis 2013 wird dieser Bedarf sogar auf gut 250.000 Wohnungen steigen.

Die aktuelle Wohnungsbaupolitik muss sich ändern

Der Wohnungsbau bewegt sich seit Jahren unter dem tatsächlich benötigten Bedarf. Im Jahr 2007 wurden nur 210.700 Wohnungen fertig gestellt, in 2008 lag diese Zahl sogar unter der Marke von 200.000. Der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. (BDB), der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V. (DGfM) sehen die Politik in der Pflicht, durch eine Verbesserung der Rahmenbedingungen den Wohnungsbau zu beleben. Die Verbände schlagen vor, die steuerlichen Abschreibungsbedingungen für

Dr. Hans-Georg Leuck: Das Grundrecht auf Wohnen ist in Zukunft nicht mehr gesichert.

Wohngebäude zu verbessern, die Absetzbarkeit von Handwerkerrechnungen von der Einkommensteuer auszudehnen und entsprechende KfW-Programme zu erweitern. „Wenn sich nichts an der aktuellen Wohnungsbaupolitik ändert, ist das Grundrecht auf Wohnen in Zukunft nicht mehr gesichert“, so Dr. Hans-Georg Leuck, Vorsitzender der DGfM bei der Vorstellung der Studienergebnisse in München auf der Fachmesse BAU. „Wir fordern die Politik auf, nicht nur auf die Modernisierung des Wohnungsbestandes

zu setzen. Der Abriss überalterter Bausubstanz und die Bebauung mit neuen, zukunftsgerichten Wohnungen ist das Lösungskonzept für die Zukunft. Deshalb ist die Ausweitung der KfW-Förderprogramme für den Ersatz überalterter Bauten dringend notwendig.“

„Um dem Wohnungsmangel zu begegnen und Senioren und Familien ein bezahlbares, selbstständiges und den Bedürfnissen entsprechendes Wohnen zu ermöglichen, müssen private Investitionen in den Wohnungsbau gefördert werden“, fordert Walter Rasch, Präsident des BFW. „Die Attraktivität von Wohnraum als Anlageform muss gestärkt werden. Im Rahmen des Konjunkturpakets II der Bundesregierung fordern wir die Wiedereinführung einer degressiven AfA für energieeffiziente und altersgerechte Gebäude. Darüber hinaus wäre eine Zuschusslösung in Höhe von 4.500 Euro, befristet bis 2010, für jeden der ein Eigenheim neu errichtet oder anschafft ein wichtiger Beitrag, um die Menschen beim Erwerb von Wohneigentum zu unterstützen.“

„Die notwendigen Investitionen in den Wohnungsbau setzen gleichzeitig wichtige Impulse für die Konjunktur“, sagt Stefan Thurn, Präsident des BDB. „In der aktuellen wirtschaftlichen Schwächephase kann der Wohnungsbau als nach wie vor größte Bausparte stimulierende Effekte auf die gesamte Wirtschaft ausüben. Seit jeher ist die Bauwirtschaft ein Motor, der die Konjunktur zum Laufen bringt und ihre Entwicklung stabilisiert.“

Wohnungsbau als größte Bausparte hat stimulierende Effekte auf die gesamte Wirtschaft.

Eduard Pestel Institut: Die vier Punkte zum Wohnungsmangel in Deutschland?

„Zwischen Sanierung und Abriss“, so lautete der Titel einer Untersuchung des Pestel Instituts zu den Plattenbauten in den neuen Bundesländern aus dem Jahr 1996. Heute muss die Frage „Sanierung oder Abriss“ für Ost- und Westdeutschland neu beantwortet werden. War es in der Vergangenheit der Bundesrepublik und auch der DDR überwiegend ein von der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung getriebener demografischer Wohnungsbedarf, der durch den Wohnungsbau zu decken war, so entscheiden heute zunehmend qualitative Aspekte über die Zukunftsfähigkeit von Neubau- und Bestandswohnungen. Die Ausdifferenzierung schreitet nicht nur regional voran, auch die unterschiedlichen Lebensstile formulieren zunehmend eigene Wohnvorstellungen, die nicht nur innerhalb der Wohnung, sondern auch über die Wohnung selbst (Grundriss, Gebäude, Außenanlagen, Umfeld, etc.) realisiert werden sollen. Welche Auswirkungen die verschiedenen Einflüsse auf die Wohnungsmärkte der Zukunft haben, soll in den folgenden Abschnitten grob umrissen werden.

Wohnungsmarktsituation in Deutschland

Rein quantitativ errechnen sich auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte einerseits Wohnungsdefizite in einer Größenordnung von 80.000 bis 90.000 Wohnungen vor allem in den Zentren Hamburg, Köln, Frankfurt, Stuttgart, München und angrenzenden Städten und Kreisen. Auf der anderen Seite sind nach wie vor hohe Wohnungsüberhänge in weiten Teilen Ostdeutschlands, aber auch in Südniedersachsen und Nordhessen, in Nordostbayern und im zentralen Ruhrgebiet erkennbar. Diese Überhänge summieren sich bundesweit auf 0,9 bis 1,0 Mio. Wohnungen. Ein Ausgleich der Wohnungsmärkte durch Umzüge der Bevölkerung wird nicht eintreten, da die Bevölkerung an die in den wirtschaftlich attraktiven Zentren gelegenen Arbeitsplätze gebunden ist. Eine Verrechnung von Defiziten und Überhängen ist entsprechend nicht möglich.

Ein Ausgleich der Wohnungsmärkte durch Umzüge der Bevölkerung wird nicht eintreten.

Die weitere Entwicklung von Einwohnerzahl und Haushalten in Deutschland

Die Modellrechnungen auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte entspricht bei den Annahmen zur Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit im Wesentlichen der mittleren Variante bzw. der Basisannahme der elften koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes.

Zahl der Erwerbsfähigen wird deutlich abnehmen.

Vor dem Hintergrund einer EU-weit eher restriktiven Zuwanderungspolitik und einer nach wie vor hohen Arbeitslosigkeit ist ein Ansteigen der Wanderungsgewinne auf Werte wie um 1990 gegenwärtig kaum zu erwarten. Andererseits wird in der zweiten Hälfte des kommenden Jahrzehnts die Zahl der Erwerbsfähigen deutlich abnehmen, so dass Deutschland allein zur Deckung des Arbeitskräftebedarfs wieder offener für Zuwanderungen werden dürfte. Das Wanderungsszenario geht von einer langsamen Steigerung der Wanderungsgewinne auf knapp 115.000 Personen pro Jahr ab Mitte des kommenden Jahrzehnts aus. Der Durchschnitt liegt bei 97.000 Personen pro Jahr bis zum Jahr 2025. Dieses Szenario liegt zwar eher im unteren Bereich der bundesweit veröffentlichten Modellrechnungen, erscheint aber vor dem Hintergrund des jüngsten konjunkturellen Abschwungs, der nicht unbedingt als zuwanderungsfördernd betrachtet werden kann, als angemessen vorsichtig.

Bei den Binnenwanderungen wurde in der Regel auf dem Durchschnitt der vergangenen drei Jahre aufgesetzt. Damit wurde die inzwischen deutlich erkennbare Tendenz der Landflucht berücksichtigt und fortgeschrieben. Im Ergebnis der Berechnungen fällt der Sterbeüberschuss erheblich höher aus als der Wanderungsgewinn, so dass die Bundesrepublik in dieser Modellrechnung bis zum Jahr 2025 gut 2,9 Mio. Einwohner verlieren wird. Da die Einwohnerzahl von der Basis her schrumpft, nimmt die Haushalte bildende erwachsene Bevölkerung bis Mitte des kommenden Jahrzehnts noch zu und auch im Jahr 2025 liegt deren Zahl noch um 0,5 % über dem heutigen Wert. Bei fortschreitender Singularisierung steigt die Zahl der privaten Haushalte noch um 4 % oder gut 1,5 Mio. an.

Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf in Deutschland

Insgesamt errechnet sich ein klassisch überwiegend demografisch begründeter Wohnungsbedarf, der mit ansteigender Zuwanderung in den Jahren 2011 bis 2013 gut 250.000 Wohnungen pro Jahr erreicht und dann später auf rund 150.000 Wohnungen im Jahr 2025 absinkt. Bei diesem Bedarf wurden selbstverständlich nur die positiven regionalen Bedarfe zusammengezählt.

Der Bedarf wird 2025 auf 150.000 Wohnungen absinken.

Qualitativer Wohnungsbedarf in Deutschland

Die in der Vergangenheit sehr niedrigen Wohnungsabgangsraten in Westdeutschland müssen immer auch im Zusammenhang mit dem durch den starken Wohnungsbau der Wiederaufbauphase jungen Wohnungsbestand gesehen werden. So lagen die Schwerpunkte der Wohnungspolitik lange Zeit in der quantitativen Versorgung der wachsenden

Bevölkerung und in der Modernisierung von Altbauten insbesondere in den Bereichen Bad und Beheizung. In der DDR stand ausschließlich der Neubau im Fokus der Politik, eine Bestandsmodernisierung wurde nicht angestrebt. Inzwischen sind die Wohnungen der Wiederaufbauphase in die Jahre gekommen und auch viele der in den 1970er Jahren errichteten Geschosswohnungsbauten werden bereits seit längerem vor allem hinsichtlich ihrer sozialen Nachhaltigkeit hinterfragt. Die zentrale Frage heute lautet: Passen die Wohnungen der Vergangenheit zu den heutigen Lebensstilen und falls nicht, lassen sie sich mit vertretbarem Aufwand den heutigen Anforderungen anpassen.

Die Antwort lautet: In vielen Fällen wird die Anpassung wirtschaftlich nicht möglich sein und die Sanierungs- und Modernisierungskosten übersteigen die Neubaukosten. Weil im Neubau die heutigen, differenzierten Anforderungen am besten erfüllt werden können und im Falle der Sanierung nach wie vor ein altes Gebäude mit zum Teil unabänderlichen Schwächen etwa im Schallschutz oder bei den Raumhöhen erhalten bleibt.

Die Konzentration auf das Erhalten des Bestehenden erscheint vor dem Hintergrund einer zunehmenden Diskrepanz zwischen den Anforderungen an Wohnungen und dem in Teilen des Bestands Gebotenen zweifelhaft.

Nach vielen Gesprächen mit Geschäftsführern und Vorständen von Wohnungsunternehmen, aber auch mit Architekten und Bauingenieuren kristallisierte sich eine Schätzung heraus, nach der für rund 20 % der Wohnungen der 1950er, 1960er und 1970er Jahre eine Weiterentwicklung im Sinne von Sanierung und Modernisierung nicht gesehen wird. Gleichwohl werden diese Wohnungen rein quantitativ weiterhin benötigt. Bei einem Bestand von gut 14 Millionen Wohnungen, von denen etwa 8 Mio. in Mehrfamilienhäusern liegen und einem Anteil von 20 % nicht entwicklungsfähigen Bestands errechnen sich 1,6 Millionen Wohnungen allein in diesen Baualtersklassen in Westdeutschland, die in einem überschaubaren Zeitraum zu ersetzen wären. Nimmt man als überschaubaren Zeitraum eine Spanne von 20 Jahren, so ergibt sich allein aus dem betrachteten Baualterssegment an Geschosswohnungen in Westdeutschland heraus ein jährlicher qualitativer Zusatzbedarf in einer Größenordnung von 80.000 Wohnungen.

Auch die übrigen bis 1978 gebauten Wohnungsbestände sind nicht frei von Mängeln in Struktur und Ausstattung. Insgesamt kann von einem in den kommenden 20 Jahren zusätzlich zu ersetzenden Wohnungsbestand in Höhe von insgesamt 3 bis 4 Mio. Wohnungen ausgegangen werden. Dies sind etwa 150.000 bis 200.000 Wohnungen pro Jahr, die zusätzlich zum demografisch abgeleiteten Normalbedarf pro Jahr zu errichten wären. Der Gesamtbedarf beläuft sich somit auf rund 400.000 Wohnungen pro Jahr, die im Neubau zu errichten wären. Wenn dies nicht erreicht wird, so werden die Deutschen künftig beim Wohnen Abstriche machen müssen.

Die ausführliche Studie mit Kommentaren und regionalisierten Daten wird im Februar 2009 beauftragt wurde die Studie von drei Verbänden der Bau- und Immobilienwirtschaft: dem Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. (BDB), dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. und der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V. (DGfM). Basis der Auswertung ist die Datenbank Genesis der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder sowie Experteninterviews mit Architekten, Bauingenieuren sowie Geschäftsführern und Vorständen von Wohnungsunternehmen.

Matthias Günther

Sanierungs- und Modernisierungskosten übersteigen die Neubaukosten

Statement von Dr. Hans Georg Leuck, Vorsitzender der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V.

Statement von Walter Rasch, Senator a. D., Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Statement von Stefan Thurn, Präsident des Bundesverbands Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V.