

Luxusgut Wohnen? In Zukunft droht Rentnern und Singles der soziale Abstieg

Fehlende Wohnungen, steigende Mieten, geringe Einkommen bedrohen die wirtschaftliche Existenz der kommenden Rentnergeneration und die der jungen Erwachsenen besonders dramatisch. „Die sozialen Spannungen mit allen negativen Folgen wie Ghettobildung und Kriminalität sind programmiert, wenn die Bundesregierung den Wohnungsbau nicht ankurbelt“, warnt Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes. Prognos-Studie analysiert die Folgen einer anhaltenden Wohnungsbaulücke für die Regionen Deutschlands.

Die aktuelle Studie der Prognos-AG „Wohnungsmangel in Deutschland – Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung“ prognostiziert für das Jahr 2025 für rund die Hälfte der Regionen Deutschlands eine Wohnungsbaulücke sowie ein unterdurchschnittliches Einkommen der dort ansässigen privaten Haushalte. Unterdurchschnittlich heißt, dass das Haushaltsnettoeinkommen unter 1.774 Euro liegt. Aufgrund des anhaltenden Trends der steigenden Zahl von Einpersonenhaushalten sind insbesondere Haushalte in der Gründungsphase und Rentnerhaushalte die Verlierer eines historischen Tiefstands im Wohnungsbau. Zu den am stärksten betroffenen Regionen gehören die Bundesländer Niedersachsen, Hessen und Berlin. Ähnlich ist die Lage am Niederrhein, in Teilen des Ruhrgebiets, im nördlichen Teil Baden-Württembergs, im Nordschwarzwald, in Ostwürttemberg sowie in den bayerischen Regionen Donau-Iller, Regensburg und Donau-Wald.

Familien, Singles und Rentner aus diesen besonders stark betroffenen Regionen müssen aufgrund von höheren Mieten in Folge der Knappheit an marktgerechten Wohnungen schlechtere Wohnverhältnisse in Kauf nehmen oder einen überdurchschnittlich großen Teil ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Auch die privaten Haushalte in den wirtschaftsstarken Regionen wie München und Rhein-Main, die über ein überdurchschnittliches Einkommen verfügen, werden aufgrund des teilweise massiven Wohnungsdefizits Einschnitte beim Wohnen bzw. bei ihrer Lebensqualität machen müssen. Die Prognos AG geht in ihren Berechnungen für 2025 von einer Wohnungsbaulücke in rund drei Vierteln der Regionen Deutschlands aus.

Auf dem Forum Wohnungsbau, dem jährlichen Treffen der Branche in Berlin, diskutieren Experten aus Politik, Immobilien- und Bauwirtschaft die Folgen des bestehenden und anhaltenden Wohnungsmangels für Senioren, junge Erwachsene und Familien. „Die sozialen Spannungen mit allen negativen Folgen wie Ghettobildung und Kriminalität sind programmiert, wenn die Bundesregierung den Wohnungsbau nicht ankurbelt“, warnt Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes. Rips zeigt außerdem Unverständnis über den Rückzug der Bundesregierung aus der Wohnungspolitik: „Wir haben einen wachsenden Bedarf an relativ günstigem Wohnraum, um die wirklich Bedürftigen versorgen zu können. Aber das Problem ist, dass sozialer Wohnungsbau bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr stattfindet“, so Rips weiter.

„Um einer Zwei-Klassen-Gesellschaft beim Wohnen entgegenzuwirken und die Prognose der Prognos-AG zu verhindern, muss jetzt eine entscheidende Wende in der Wohnungsbaupolitik eingeleitet werden. Wenn die Politik erst reagiert, wenn drei Viertel Deutschlands vom Wohnungsmangel betroffen ist, zeigt sich eine Besserung der Situation erst Jahre später“, so Dr. Hans Georg Leuck, Vorsitzender der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau.

Die ausführliche Studie der Prognos AG „Wohnungsmangel in Deutschland – Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung“ mit regionalisierten Daten und Bildmaterial sowie weitere Informationen zum Forum Wohnungsbau, Statements der Sprecher und das dazugehörige Positionspapier der Immobilien- und Wohnungsunternehmen finden Sie

Dass die Umsetzung der geforderten Maßnahmen des Verbändebündnisses – wie die Anhebung der Abschreibungssätze und die Aufstockung von KfW-Fördermitteln – nicht nur zur Ankurbelung des Wohnungsbaus führt, sondern positive Wirkungen auf Beschäftigung und Steuern hat, hob Klaus Wiese, Bundesvorsitzender der IG Bauen-Agrar-Umwelt hervor: „Jedes zusätzliche Einfamilienhaus sichert die Beschäftigung für vier Arbeitnehmer über ein Jahr. Zehn Geschosswohnungen sichern 23 Arbeitsplätze. Wie das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung belegt, führt z. B. die von uns geforderte Anhebung der Abschreibungssätze zu mehr Wachstum, mehr Arbeitsplätzen und mehr öffentlichen Einnahmen.“

Investoren in den Bereichen Mietwohnungsbau oder Eigenheimbau sehen in den politischen Rahmenbedingungen wesentliche Gründe für die sich verstärkende Wohnungsknappheit in Wachstumsregionen. „Zudem ist es für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in der aktuellen Finanzmarktkrise insbesondere mit Blick auf den strukturbedingten hohen Fremdfinanzierungsanteil von großer Bedeutung, dass Finanzierungen auch künftig zustande kommen. Für mehr als die Hälfte der BFW-Mitglieder ist der Zugang zu Krediten gegenüber dem Zeitraum vor der Finanzmarktkrise schwieriger geworden. Finanzierungen sind jedoch die notwendige Voraussetzung für wohnwirtschaftliche Investitionen und damit auch für zahlreiche Arbeitsplätze im Handwerk sowie in der mittelständischen Wirtschaft“, so Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

Christof Fiscoeder

www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

Studium Immobilienwirtschaft



Eine der besten Adressen



für die Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

www.studium-immobilien.de

Studiengang Immobilienwirtschaft
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige

Tel 0 73 31 / 22-540 oder -520
Fax 0 73 31 / 22-560