

Führung/Kommunikation

# Wohnungsmangel in Großstädten ist nur durch mehr Neubau und weniger Regulierung in den Griff zu kriegen

„Die steigenden Mieten in Deutschlands Großstädten machen eines deutlich: Die Voraussetzungen für den Wohnungsneubau müssen dringend verbessert werden und es darf keine weiteren staatlichen Regulierungen in den Bereichen Mieten, Energie und Steuern geben. Sonst werden wir erhebliche soziale Probleme in den Stadtquartieren der Ballungsregionen bekommen, bis hin zu sozialer Segregation.“ Das erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zu dem vom Bundeskabinett beschlossenen Stadtentwicklungsbericht 2012, wonach die Mieten in Großstädten zwischen 2008 bis zum ersten Halbjahr 2012 um mehr als 10 Prozent gestiegen sind. Laut Bericht lagen die Nettokaltmieten 2012 für neu gebaute oder wiedervermietete Wohnungen um 42 Prozent über den Mieten in dünn besiedelten ländlichen Regionen.



In Städten, wie hier Hamburg, werden die Wohnungen bestimmten Lagen immer knapper; Foto Warda

„Diese Zahlen zeigen es erneut: Wir brauchen eine Fortsetzung der Städtebauförderung auf hohem Niveau. Denn angesichts der drastisch zunehmenden Herausforderungen – demografischer Wandel, die Notwendigkeit energetischer Sanierungen im Gebäudebestand und der strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte, der sich regional unterschiedlich vollzieht – reichen auch die jetzt im Zuge des Bundeshaushaltes 2014 erneut vorgesehenen 455 Mio. Euro für die Städtebauförderung nicht aus“, mahnte der GdW-Chef. „Notwendig wären kurzfristig 100 Mio. Euro mehr, mittelfristig aber mindestens 655 Mio. Euro.“ Andernfalls werde sich die bundesweit zu beobachtende Problematik der Wohnungsmärkte deutlich verschärfen, da ein freifinanzierter Umbau zwar betriebswirtschaftlich möglich, für viele Menschen in Deutschland aber nicht mehr sozial verträglich sein wird.

**Notwendig wären kurzfristig  
100 Mio. Euro mehr**

Auch die kürzlich vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahlen zu den 2012 fertig gestellten Mietwohnungen haben bewiesen, dass die Rahmenbedingungen für den Bau neuer und bezahlbarer Mietwohnungen angesichts der hohen energetischen Anforderungen und der steigenden Energie- und Baukosten sehr unvorteilhaft sind: Mit einem Plus von nur 7,7 Prozent liegt die Zahl neu gebauter Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau deutlich hinter den Erwartungen zurück. „Die Diskussionen über höhere Steuern, wie beispielsweise die Wiedereinführung einer Vermögensteuer, und Mietpreisbegrenzungen führen zu großer Unsicherheit in der Wohnungswirtschaft. So wird Neubau ausgebremst“, warnte Gedaschko. Zusätzlich wirke die angedachte Verschärfung der Energieeinsparverordnung im Neubau kontraproduktiv. Die Politik sei gefordert, vor Ort Bündnisse mit Wohnungsunternehmen zu unterstützen und vermehrt kommunale Grundstücke verbilligt an Wohnungsbauinvestoren abzugeben. Darüber hinaus könne eine Verdopplung der linearen Abschreibung für Abnutzung (AfA) von 2 auf 4 Prozent weitere Impulse für den Wohnungsbau geben. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im GdW begrüßt die kürzlich erfolgte Einigung auf Seiten des Bundes, die sogenannten Entflechtungsmittel, unter die auch die Kompensationszahlungen für die soziale Wohnraumförderung fallen, bis Ende 2019 auf bisherigem Niveau von 518 Millionen Euro fortzusetzen. Es sei aber unbedingt geboten, dass die Länder die ihnen zu Verfügung stehenden Mittel auch mindestens in bisheriger Höhe für die soziale Wohnraumförderung einsetzen.

So wird Neubau ausgebremst

**Katharina Burkardt**

**vnw** 

Hamburg  
Mecklenburg-Vorpommern  
Schleswig-Holstein

Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e. V.

Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg  
Telefon 040 / 520 11-0  
Fax 040 / 520 11-201

E-Mail: [info@vnw.de](mailto:info@vnw.de)  
[www.vnw.de](http://www.vnw.de)



# SAVE THE DATE

23. – 25. September 2013

MUK Musik und Kongresshalle Lübeck

