

Bauen

Jährlichen Bedarf bis 2025 von 314.000 Wohnungen, aber Neubau funktioniert nicht per Knopfdruck – Wohn-Prognose 2025 von Pestel

Deutschland baut weit weg von dem, was nötig ist: Ab 2019 müssten 400.000 Neubau-Wohnungen pro Jahr gebaut werden, um den bis 2021 bestehenden Wohnungsbedarf gemäß der politischen Zielsetzung der Bundesregierung zu decken. In den vergangenen zwölf Monaten ist es bundesweit allerdings nicht einmal gelungen, 300.000 Wohnungen neu zu bauen. Das Fazit für das Baujahr 2018: Es wurde deutlich weniger gebaut als tatsächlich gebraucht wird. Diese Bilanz ziehen zum Start des neuen Baujahres 2019 die, die es wissen müssen: die Steinehersteller in Deutschland.



Rund um den Bau hängen insgesamt sogar 413.000 Arbeitsplätze am gemauerten Stein – vor allem natürlich auf den Baustellen. Foto: Gerd Warda

Deren Dachverband, die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM), schlug auf der Fachmesse BAU in München Alarm: „Bei den Baugenehmigungen gibt es bereits wieder negative Vorzeichen. Brisant ist, dass beim Ein- und Zweifamilienhaus die Baugenehmigungen sinken – und das trotz des Baukindergeldes“, sagt der DGfM-Vorsitzende, Dr. Hannes Zapf. Die Zahlen der Mauerstein-Industrie seien eindeutig. Die Bundesregierung drohe ihr wohnungsbaupolitisches Ziel um Längen zu verfehlen: 1,5 Millionen Neubau-Wohnungen bis 2021 hatten sich CDU/CSU und SPD vorgenommen und in den Koalitionsvertrag geschrieben. Das Fazit der Baubranche noch vor Ablauf der „GroKo-Halbzeit“: „Die versprochene Bau-Offensive der GroKo droht nicht nur zu platzen, sie platzt gerade“, so Zapf.

Würde die Große Koalition ihren Plan noch retten, dann sieht eine aktuelle Untersuchung sogar „Land in Sicht“: Die „ vom renommierten Pestel-Institut (Hannover) sieht längerfristig bis zum Jahr 2025 einen jährlichen Bedarf von 314.000 Neubau-Wohnungen (Bayern-Bedarf: 57.000 neu gebaute Wohnungen in 2025 – aktueller Bedarf: 70.000 Neubau-Wohnungen, München: 6.000 in 2025, aktueller Bedarf: 12.000).

„Das wäre das ersehnte Licht am Ende des Tunnels – und würde spürbar Druck aus dem Markt nehmen.

Voraussetzung ist allerdings, dass jetzt die richtigen politischen Rahmenbedingungen gesetzt werden. Da das bisher nicht so aussieht, wird die Politik umsteuern müssen“, sagt der Leiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther. „Die Bauwirtschaft braucht solide und verlässliche Kriterien. Ein Baukindergeld mit Verfallsdatum und eine Kurzzeit-Sonder-AfA sind die falschen Signale. Zusätzliche Baukapazitäten sind nicht per Knopfdruck zu haben. Eine Wohnungsbaupolitik, die den Markt per An- und Ausschalter steuern will, funktioniert nicht“, sagt Matthias Günther.

Wohnungsbaupolitik auf neue Füße stellen

Die Bundesregierung sei daher gut beraten, deutlich mehr Geld in die Hand zu nehmen und durch eine Langfristförderung solide Steuerungsinstrumente für den Wohnungsbau zu schaffen. Allein um die von Branchenverbänden und Organisationen einhellig geforderten 80.000 Sozialmietwohnungen und 60.000 bezahlbaren Wohnungen jährlich neu zu bauen, seien zwischen 9 und 10 Milliarden Euro an Fördergeldern pro Jahr notwendig. Darüber hinaus würden bundesweit einheitliche und vor allem deutlich schlankere Bauvorschriften gebraucht. Es sei deshalb erforderlich, in der Wohnungsbaupolitik die Resettaste zu drücken, so Günther.

Er rät zu ökonomischer Kontinuität und politischer Verlässlichkeit: „Für zusätzliche Jobs und Investitionen braucht die gesamte Prozesskette am Bau dringend eine solide Perspektive. Erst dann gelingt es, die Baubranche dazu zu bewegen, zusätzliche Ressourcen im erforderlichen Umfang zu mobilisieren.“ Die Branche stehe immer noch unter dem „Wohnungsbau-Schock“, der Ende der 90er-Jahre einsetzte. Hier habe es nach einem regelrechten Hype im Wohnungsbau einen drastischen Einbruch um 64% in der Wohnungsbautätigkeit gegeben – mit vielen Firmenpleiten und Entlassungen.



**LEITUNGSWASSERSCHÄDEN
IN TROCKENEN TÜCHERN**

„Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße.“
Mieter aus Dortmund



Volltextsuche

SUCHEN

**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

Zu den Hintergründen ...

Mehr Neubau nur mit Mauerwerk

Die zusätzlichen Kapazitäten, die der Wohnungsbau jetzt brauche, bekomme er bei den Baustoffen vor allem von der Mauerstein-Industrie: „Mehr Wohnungsbau ist überhaupt erst durch das Bauen mit Ziegel- und Kalksandsteinen, mit Porenbeton- und Leichtbetonsteinen möglich. Immerhin hat das Mauerwerk einen Anteil von 73 Prozent bei neu gebauten Wohnungen“, sagt Pestel-Institutsleiter Matthias Günther.

Im Zuge seiner Wohnungsbau-Untersuchungen hat Günther auch die wirtschaftliche Bedeutung des Mauerwerks und dessen Beschäftigungspotential analysiert. Demnach liegt der Umsatz der Mauerstein-Industrie bei rund 1,5 Milliarden Euro pro Jahr. Hinter dem kompletten Neubau von Wohngebäuden aus Mauerwerkskonstruktionen stehe sogar ein jährlicher Netto-Umsatz von 40 Milliarden Euro. Ein weiterer Aspekt: der Mauerstein als Job-Garant. Vom Bagger- und Staplerfahrer bis zum Maschinisten und Laboranten, von extern zugelieferten Spezialmaschinen bis zur Energie: Über 35.000 Vollzeitstellen, so das Pestel-Institut, sichert allein die Steinherstellung in Deutschland – davon rund 10.000 Arbeitsplätze direkt in den Werken, die sich auf rund 200 Orte im ganzen Bundesgebiet verteilen. Rund um den Bau hängen insgesamt sogar 413.000 Arbeitsplätze am gemauerten Stein – vor allem natürlich auf den Baustellen, so das Pestel-Institut.

Explodierende Baulandpreise sind größte Neubau-Bremse

Ein für den Neubau entscheidendes Nadelöhr ist, so das Pestel-Institut, das Bauland: „Die Preise für Baugrundstücke sind in diesem Jahrzehnt teilweise explodiert. Die Spekulation mit Bauland hält Flächen zurück und sie hat die Preise nach oben getrieben. Fehlendes und zu teures Bauland sind zum größten Hemmschuh für den Wohnungsneubau geworden“, so Matthias Günther. Die Baulandpreise in den sieben größten Städten Deutschlands hätten sich seit 2010 mit Blick auf einen dringend notwendigen Neubau „fatal entwickelt“. Spitzenreiter unter den „Big 7“ bei den Grundstückspreisen sei München. „Fest steht: Bezahlbarer Wohnungsbau hört bei einem Quadratmeterpreis von 300 Euro fürs Bauland auf. In München liegt der durchschnittliche Grundstückspreis allerdings bei mehr als dem Neunfachen dieser Summe“, sagt Günther.

Den stärksten Zuwachs bei den Baulandpreisen habe es in diesem Jahrzehnt in Berlin gegeben – mit einem Plus von 274 Prozent. Gefolgt von Düsseldorf (plus 249 Prozent), München (plus 145 Prozent), Stuttgart (plus 45 Prozent), Köln (plus 44 Prozent), Hamburg (plus 43 Prozent) und Frankfurt am Main (plus 32 Prozent). Im Bundesdurchschnitt sind die Baulandpreise in dieser Zeit um 35 Prozent nach oben gegangen, so das Pestel-Institut.

Kosten-Check: Stein toppt Holz

Wenn gebaut wird, dann am günstigsten mit dem gemauerten Stein. Zu diesem Ergebnis kommt die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) aus Kiel. Das Bauinstitut aus Schleswig-Holstein hat dazu realistische Baukosten untersucht.

Beim Kosten-Check kommt das Institut zu dem Ergebnis, dass Außenwände aus Mauerwerk beim Mehrfamilienhaus mit durchschnittlich 362 Euro pro Quadratmeter am günstigsten sind. Dann folgt der Stahlbeton mit einem Mittelwert von 409 Euro je Quadratmeter. Am höchsten sind die Kosten beim Holzbau: Mit einem mittleren Wert von 427 Euro pro Quadratmeter liegen sie knapp 18 Prozent höher als beim Mauerwerk.

Fast gleiche Klima-Bilanz: Stein – Stahlbeton – Holz

Auf dem Bau auch immer wichtiger: der „ökologische Fußabdruck“. Das LCEE-Institut (Life Cycle Engineering Experts) hat ihn untersucht. Als Spin-off der TU Darmstadt haben sich die Wissenschaftler auf die Optimierung der Nachhaltigkeit im Bauwesen spezialisiert. Sie haben einen Klima- und Energieverbrauch-Vergleich bei Musterhäusern gemacht – einen CO₂- und Heizkosten-Check. Das Ergebnis stellten sie auf der BAU in München vor. Das Fazit: Ob Mauerstein, Stahlbeton oder Holz – egal, womit ein Wohnhaus gebaut wird, der Unterschied in der Klima-Bilanz ist am Ende marginal. Das Studienergebnis rücke damit den landläufigen Glauben, dass ein Holzhaus deutlich ökologischer sei, zurecht.

Massivhaus aus Mauerstein spart Heizkosten

Wichtig ist, so das LCEE-Institut, die ökologische Bewertung über die gesamte Lebensdauer eines Hauses zu machen – also von dessen Herstellung über den Energieverbrauch beim Wohnen bis zur späteren Entsorgung. Der entscheidende Faktor bei der CO₂-Belastung eines Wohnhauses sei dabei der „laufende Betrieb“, also die Energieversorgung – das Heizen und der Stromverbrauch. Bei ihren Untersuchungen betrachten die Darmstädter Wissenschaftler deshalb Ein- und Mehrfamilienhäuser über jeweils einen kompletten Lebenszyklus von 50 und 80 Jahren. Bei ihrer – sogar extern wissenschaftlich bestätigten – Studie kam dabei ein Öko-Vorteil für Wohnhäuser heraus, die aus massivem Mauerwerk gebaut werden. „Der Grund dafür: Die thermische Speicherkapazität vom Mauerwerk ist einfach besser. Konkret bedeutet dies, dass ein Haus aus Mauersteinen im Schnitt rund 5 Prozent weniger Heizwärme braucht als ein Holzhaus“, sagt LCEE-Studienleiter Dr. Sebastian Pohl. Das massive Steinhaus sei bei der Öko-Bilanz in diesem Punkt dem Holzhaus also „eine Klima-Nasenlänge voraus“.

„Münchener Bau-Appell“

Mit einem „Münchener Bau-Appell“ setzte die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau auf der Fachmesse BAU in der bayerischen Landeshauptstadt klare Forderungen an die Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik: Die DGfM macht sich darin für den Bau von mehr bezahlbaren Wohnungen stark. Dazu müssten Bund, Länder und Kommunen eine Bauland-Offensive starten und der Bodenspekulation einen Riegel vorschieben. Ebenso sollen der Bund und die Länder ihre Förderung für den sozialen Wohnungsbau deutlich aufstocken und eine Erhöhung der linearen AfA von 2 auf 3 Prozent in die Tat umsetzen. Darüber hinaus müsse es dringend eine Entschlackung des Baurechts und bundesweite Typengenehmigungen geben. „Wenn neben Baulandspekulanten auch noch der Staat mit seiner Bürokratie die Miete nach oben treibt, dann hört das Verständnis bei den Menschen auf“, sagt der DGfM-Vorsitzende, Hannes Zapf. Hier müsse die Politik beweisen, dass sie in der Lage sei, schnell und pragmatisch zu handeln. Angesichts explodierender Mieten sei die Zeit dafür längst reif.

Die eigenen vier Wände

Auch für das Wohneigentum müsse gerade die Bundespolitik mehr machen. „Die eigenen vier Wände stehen immer noch ganz oben auf der Wunschliste der Menschen. Und Wohneigentum ist gerade als Teil der Altersvorsorge – für ein Wohnen ohne ständige Angst vor Mietsteigerungen – wichtig“, sagt Hannes Zapf. Der DGfM-Vorsitzende fordert deshalb spezielle Wohneigentumsprogramme der staatlichen Förderbank KfW. Zudem müsse es kostengünstiges Bauland für selbstgenutztes Wohneigentum geben. Genauso wie Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer.

„Bau 4.0“

Der Mauerstein als Garant für den Wohnungsbau in Deutschland – selbstbewusst treten seine Macher auch mit Forderungen in eigener Sache an die Politik heran: Auf der Fachmesse BAU in München sprach sich die DGfM für eine Unterstützung bei der Clusterbildung für einen innovativen Massivbau aus. „Das Spektrum, um das es dabei geht, ist breit: von der Ressourcen- und Energieeffizienz beim Bauen bis zur Sicherung vom Nachwuchs in den Werken der Mauerstein-Industrie genauso wie auf den Baustellen“, so Hannes Zapf. Darüber hinaus müsse sich der Staat deutlich stärker in der Forschung rund um den massiven Bau mit Mauerwerk engagieren und in dessen Entwicklung investieren. Dabei gehe es u.a. um Recyclingkonzepte, Robotertechnik und um eine intensivere Digitalisierung der Prozesskette Bau. Auch die Rohstoffgewinnung von Sand, Kies oder Ton müsse bei Raumordnungsplanungen stärker berücksichtigt werden. „Wohnungsbau braucht eine Perspektive – und die fängt schon dann an, wenn die Ressourcen dazu noch in der Erde liegen“, so Dr. Hannes Zapf.

Dr. Ronald Rast