

Axel Gedaschko, Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Wir können gar nicht anders bauen als zu teuer



Zunächst eine Vorbemerkung: Bei der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft in Dortmund ist der Leerstand auf weniger als 1% gesunken. In vielen anderen Städten in Nordrhein-Westfalen sieht es ähnlich aus. Das zeigt: Wir stehen vor dem Problem, Wohnungen zu finden in einem Markt, auf dem eigentlich keine freien Wohnungen mehr zur Verfügung stehen.

Die erste Frage unserer heutigen Diskussion zielt auf die Bezahlbarkeit. Dabei müssen wir feststellen, dass wir ein Stück weit neben unserem klassischen Marktsegment bauen, weil wir häufig gar nicht anders bauen können als zu teuer. Die Mieten, die wir verlangen müssen, kann sich unsere Klientel eigentlich nicht leisten. Ein Grund dafür liegt darin, dass sich die technische Ausrüstung der Gebäude insbesondere aufgrund von Vorgaben des Bundesgesetzgebers dramatisch verändert hat. Der zweite Grund liegt im Mangel an Bauland, der die Preise nach oben treibt. Und drittens fehlt es an Behördenmitarbeitern, die dieses Bauland planerisch zur Verfügung stellen und Baugenehmigungen erteilen.

Die nächste Frage: Wo und wie viele Wohnungen müssen wir bauen? Die überraschende Antwort lautet, dass wir nicht nur in den Hotspots Wohnungen errichten müssen, sondern auch dort, wo wir einen Wohnungsüberschuss haben. Denn auch dort brauchen wir ein Angebot für diejenigen Menschen, die attraktiveren Wohnraum suchen, an dem es an diesen Orten oft mangelt. Was die Zahl betrifft, so spricht selbst der etwas zurückhaltende Bundesstatistiker jetzt von jährlich mind. 350.000 Wohneinheiten.

Unserer Ansicht nach müssen es sogar 400.000 sein, davon 80.000 Sozialwohnungen und mind. 60.000 weitere bezahlbare Wohnungen.

Erfreulicherweise haben die GdW-Unternehmen im vergangenen Jahr 17.400 Wohneinheiten gebaut und damit 18% mehr als 2014. Allerdings zeigt diese Zahl auch, dass wir die Aufgabe nicht alleine bewältigen können. Die spannende Frage ist, wie man diejenigen Akteure einbinden kann, die früher im Neubau tätig waren. Das waren z. B. Unternehmen, die Wohnungen für ihre Mitarbeiter gebaut haben, und Handwerker, die ein Mietshaus zur Altersvorsorge errichtet haben. Um private Investoren zu gewinnen, braucht es weitergehende Anreizinstrumente, über die wir in der anschließenden Diskussion sicher nachdenken werden.

Schließlich zur Finanzierung: Unser Wohnungsbau-Tag hat gezeigt, dass es möglich wäre, die Miete ohne Förderung um 2 bis 3 €/m² zu senken. Wenn es dem Staat aber nicht gelingt, die dafür nötigen Voraussetzungen zu schaffen, dann müssen wir über die soziale Wohnraumförderung reden. Dafür stellt der Bund jetzt 1 Mrd. € pro Jahr zur Verfügung, und weitere 500 Mio. € sind „in der Pipeline“. Wenn die Länder das eins zu eins gegenfinanzieren würden, stünden 3 Mrd. € zur Verfügung. Das ist nicht schlecht. Allerdings haben viele Länder in der Vergangenheit diese Gelder nicht so ausgegeben, dass sie wirklich als Anreiz für den Neubau gedient haben. Zinsverbilligungen wirken ja nur begrenzt. Außerdem ist die Finanzierung durch den Bund nur bis 2019 gesichert. Es lohnt sich die Überlegung, ob man danach nicht wieder zu einer Gemeinschaftsaufgabe zwischen Bund und Ländern kommen sollte. Der Bund würde dann weiter Geld zur Verfügung stellen, könnte aber auch Einfluss darauf nehmen, dass die Länder dieses Geld tatsächlich für die Förderung des Wohnungsbaus ausgeben.

Bettina Harms-Goldt, Geschäftsführerin, Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Hamburg

Wir sollten nicht überreagieren

Wer den Wohnungsmarkt schon so lange beobachtet wie einige hier am Tisch, der weiß, dass es immer Zyklen gibt und dass die Reaktion immer zu spät und immer übertrieben kommt. In genau einer solchen Situation befinden wir uns jetzt wieder. Wir müssen auf dem Wohnungsmarkt zwar reagieren, aber wir sollten nicht überreagieren. Deshalb sollten wir die Zahlen genau betrachten.

Das betrifft auch die nötigen Neubauzahlen. Meiner Ansicht nach brauchen wir nicht, wie es Herr Gedaschko fordert, 400.000 Wohnungen pro Jahr, sondern allenfalls 300.000. Die Zahlen aktueller Prognosen müssen sehr kritisch hinterfragt werden. Das BBSR ist z. B. von einem enorm hohen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern ausgegangen. In Wirklichkeit sind deutlich weniger gebaut worden, und trotzdem findet sich gerade im ländlichen Raum ein ausreichendes Angebot. Umgekehrt sind deutlich mehr Geschosswohnungen gebaut worden, als das BBSR prognostiziert hat.

Genauer hingucken muss man auch deshalb, weil die Nachfrage längst nicht überall so hoch ist wie in Köln, Düsseldorf und Hamburg. In Wuppertal z. B. - nur eine halbe Stunde von Köln entfernt und hervorragend an den Nahverkehr angebunden - findet man auf jeden Fall eine Wohnung. Das Gleiche gilt

für Frankfurt (Oder), das sehr gut an Berlin angebunden ist.

Hinzu kommt eine grundlegende Veränderung. Seit 1990 hat sich die Haushaltsgröße in Deutschland um 10% verkleinert, während sich die Wohnfläche um 20% vergrößert hat. Vor allem ältere Menschen haben eine große Wohnfläche; Personen über 60 beanspruchen durchschnittlich 60 m² pro Kopf. Zwar versucht die Wohnungswirtschaft seit langem, mit Umzugshilfen die Menschen dazu zu bewegen, aus ihrer zu groß gewordenen Wohnung auszuziehen. Um dabei



erfolgreich zu sein, bräuchte es aber die Hilfe des Staates. Denn unser Mietrecht bevorzugt denjenigen, der lange in einer Wohnung bleibt, so dass nach dem Umzug in eine kleinere Wohnung die Miete in der Regel höher ist als in der vorherigen größeren Wohnung. Das wirkt natürlich nicht motivierend. Wir müssen zudem aufpassen, dass die Attraktivität von Standorten nicht noch stärker auseinanderfällt als bisher. Auch in einer Stadt wie Frankfurt