

# Süddeutsche Zeitung

Süddeutsche Zeitung Nr. 51, Freitag, 2. März 2018

## Immer noch Baustelle

Wohnungs-Verbände warnen vor „sozialem Sprengstoff“

**Berlin** – Knappe Wohnungen, steigende Mieten: Nach Auffassung eines Verbände-bündnisses rund um den Wohnungsbau wird sich daran so schnell nichts ändern. Schon das Ziel der großen Koalition, bis 2021 insgesamt 1,5 Millionen neue Wohnungen zu schaffen, werde auf der ersten Etappe verfehlt werden. Im laufenden Jahr fehle es an Baugenehmigungen, um auf ein Viertel des Ziels zu kommen, also 375 000 Wohnungen. Vor allem im sozialen Wohnungsbau verlangt das Bündnis, dem auch Verbände wie der Verein Deutscher Zementwerke, das Bauhandwerk und der Mieterbund angehören, mehr Engagement des Staates. Für Familien sei es „eine Lotterie“, eine Sozialwohnung zu bekommen, sagte Matthias Günther, Vorstand des Pestel-Instituts. Es berät das Verbändebündnis. Mieterbund-Chef Lukas

Siebenkotten sprach von „sozialem Brennstoff“, sollte es nicht bald mehr bezahlbaren Wohnraum geben. „Dieser Sprengstoff kommt irgendwann zum Vorschein, wenn nicht mehr getan wird.“

Das sieht auch Barbara Hendricks (SPD) so, derzeit noch Bundesbauministerin. In ihrer Amtszeit waren die Mittel für sozialen Wohnungsbau auf 1,5 Milliarden Euro angewachsen. „Der politische Druck wird groß sein, dass mehr zur Verfügung steht“, sagte sie. Kommt es zu einer neuen großen Koalition, soll der Baubereich aus dem Umweltressort ins Innenministerium wandern. Die Verbände hatten sich in der Vergangenheit ein eigenes Bauministerium gewünscht. Jetzt haben sie eine neue Idee: Im Bundestag müsse ein eigener Bauausschuss entstehen, fordern sie. Einen Sportausschuss gebe es schließlich auch. MIBA

# Frankfurter Allgemeine

FREITAG, 2. MÄRZ 2018 · NR. 52 · SEITE 17

## Bauen wird zum Luxus

### Grundstückspreise und Energievorschriften treiben Kosten

loe. BERLIN, 1. März. Wenn sich Politiker derzeit beliebt machen wollen, dann versprechen sie gern: mehr bezahlbaren Wohnraum in den Ballungszentren. Die für den Wohnungsbau zuständigen Verbände sehen das mit gemischten Gefühlen. Sie argumentieren: Die Politik habe durch ihr „Energiespar-Diktat“ in den vergangenen Jahren maßgeblich dazu beigetragen, dass das Bauen und damit auch die Kaufpreise und Mieten immer teurer wurden. Seit dem Jahr 1995 sind die Preise für Bauland um 170 Prozent gestiegen, heißt es in einer am Donnerstag veröffentlichten Studie des Verbändebündnisses Wohnungsbau. Auch die Baukosten haben sich kräftig erhöht: Seit dem Jahr 2000 beläuft sich das Plus der Auswertung zufolge auf 55 Prozent. Zum Vergleich: Das allgemeine Preisniveau stieg im selben Zeitraum nur um 28 Prozent.

Allein 16 Prozentpunkte der gestiegenen Baukosten führen die Verbände auf die strengeren Vorschriften zum Energiesparen zurück. „Wir machen etwas, das früher sehr einfach war, sehr schwierig“, sag-

te Andreas Ibel, Verbandschef der mittelständischen Immobilienwirtschaft. „Wenn wir heute ein Dachgeschoss ausbauen, brauchen wir wegen des Schallschutzes zwölf Boden-Schichten. Früher haben zwei gereicht.“ Dann dürfe sich aber niemand über die hohen Preise wundern. Ähnlich sieht es Stefan Thurn, oberster Vertreter des Baustoffhandels: „Der Wohnungsbau ist zu einem Experimentierfeld für Bauphysik und Umweltpolitik geworden.“ Eine, die das von Haus aus ganz anders sieht, ist Barbara Hendricks (SPD), die noch geschäftsführende Umwelt- und Bauministerin. „Im Neubau ist das Einhalten von Klimazielen völlig problemfrei“, sagte sie am Donnerstag, als sie über ihre Arbeit als Bauministerin Bilanz zog. Man brauche eben andere Baustoffe, die müssten aber nicht unbedingt teurer sein. „Ich halte es nicht für deutsche Ingenieurskunst, immer dickere Wände zu bauen.“

Eine zweite politische Schwachstelle, auf die das Verbändebündnis hinwies: Die Kommunen haben in den vergangenen Jahren zahlreiche Arbeitsplätze in den Bauämtern gestrichen.

## Kostentreiber für den Wohnungsbau

Veränderungen bei den Investitionskosten, 2. Quartal 2017 zum Jahr 2000



## Eine Millionen Wohnungen fehlen

Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (in Tausend)



**E**igentlich muss es den Autoren des Koalitionsvertrags klar gewesen sein: 1,5 Millionen neue Wohnungen in den nächsten vier Jahren – das klingt zu schön, um wahr zu sein. So steht es aber im Regierungsplan für die voraussichtliche Koalition aus Union und SPD. Pro Jahr sollen 375.000 Wohnungen entstehen. Eine Utopie.

VON GEORG BERGER  
UND MICHAEL FABRICIUS

Schon im vergangenen Jahr wurden von Januar bis November nur 275.000 Wohnungen fertig. Es spricht wenig dafür, dass es auch in diesem Jahr mehr als 300.000 werden. Für viele Bürger in den Ballungszentren, die auf der Suche nach günstigen Mietwohnungen sind, ist das eine Katastrophe.

Es fehlt an guten Ideen für günstigere Bauformen, für effizientere Bauplanung und -durchführung, es fehlen Grundstücke, Genehmigungen und Kapazitäten im Bauhandwerk. Woran es hingegen überhaupt nicht fehlt, sind gegenseitige Schuldzuweisungen. Ein Bündnis aus Verbänden der Immobilienwirtschaft, aus Gewerkschaften und Mietervertretern jedenfalls sieht die Verantwortung für den schleppenden Neubau und die hohen Neubaupreise nicht in der Bauwirtschaft, sondern vor allem in der Politik.

# Wohnungsbau: Mehr Probleme als Lösungen

Hohe Kosten, geringes Angebot: Schuld hat einer Studie zufolge vor allem der Gesetzgeber

„Es wird nicht zu teuer gebaut, sondern es wird so gebaut, wie es der Gesetzgeber wünscht“, heißt es in einer Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Arge) und des Pestel-Instituts. Auftraggeber ist ein Verbändebündnis, in dem sich die Immobilienwirtschaft, die Industriegewerkschaft Bauen, Agrar, Umwelt, der Deutsche Mieterbund und der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) versammelt haben. Weil der Gesetzgeber immer neue Anforderungen stelle, vor allem in puncto Energieeffizienz, seien die Preise eben gestiegen, sagen sie.

So seien seit dem Jahr 2000 die allgemeinen Lebenshaltungskosten um 28 Prozent nach oben geklettert. Im glei-

chen Zeitraum seien die Kosten für Investitionen in den Wohnungsbau indes um 46 Prozent nach oben geschossen. „Für diese Zunahme können die Bauherren und Bauunternehmen jedoch nicht verantwortlich gemacht werden“, stellen die Studienautoren klar. Die Baukosten selbst seien nämlich nur um 22,7 Prozent gestiegen.

Dass Bauträger inzwischen Mondpreise für Bauland bezahlen und damit selbst die Wohnungspreise anheizen, bleibt in der Studie allerdings unerwähnt. Auch die zum Teil extremen Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft, die zwangsläufig ebenfalls zu steigenden Preisen führen, spielt man herunter. „Im Moment reichen die Kapazität-

ten nicht überall“, sagt Hans-Hartwig Loewenstein, der Präsident des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe. „In Regionen, in denen besonders viel gebaut wird, kann es schon sein, dass man ein bis zwei Monate warten muss.“

Stattdessen zählt die Studie auf: 16 Prozentpunkte des Wohnungspreisanstiegs seit 2000 gehen auf das Konto verschärfter energetischer Standards. Allgemeine höhere Qualitätsanforderungen machten drei Prozentpunkte aus. Der allgemeine Baupreisindex sei in dem Zeitraum indes „nur“ um 36 Punkte gestiegen. Daran wiederum habe der heute viel aufwendigere technische Ausbau, beispielsweise Lüftungsanlagen, einen immer höheren Anteil.

Die Schlussfolgerung der Studie: mehr Steuerförderung. Die lineare Abschreibung müsse von zwei auf drei Prozent erhöht, sozialer Wohnungsbau stärker unterstützt werden. In den Großstädten hätten 35 bis 50 Prozent aller Haushalte Anrecht auf eine Sozialwohnung, rechnet die Studie vor.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW, schlägt allerdings auch technische Vereinfachungen vor: „Wir brauchen eine Typgenehmigung, damit das, was einmal genehmigt ist, mehrfach gebaut werden kann“, sagt er. Zur besseren Koordinierung solle es aber auch ein neues Gremium in Berlin geben: „Das Parlament braucht einen eigenen Bauausschuss.“

## Regierung soll bei Wohnungsbau Gas geben

Verbändebündnis fordert mehr preisgünstiges Bauland und schnellere Genehmigungen

VON HENDRIK GEISLER

In Deutschland fehlen rund eine Million Wohnungen. Dem Verbändebündnis Wohnungsbau zufolge braucht es jährlich 400 000 Neubauwohnungen, um den neu entstehenden Bedarf zu decken und das Defizit langfristig abzubauen. Nur rund 300 000 Neubauwohnungen habe es aber im vergangenen Jahr gegeben, schätzte das Bündnis am Donnerstag in Berlin bei der Vorstellung einer Studie zum Baujahr 2018 und konstatierte: „Wir haben dieses Jahrzehnt beim Wohnungsbau verloren.“ Auch die im Koalitionsvertrag von Union und SPD geplante Wohnraumoffensive mit 1,5 Millionen Wohnungen bis 2021 droht das erste Etappenziel von 375 000 in diesem Jahr zu bauenden Wohnungen zu verfehlen. Der Grund dafür sei der Rückgang bei den Baugenehmigungen 2017. Im Vergleich zum Vorjahr seien diese um fast zehn Prozent auf 340 000 gesunken.

„Die Bundesregierung muss ordentlich Gas geben“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Der Rucksack an nicht gebauten Wohnungen ist in den letzten Jahren immer größer und schwerer geworden.“ Zur Bewältigung der Aufgaben müsse es künftig einen Staatssekretär für Baupolitik geben. In einer möglichen großen Koalition zwischen Union und SPD wäre das Bauresort künftig im Innenministerium angesiedelt, so sieht es der Koalitionsvertrag vor.

Insbesondere an Bauland für Sozialwohnungen gibt es großen Bedarf. In Großstädten habe mindestens ein Drittel aller privaten Haushalte durch ihr Einkommen Anspruch auf eine Sozialwohnung, sagte Dietmar Wal-



Jährlich brauche es 400 000 Wohnungen, um den Bedarf zu decken, so das Bündnis.

berg von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Arge). „1987 gab es in Westdeutschland noch vier Millionen Sozialwohnungen, heute sind es in ganz Deutschland nur noch 1,33 Millionen“, ergänzte Matthias Günther, Vorstand des Pestel-Instituts. Jährlich müssten mindestens 80 000 zusätzliche Mietwohnungen gebaut werden, dazu 60 000 weitere bezahlbare Wohnungen in Ballungsräumen.

Das breite Bündnis aus Verbänden der Bau- und Immobilienwirtschaft, dem Deutschen Mieterbund und der Industriege- werkschaft Bau nennt in einem an die künftige Bundesregierung gerichteten Positionspapier zehn Impulse für den Wohnungsbau. Ganz oben auf der Liste steht der Erhalt der Mitverantwortung des

Bundes für den sozialen Wohnungsbau auch über das Jahr 2019 hinaus. Hintergrund dieser Forderung ist die Föderalismusreform von 2006, die die soziale Wohnraumförderung zur Ländersache erklärt hatte.

### „Wir kommen ohne den Bund nicht aus“

Bis 2019 leistet der Bund indes noch Kompensationszahlungen. Vielmehr brauche es ein separates Ministerium für die Bereiche Bau, Raumordnung und Städteplanung, um den Wohnungsbau zu stärken, heißt es im Papier. „Wir kommen ohne den Bund nicht aus“, sagte auch Dietmar Walberg.

Außerdem wird die „effiziente Bereitstellung preisgünstigen

Baulands durch Bund, Länder und Kommunen“ gefordert. Verbandspräsident Axel Gedaschko sieht hier insbesondere den Bund verstärkt in der Pflicht. Im vergangenen Jahr habe dieser nur 13 Grundstücke vergünstigt abgegeben – viel zu wenige.

Das Bündnis sieht auch bei der Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren großen Handlungsbedarf. In den Verwaltungen müssten das Fachpersonal aufgestockt, die Abstimmungswege optimiert und Eilverfahren vermehrt angewendet werden. Weitere Forderungen beinhalten steuerliche Anreize für den Mietwohnungsbau sowie die Verbesserung der steuerlichen Förderung der energetischen und altersgerechten Sanierung.



## Eine Million Wohnungen fehlen

Branchenvertreter warnen vor wachsender Not, steigenden Preisen – und zweifeln an politischen Zielen

VON RALF SCHÖNBALL

BERLIN - Die Bau- und Immobilienbranche sieht das Ziel von 1,5 Millionen Wohnungen bis 2021 in Gefahr und fordert mehr Bauland und zusätzliche Anreize für Bauherren und Unternehmen. Von einer Realitätsverweigerung wollten Experten bei einem Branchengipfel des Verbändebündnisses Wohnungsbau am Donnerstag in Berlin nicht sprechen. Doch die Fakten, die Wissenschaftler, Vertreter von Bau und Wohnungswirtschaft sowie der Mieterchef zusammengetragen haben, sprechen dafür, dass die Wohnungsnot nicht ernst genug genommen wird. Es gibt kaum Bauland und wenn, dann sei es „absonderlich teuer“. Und die Not wächst weiter, weil nicht die erforderlichen 400 000 Wohnungen jährlich neu gebaut werden, sondern nur 260 000 im Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Auch in diesem Jahr bleibt der Wohnungsbau mit 340 000 neuen Einheiten unter Plan. Schuld daran sind die Bauämter der Länder und Gemeinden: Statt mehr Baugenehmigungen erteilten sie sogar weniger. Der Rückgang um zehn Prozent sei umso schmerzlicher, als Deutschland eine Netto-Zuwanderung von mindestens 450 000 Menschen im vergangenen Jahr verzeichnet habe.

**Bis 2021 sollen nach dem Willen der Politik 1,5 Millionen Wohnungen gebaut sein**

Immerhin habe die künftige Regierung den „sozialen Sprengstoff“ in der Wohnungsfrage erkannt, sagt Sebastian Thurn, Präsident des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel, mit Blick auf den Koalitionsvertrag. Das Ziel, 1,5 Millionen Wohnungen in dieser Legislatur neu zu bauen, nennen die Verbände dennoch „sportlich“.

Es fehlen bezahlbare Wohnungen: Jährlich müssten 80 000 Sozialwohnungen und weitere 60 000 Wohnungen für weniger als acht Euro Nettokalt pro Quadratmeter gebaut werden, sagte der Chef des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen (GdW), Axel Gedaschko.

Um die Not zu lindern, fordert Mieterbund-Chef Lucas Siebenkotten eine „große Koalition von Bund, Ländern und Gemeinden“. Es brauche eine „nationale Offensive Wohnungsbau, koordiniert vom Bund“. Eine Million Wohnungen fehlten aktuell in Deutschland. Selbst wenn 80 000 Sozialwohnungen jährlich gebaut würden, werde das nicht ausreichen, weil jährlich zugleich 100 000 aus der Förderung fallen. Kurzum: Das Angebot schrumpft, obwohl die Nachfrage wächst. Obwohl fast die Hälfte der Deutschen Anspruch auf eine Sozialwohnung habe, gebe es nur für jeden Siebten eine.



Zu wenig. 260 000 Wohnungen wurden im Schnitt der letzten fünf Jahre gebaut, 400 000 wären erforderlich.

Foto: Christian Charisius/dpa

Am Beispiel Berlin zeigte Robert Feiger von der Industriegewerkschaft Bau, was schiefläuft: Nicht eine Sozialwohnung sei in Berlin zwischen 2006 und 2012 neu entstanden. In den Ballungszentren hätten 35 bis 50 Prozent der Bewohner Anspruch auf eine Sozialwohnung, aber nur sechs Prozent des deutschen Wohnungsbestandes seien subventionierte Sozialbauten.

Teuer sind Wohnungen auch deshalb, weil es keine Grundstücke gibt. GdW-Chef Gedaschko berichtete von Bodenpreisen von weit über 1000 Euro je Quadratmeter in Großstädten. Die Grundstückspreise seien viermal schneller gestiegen als die Lebenshaltungskosten. Deshalb begrüßen die Bündnispartner die Absicht der Koalitionäre, Grundstücke des Bundes für den bezahlbaren Wohnungsbau günstiger abzugeben, indem das Gesetz geändert wird. Sie fordern aber einen solchen Eingriff auch für Grundstücke aus dem Eisenbahnvermögen. Bisher half der Bund wenig bei der Bekämpfung der Bauland-Not: Zwischen 2013 und 2017 verkaufte er ganze 13 Grundstücke zu verbilligten Preisen.

Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller (SPD) nannte die Wohnungsnot „das soziale Thema mit Sprengkraft für die Stadtgesellschaft“. Dass der Bund künftig preiswerte Grundstücke für den Wohnungsbau den Ländern geben will, sei „ein Riesenschritt nach vorne“.

Zusammen mit Wohnungsbauförderungen könne Berlin „Wohnraum unter der Kostenniete anbieten“ und damit die „soziale Durchmischung im ganzen Stadtgebiet“ erhalten. Ob die Brisanz der Lage wirklich beim Bund angekommen ist, stellte Müller infrage: Der Bund habe versäumt, „ein Statement“ abzugeben und ein eigenständiges Bauministerium zu schaffen.

Weil es an Bauland fehlt, „müssen wir Grundstücke intensiver und besser nutzen, höher und dichter bauen“, forderte Müller. Durch den Ausbau von Dächern etwa und die bessere Nutzung von Einzelhandelsflächen: „Container mit riesiger Parkplatfläche sind verschenkter Raum.“ Auch der „Flächenverbrauch pro Kopf“ sei in Berlin mit „über 40 Quadratmeter ein Spitzenwert – das werden wir in international werdenden Städten nicht durchhalten“, so Müller.

Ein „Knalleffekt“ sei möglich durch „standardisiertes preiswertes Bauen“, sagte Thüringens Ministerpräsident Bodo Ramelow (Linke). Er komme gerade aus Nordkorea, wo Wohnungen „in Affengeschwindigkeit“ gebaut würden. Über den industriellen seriellen Bau müsse wieder nachgedacht werden. Noch steht dem ein „Gestrüpp von Vorschriften“ im Wege, sagte Boris Palmer, grüner Bürgermeister in Tübingen. Immerhin verspricht Baustaatssekretär Günther Adler eine „Musterbauordnung“ für alle Bundesländer.

Über die Mietpreisbremse stritt Boris Palmer mit Schleswig-Holsteins Ministerpräsident Daniel Günther (CDU). Während Günther die „wirkungslose“ Bremse abschaffen möchte, will Palmer sie verschärfen. Der Grund: Private Firmen drehten nach wie vor an der Mietschraube. „So viel Bauland kann eine Stadt gar nicht ausweisen.“

### WOHNEN

#### Mehr Energie

Die Deutschen haben im Jahr 2016 zum zweiten Mal in Folge mehr Energie für Wohnen benötigt. Die privaten Haushalte verbrauchten mit 665 Milliarden Kilowattstunden **1,4 Prozent mehr Energie** als im Vorjahr, teilte das Statistische Bundesamt mit. 2015 war der Energieverbrauch um 1,9 Prozent gewachsen. Die Gründe: Die Bevölkerung habe zugenommen und ebenso die durchschnittliche Fläche der Wohnungen. Zudem sei Energie mit dem **Verfall der Ölpreise** 2016 relativ günstig gewesen, so dass **der Sparanreiz geringer** gewesen sein dürfte. Hauptkostentreiber sind die um 2,2 Prozent gestiegenen Heizkosten, auf die gut 70 Prozent entfallen. dpa

## Auf Sand gebaut

Koalitionspläne können Wohnungsnot und steigende Mieten nicht stoppen



Foto: imago/Sven Simon

Berlin. Wenn Horst Seehofer bei einer möglichen Weiterführung der Großen Koalition von München nach Berlin zieht, dann wird er vielleicht denken, dass die Welt in der Bundeshauptstadt noch in Ordnung ist. Schließlich ist hier das Bauland nicht ganz so teuer wie in der bayerischen Landeshauptstadt, wo die Balkone dicht an dicht aneinandergedrückt werden müssen, damit jeder solvente Mieter sich einen Panoramaausblick leisten kann.

Doch auch in der Spreemetropole sind die Mieten längst nicht mehr für alle bezahlbar. Deswegen ermahnte die bisherige Bundesumweltministerin Barbara Hendricks (SPD) den

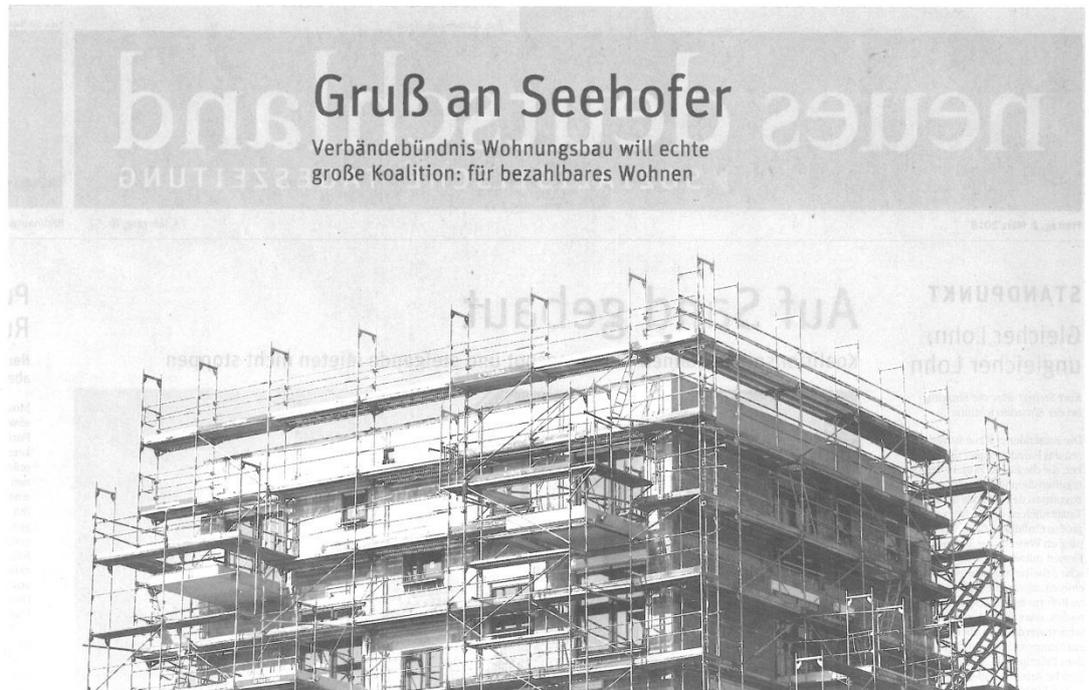
CSU-Mann Seehofer, dass Bau und Stadtentwicklung nicht zu »Nebenschauplätzen« im Bundesinnenministerium werden dürften. Denn der bayerische Noch-Landeschef soll mit dem als Heimatministerium aufgemotzten Innenressort künftig auch für das Thema Wohnungsbau zuständig sein, das in der alten Koalition noch bei Hendricks' Umweltministerium angesiedelt war.

Dabei scheint – noch bevor die neue GroKo überhaupt besiegelt ist – schon klar zu sein, dass sie ihre eigenen Ziele nicht erreichen wird. 1,5 Millionen neue Wohnungen sollen in den nächsten vier Jahren entstehen, versprechen

Union und SPD. Doch die Experten im Verbändebündnis Wohnungsbau warnten am Donnerstag anlässlich des »Wohnungsbautages 2018«, dass dies nicht zu machen sei. Und mit mehr Wohnungen allein ist es auch nicht getan, denn zurzeit werden meist nur Eigentums- oder teure Mietwohnungen gebaut. Die Wohnungsnot in allen Städten sei am größten bei Haushalten mit geringen Einkommen, warnt jedoch Andrej Holm im nd-Interview. Nach Ansicht des Stadtsoziologen ist auch der Bund mitverantwortlich für explodierende Mieten in den Großstädten, weil er »Immobilien Spekulation weiter anheizt«. spo Seite 2

In den Großstädten hierzulande ist der Wohnraum knapp. Dabei wird nicht einfach nur zu wenig gebaut. Was fehlt, sind vor allem bezahlbare Wohnungen für Normal- und Geringverdiener.

Mal waren Wohn- und Baufragen mehr oder weniger ungeliebte Kinder im Verkehrsressort, derzeit fristen sie im Umweltministerium ein Schattendasein.



## Gruß an Seehofer

Verbändebündnis Wohnungsbau will echte große Koalition: für bezahlbares Wohnen

Deutschland braucht mehr und vor allem bezahlbaren Wohnraum. Dafür allerdings muss die Politik das Thema Bauen und Wohnen endlich ernst nehmen.

Foto: dpa/Rolf Verrenbe

Union und SPD planen – so sie tatsächlich gemeinsam regieren werden –, bis 2021 anderthalb Millionen Wohnungen neu zu bauen. Doch schon jetzt warnen Experten, dass das womöglich nicht klappt.

Von Gabriele Oertel

Horst Seehofer dürfen am Donnerstag in München die Ohren geklungen haben. Die Erwartungen und Forderungen der im fernen Berlin versammelten Baufachleute – seit zehn Jahren im Verbändebündnis Wohnungsbau vereint – an den designierten Bundesinnenminister, der demnächst neben der Heimat auch für Wohnen und Bauen zuständig sein soll, haben es in sich. Und auch wenn der bisherige bayerische Ministerpräsident und CSU-Chef noch bis zur Entscheidung der Sozialdemokraten am Wochenende warten muss, um seiner Inthronisation freudvoll entgegenblicken zu können, könnte ihm nun schwanen, worauf er sich eingelassen hat.

Dass landauf, landab etwa eine Million Wohnungen längst nicht mehr nur in Ballungsräumen, sondern auch

in 138 Landkreisen und kreisfreien Städten fehlen, die Mieten exorbitant steigen, nur noch sechs Prozent aller Mietwohnungen Sozialwohnungen sind, Bau- und Baulandpreise ungebremst in die Höhe schießen, hat sich inzwischen freilich auch nach Bayern herumgesprochen. Aber dass Experten aus Bau- und Wohnungswirtschaft, Wissenschaftler, Gewerkschafter und Mietervertreter schon vor Amtsantritt der möglichen GroKo fürchten, dass die im Koalitionsvertrag geplante »Wohnraumoffensive«, mit der bis 2021 satte 1,5 Millionen Wohnungen gebaut werden sollen, ihr Ziel verfehlen könnte, taugt wahrlich nicht zur freundlichen Begrüßung. Und auch nicht die Voraussage des Bündnisses, es könne schon 2018, also in Seehofers möglichem ersten Amtsjahr als Bundesinnenminister, ob des 2016 stattgefundenen Baueingangskaums kaum noch gelingen, die nötige jährliche Marke von 375 000 neugebauten Wohnungen zu erreichen.

Trotzdem hoffen die Verbände, wie übrigens bei allen Regierungsstarts im letzten Jahrzehnt, dass der

mit der Wohnungsfrage verbundene soziale Sprengstoff von der Bundesregierung endlich erkannt und in der Bau- und Wohnungspolitik gehörig umgesteuert wird. Und damit das Bündnis nicht mehr als unerhörter Rufer in der Wüste sein Dasein fristen muss, wie in seiner Gründungszeit vor zehn Jahren. Dafür fordern sie, wie Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, erklärt, einen Staatssekretär für Bauen und Wohnen im Innenministerium und einen eigenständigen Bauausschuss im Bundestag.

Der Wunsch kommt nicht von ungefähr und ist verständlich. Schon lange gibt es in der Bundesrepublik kein eigenes Bauministerium mehr – mal waren Wohn- und Baufragen mehr oder weniger ungeliebte Kinder im Verkehrsressort, derzeit fristen sie im Umweltministerium eher ein Schattendasein. Mieterbunddirektor Lukas Siebenkotten kann da-  
von der jetzt geplanten Zuordnung der Anliegen des Verbändebündnisses zum Innenministerium durchaus etwas abgewinnen. Und IG BAU-Chef

Robert Feiger sieht gar ob guter Erfahrungen mit der Bündelung von Planungsaufgaben in der Baubehörde seiner bayerischen Heimat einen deutlichen Lichtstreif am Horizont.

Ob Seehofer derlei bayerisches Verfahren allerdings kennt, an die Spree exportieren kann und die Verantwortlichkeit für Bauen und Wohnen im Innen- und Heimatministerium überhaupt als echte Herausforderung begreift, wird sich zeigen. Nicht auszuschließen ist, dass der vielleicht künftige Innenminister den Freudschen Fehler des Präsidenten des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes, Hans-Hartwig Loe-  
wenstein, zur Handlungsrichtlinie erhebt. Der nämlich hatte versehentlich vom »kombinierten Museum« statt Ministerium gesprochen.

Doch mit einer musealen Orientierung dürfte künftige zuständige Politik dem bisherigen Pfusch am Bau nicht bekommen und schon gar nicht den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum schaffen können. Weshalb Siebenkotten und Matthias Günther vom Hannoveraner Pestel-Institut, das seit Jahren den Verbänden mit

Studien die nötigen wissenschaftlichen Grundlagen bietet, an die gewaltigen politischen Feilschätzungen der Vergangenheit erinnern. Deutschland galt noch vor zehn Jahren als fertiggebaut. Förderungen wurden heruntergefahren, Millionen Sozialwohnungen verloren ihre Bindung. Fertigstellungszahlen gerieten auf Taifahrt – die Bevölkerungszahlen stiegen indes. Mit den Jahren, so Gedaschko, »ist der Rucksack nicht gebauter Wohnungen immer größer und schwerer geworden.« Weshalb Siebenkotten mahnt: »Jetzt müssen alle, Bund, Länder, Gemeinden, in einer wahren großen Koalition an einem Strang ziehen. Wir brauchen eine nationale Offensive im Wohnungsbau.« Der Mietervertreter befindet sich damit in eher seltener Übereinstimmung mit Andreas Bel, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Der erklärt das Bauen als gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die Anliegen der ganzen Bundesregierung werden muss. Eigentlich kann Seehofer gar nicht anders, als sich in dieses Bündnis einzureihen. Eigentlich!

# Sozialen Sprengstoff entschärfen

Das Verbändebündnis Wohnungsbau legt seine Forderungen für die aktuelle Legislaturperiode vor. 80.000 Sozialwohnungen sollen jährlich gebaut werden

Aus Berlin **Martin Reeh**

In den Ballungsräumen haben inzwischen 35 bis 50 Prozent der privaten Haushalte Anspruch auf eine Sozialwohnung. Zu diesem Ergebnis kommt das Pestel-Institut in einer Studie für das „Verbändebündnis Wohnungsbau“, in dem sich Immobilienverbände, die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt und der Deutsche Mieterbund zusammengeschlossen haben. Am Donnerstag stellte das Verbändebündnis die Studie und seine politischen Forderungen in Berlin vor.

„Derzeit ist es eine Lotterie, eine Sozialwohnung zu bekommen“, sagte Matthias Günther vom Pestel-Institut. Aktuell sind

nur 6 Prozent der Mietwohnungen Sozialwohnungen. Während zu wenige neu gebaut werden, fallen jedes Jahr Zehntausende aus der 20 Jahre dauernden Sozialbindung heraus. Allein in der letzten Legislaturperiode gingen rund 210.000 Sozialwohnungen verloren. Gleichzeitig ist durch den Niedriglohnsektor die Zahl der Berechtigten und Bedürftigen angewachsen. Selbst eine alleinerziehende Kita-Leiterin mit zwei Kindern hat einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.

Dennoch sollen nur 80.000 der 400.000 Neubauwohnungen, die das Verbändebündnis fordert, Sozialwohnungen sein. Man habe realistisch bleiben wollen, sagte Axel Gedaschko

vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) zur Begründung. Außerdem brauche die „Bauindustrie einen Flow, der sich über Jahre erstreckt, nicht einen kurzfristigen Hype“.

Insgesamt zeigte sich das Bündnis mit dem Ergebnis des Koalitionsvertrags von Union und SPD beim Thema Bauen zufrieden. „Der soziale Sprengstoff, der darin liegt, ist endlich erkannt worden“, sagte Stefan Thurn vom Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB). Bei Sozialwohnungen will sich der Bund, anders als bisher geplant, auch nach 2019 an der Förderung beteiligen. Zur Größenordnung heißt es dort allerdings: „Der soziale Wohnungs-

bau muss mindestens auf heutigem Niveau verstetigt werden.“ 2016 waren 24.550 Sozialwohnungen neu errichtet worden.

Der Bund soll öffentliches Bauland preisgünstiger zur Verfügung stellen. Genehmigungsverfahren sollen beschleunigt, Wohneigentum gefördert und die Innenstädte verdichtet werden, fordert das Verbändebündnis. Interessant ist insbesondere die Position zur sogenannten Sonder-Afa, einer höheren steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit für Neubauten. In der letzten Legislaturperiode war dieses Vorhaben an der SPD-Fraktion gescheitert, weil sich Union und Immobilienverbände nicht zugleich auf eine Begrenzung der Miethöhe festlegen wollten. Jetzt befürwortet das Bündnis im Gegenzug für eine steuerliche Förderung regionale Mietobergrenzen beim Neubau. Auf die Höhe der Mieten wollte man sich auf Nachfrage aber nicht festlegen.

Noch in der letzten Woche hatte eine Studie eines anderen Immobilienlobbyverbandes, des ZIA, für Aufsehen gesorgt. Darin heißt es, die Zeiten

„Derzeit ist es eine Lotterie, eine Sozialwohnung zu bekommen“

Matthias Günther, Pestel-Institut

der „stürmischen Entwicklung der Wohnungsnachfrage“ seien in „München, Berlin und Stuttgart zu Ende gegangen“. Schließlich habe sich die Zuwanderung durch Flüchtlinge und aus dem EU-Ausland in diese drei Städte deutlich vermindert. Dennoch seien die Mieten etwa in Berlin 2017 um 7,6 Prozent gestiegen, die Kaufpreise noch stärker. Diese Entwicklung werde sich aber nicht weiter fortsetzen, prognostiziert die ZIA-Studie. Axel Gedaschko winkte jetzt in Berlin ab: „Die Diskussion um eine Immobilienblase betrifft nur das Hochpreissegment.“

meinung + diskussion 12

Neubau von Eigentums- und Sozialwohnungen in Freiburg  
Foto: picture alliance



**Barbara Dribbusch** über den sozialen Wohnungsbau

## *Mehr Ehrlichkeit, bitte!*

Wer etwas erfahren will über das Elend des Kapitalismus, sollte sich der Wohnungsfrage widmen. Ein privater Investor – selbst wenn er keine hohe Rendite wollte – müsste in Berlin für einen Neubau rund 13 Euro Kaltmiete nehmen, stellte eine Prognos-Studie 2017 fest. So teuer sind Baukosten und Bauland. Ein Berliner Haushalt mit mittleren VerdienerInnen kann diese Summe nicht aufbringen, es sei denn, fast die Hälfte des Einkommens ginge für die Miete drauf.

Die hohen Mieten sind also auch ein Verarmungsprogramm – selbst für die Mittelschicht. Eine Rentnerin, die nach einer Modernisierung 150 Euro mehr an Miete zahlen muss, hat ab sofort genau diese Summe weniger zum Leben. In Berlin gibt es Tausende von Hartz-IV-Empfängern, deren Miete von den Jobcentern nicht mehr voll übernommen wird, weil sie zu teuer geworden ist. Die Leute finden aber nichts anderes. Sie zahlen den fehlenden Betrag aus dem Regelsatz. Das ist ein Skandal.

Um dem Wohnungsproblem zu begegnen, müsste ein riesiges Neubau-

programm aufgelegt werden: Sozialneubauten oder mehr Wohngeld, auch für die Mittelschicht. Dazu eine schematische Rechnung, angelehnt an die Prognos-Studie: Würde man eine Neubauwohnung eines privaten Investors auf einen Mietpreis von 8 Euro pro Quadratmeter heruntersubventionieren, wären dies bei einer 70-Quadratmeter-Wohnung 350 Euro pro Monat an öffentlicher Förderung. Geld, das irgendwo irgendwie aus Steuermitteln aufgebracht werden müsste. Am Ende würde sich die Mittelschicht quasi selbst subventionieren. Es gäbe Diskussionen darüber, wer denn unter welchen Bedingungen und Einkommengrenzen das Recht hätte auf eine „Sozialwohnung“, die ja längst nicht mehr das alte Stigma von Armut hat, sondern in den Metropolen heute schon so etwas ist wie ein Lottogewinn.

Das Verhetzungspotenzial des Themas ist groß. Aber um wirklich über Wohnungsbauförderung zu reden, müssen Zahlen genannt und alle Akteure ehrlicher werden.

**inland 6**

## Nur jeder Siebte bekommt eine Sozialwohnung

WBS-Berechtigte haben Anspruch auf eine mietpreisgebundene Wohnung – doch es gibt kaum noch welche

ISABELL JÜRGENS

Mehr als jeder zweite Berliner Haushalt hat aufgrund seines geringen Einkommens Anspruch auf eine Sozialwohnung – aber nur jedem Siebten mit Wohnberechtigungsschein (WBS) steht auch tatsächlich eine zur Verfügung. Und das Missverhältnis wird in den kommenden Jahren weiter wachsen, denn es werden deutlich weniger neue Sozialwohnungen gebaut als durch auslaufende Belegungsbindungen wegfallen.

Das Problem betrifft jedoch nicht nur Berlin, sondern das gesamte Bundesgebiet, wie aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) und der Arbeitsgemeinschaft für fachgerechtes

Bauen (ARGE Kiel) hervorgeht, die am Donnerstag auf dem Wohnungsbautag in Berlin präsentiert wurde.

Die Wissenschaftler mahnen in ihrer Untersuchung enormen Handlungsbedarf an: Bundesweit seien nur sechs Prozent aller Mietwohnungen sozial gebunden. In Berlin fällt die Bilanz noch dramatischer aus: Hier sind nur

noch rund 100.000 und damit lediglich 5,2 Prozent des gesamten Bestandes Sozialwohnungen. Zudem kommt der Bau nur schleppend voran. 2015 wurden lediglich 69, 2016 dann 165 und im vergan-



Berlins Regierender  
Bürgermeister  
Michael Müller

genen Jahr 785 Sozialwohnungen bezugsfertig. Vorgenommen hat sich Rot-Rot-Grün jedoch den Bau von 3000 Sozialwohnungen im Jahr. Immerhin: Am Mittwoch hatte Bausenatorin Katrin Lompscher (Linke) darauf verwiesen, dass 2017 der Bau von 3132 Wohnungen bewilligt wurde.

Angesichts dieser Schiefelage fordert das Verbände**ndnis** Wohnungsbau, in dem sich sieben Organisationen und Verbände der Bau- und Immobilienbranche zusammengeschlossen haben – darunter der Deutsche Mieterbund (DMB) und

die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG Bau) –, dass jede fünfte der 400.000 Wohnungen, die jährlich laut Koalitionsvertrag von Union und SPD auf Bundesebene gebaut werden sollen, eine Sozialwohnung sein müsse.

Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller (SPD) betonte, dass der von CDU, CSU und SPD ausgehandelte Vertrag viele gute Ansätze für den Wohnungsbau biete. Allerdings habe ihn enttäuscht, dass „Bauen dem Ressort Inneres und Heimat zugeschlagen wird“. Besser wäre gewesen, wenn das Thema Bauen ein eigenes Ressort bekommen hätte. „Angesichts der Wichtigkeit der Wohnungsfrage wäre das ein starkes Statement gewesen“, sagte Müller.

# Kölner Stadt-Anzeiger

KÖLNISCHE ZEITUNG | UNABHÄNGIG - SEIT 1802 - ÜBERPARTEILICH

Freitag, 2. März 2018 **Kölner Stadt-Anzeiger** Nr. 52 - SSK

## Behörden genehmigen zu langsam

**IMMOBILIEN** Das Ziel, in diesem Jahr 375 000 neue Wohnungen zu bauen, könnte verfehlt werden

VON HENDRIK GEISLER

Berlin. In Deutschland fehlt rund eine Million Wohnungen. Dem Bündnis Wohnungsbau zufolge braucht es jährlich 400 000 Neubauwohnungen, um den Bedarf zu decken und das Defizit langfristig abzubauen. Nur 300 000 Neubauten habe es aber im vergangenen Jahr gegeben, schätzte das Bündnis bei der Präsentation einer aktuellen Studie. Auch die im Koalitionsvertrag von Union und SPD geplante Wohnraumoffensive mit 1,5 Millionen Wohnungen bis 2021 droht das erste Etappenziel (375 000 Wohnungen 2018) zu verfehlen. Der Grund dafür sei der Rückgang bei den Baugenehmigungen im vergangenen Jahr – im Vergleich zu 2016 sanken diese um zehn Prozent auf 340 000. „Die Bundesregierung muss ordentlich Gas geben“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes



Barbara Hendricks

des deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Der Rucksack an nicht gebauten Wohnungen ist in den letzten Jahren immer größer und schwerer geworden.“ Zur Bewältigung der Aufgaben müsse es künftig einen Staatssekretär für Baupolitik geben.

In einer möglichen großen Koalition zwischen Union und SPD wäre das Bauressort künftig im Innenministerium angesiedelt, so sieht es der Koalitionsvertrag vor. Die bisher verantwortliche Umweltministerin Barbara Hendricks appellierte an den künftigen Innenminister, die Bau- und Stadtentwicklung nicht zu vernachlässigen.

Insbesondere an Bauland für Sozialwohnungen gibt es großen Bedarf. In Großstädten habe mindestens ein Drittel aller privaten Haushalte durch ihr Einkommen grundsätzlich Anspruch auf eine Sozialwohnung, sagte Dietmar Walberg von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen. „1987 gab es in Westdeutschland noch vier Millionen Sozialwohnungen, heute sind es in ganz Deutschland nur noch 1,33 Millionen“, ergänzte Matthias Günther, Vorstand des Pestel-Instituts.

Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Mieterbund und die IG Bau stellen in einem Positionspapier zehn Forderungen für den Wohnungsbau. Ganz oben auf der Liste steht der Erhalt der Mitverantwortung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau auch über 2019 hinaus. Danach wird dies Ländersache – eine Folge der Föderalismusreform von 2006.

01SPT\_09/1

## Der Wohnungsbau ist schwer anzukurbeln

Die Pläne der großen Koalition könnten hauptsächlich zu steigenden Preisen führen



Wohnungsbau in Berlin-Kreuzberg: Mieterbund, Gewerkschaften und Immobilienverbände kritisieren, dass zu wenige bezahlbare Wohnungen entstehen.

Foto: dpa/Bernd von Jutrczenka

Von DIETER KELLER

**Berlin.** Angesichts der Wohnungsnot sollen in den nächsten vier Jahren rund 1,5 Millionen Wohnungen und Häuser neu gebaut werden. Das haben sich Union und SPD in ihrem Koalitionsvertrag vorgenommen. Dafür spendet ein Bündnis großer Wohnungsbau-Verbände viel Beifall, das schon seit Jahren 400 000 Neubauwohnungen pro Jahr fordert. Allerdings wurden im vergangenen Jahr nur 320 000 fertiggestellt.

Im Gegensatz zu anderen großen Versprechen hat die GroKo immerhin vier Milliarden Euro für Bauen und Wohnen in den nächsten vier Jahren fest eingeplant. Die Hälfte ist für die weitere Förderung des sozialen Wohnungsbaus in den Jahren 2020 und 2021 durch den Bund reserviert – die Förderung sollte ursprünglich im nächsten Jahr auslaufen. Der Rest ist für die steuerliche Förderung von Wohneigentum vorgesehen, also das Baukindergeld, eine Sonder-

abschreibung und die energetische Gebäudesanierung.

Das zentrale Problem sind preisgünstige Wohnungen. 7,5 Millionen Familien haben Anspruch auf eine Sozialwohnung, rechnet das Bündnis vor. Weitere sieben Millionen Haushalte können sich maximal acht Euro Miete pro Quadratmeter leisten. Es gibt aber nur noch

**Die Branche will die Beschäftigung nur hochfahren, wenn sie langfristig gesichert ist**

1,3 Millionen Sozialwohnungen. 2016 wurden ganze 25 000 neu gebaut, gibt die scheidende Bauministerin Barbara Hendricks (SPD) zu. „Wir bräuchten 80 000 pro Jahr“, ist sie sich mit den Verbänden einig.

Leider sind Neubauten schwer für weniger als 3200 Euro pro Quadratmeter zu realisieren. Für eine 80-Quadratmeter-Wohnung kommen leicht 250 000 Euro zu-

sammen. Eine günstige Miete erfordert also staatliche Zuschüsse. Selbst wenn dafür genug Geld da ist, fehlt es an Bauarbeitern. Die Bauwirtschaft will die Beschäftigung nur hochfahren, wenn sie langfristig gesichert ist. Milliarden für Sozialwohnungen 2020 und 2021 – und dann?

Die Sonderabschreibung, die es vier Jahre lang für freifinanzierten Neubau „im bezahlbaren Mietsegment“ geben soll, führe leicht nur zu Vorzieheffekten. Auch der Wirtschaftsweiser Lars P. Feld fragt sich, was solche Maßnahmen bringen angesichts der Überauslastung der Bauwirtschaft. Er erinnert an Ostdeutschland, wo Sonderabschreibungen in der Vergangenheit für eine Preisblase gesorgt hätten: Die Staatshilfen ließen letztlich nur die Preise steigen und nicht die Neubauzahlen. Das gilt seiner Ansicht nach auch für das geplante Baukindergeld von 15 000 Euro innerhalb von zehn Jahren. Zudem drohten Mitnahmeeffekte von Familien, die sowieso gebaut hätten.