



Deutschland wieder zur Wohn-Nation machen – Kein Wachstum der Wirtschaft ohne Wohnungsbau



(Foto: Anastasiya Badun / Pexels)

Der Wohnungsbau steckt tief in der Krise. Die Folgen davon werden die deutsche Wirtschaft insgesamt hart treffen. Davor haben Experten auf dem Wohnungsbau-Tag gewarnt. Zwei Wohnungsbau-Studien, die auf dem Branchen-Gipfel am heutigen Donnerstag in Berlin vorgestellt wurden, gaben für das Bauen und Wohnen in Deutschland eine düstere Prognose ab: Das Wegbrechen des Wohnungsneubaus werde der Volkswirtschaft in diesem Jahr Milliarden-Verluste und dem Staat erhebliche Rückgänge bei den Steuereinnahmen bescheren.

Gleichzeitig erlebe Deutschland einen neuen Rekord-Wohnungsmangel: Aktuell fehlten bereits mehr als 800 000 Wohnungen. Das sei sozialer Sprengstoff und lasse politische Unzufriedenheit wachsen.

Vor allem aber halte fehlender Wohnraum auch dringend gebrauchte Fachkräfte aus dem Ausland zunehmend davon ab, nach Deutschland zu kommen. Dies sei eine "fatale Entwicklung, bei der die Krise im Wohnungsbau einen Dominoeffekt und damit massiven Schaden für weite Teile der Wirtschaft auszulösen droht", so das Verbändebündnis Wohnungsbau, das den Branchen-Gipfel organisiert. In dem Bündnis haben sich neben dem Deutschen Mieterbund und der IG BAU Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Mauerstein-Industrie und des Baustoff-Fachhandels zusammengeschlossen.

Gemeinsam fordern sie die Bundes- und Landespolitik zu einer sofortigen Sonderförderung des Wohnungsneubaus auf. Konkret würden jährlich 23 Milliarden Euro an Subventionen benötigt: 15 Milliarden Euro für 100 000 neue Sozialwohnungen. Und zusätzlich noch einmal 8 Milliarden Euro für den Neubau von 60 000 bezahlbaren Wohnungen. Das geht aus Berechnungen hervor, die Wissenschaftler des schleswig-holsteinischen Bauforschungsinstituts ARGE (Kiel) in ihrer Studie zum Wohnungsbau-Tag gemacht haben. Es sei dringend notwendig, dieses Geld als "Ad-hoc-Förderung des Staates für den Wohnungsneubau" bereitzustellen. Außerdem müsse deutlich einfacher gebaut werden. Fazit: Keine überzogenen Standards und deutlich mehr Förderung – nur so schaffe Deutschland den Weg aus der Wohnungsbau-Krise.

Der Wohnungsbau-Tag hat dem politischen Berlin die Dimension der Branche deutlich vor Augen geführt. Zum ersten Mal untersuchten Wissenschaftler gezielt – und damit isoliert vom restlichen Bausektor – die wirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsbaus. Das Beratungsunternehmen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Econ) ermittelte dabei für die Wohnungsbaubranche eine Bruttowertschöpfung von insgesamt rund 537 Milliarden Euro im vergangenen Jahr. Der Wohnungsbau stecke damit – quer durch alle Wirtschaftsbereiche – hinter jedem siebten Euro der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland.

Außerdem habe jeder siebte Arbeitsplatz mit dem Wohnungsbau zu tun: Hier sei es im vergangenen Jahr um die Jobs von knapp 6,6 Millionen Menschen gegangen – 2,3 Millionen davon mit einem Arbeitsplatz direkt in der Wohnungsbaubranche. Auch finanzpolitisch hat der Wohnungsbau Gewicht: Hinter ihm steckten im vergangenen Jahr Steuereinnahmen von 141 Milliarden Euro – immerhin 17 Prozent der gesamten Steuereinnahmen in Deutschland.

Außerdem zieht die Studie einen volkswirtschaftlichen Vergleich zwischen der Automobilbranche als "Zugpferd der deutschen Wirtschaft" und dem Wohnungsbau. Im Fokus dabei: die Bruttowertschöpfung und die Arbeitsplätze. Das Fazit der Wissenschaftler:



Beide Branchen leisten einen ähnlich großen Beitrag zur deutschen Wirtschaft. "Volkswirtschaftlich sind beide – Auto- und Wohnungsbau – auf Augenhöhe. Wobei der Wohnungsbau Binnenkonjunktur-Motor ist: Er produziert in Deutschland – und für die Menschen im Land", so das Verbändebündnis Wohnungsbau. Es komme jetzt darauf an, dass auch die Politik den "Konjunkturmotor Wohnungsbau" wiederentdecke – als starkes Zugpferd für die Wirtschaft. Die Branche konfrontierte dazu Top-Politiker auf dem Wohnungsbau-Tag mit einer provokanten Frage: "Wann wird Deutschland – neben der Auto-Nation – endlich auch wieder eine Wohn-Nation?"

Die Zeichen dafür stehen aktuell allerdings schlecht: Schon drei Jahre in Folge sind die Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbau rückläufig. Doch jetzt erwartet das DIW in diesem Jahr beim Wohnungsbauvolumen sogar einen deutlichen nominalen Rückgang von 5,4 Prozent. Allein für den Staat würde das gegenüber dem Vorjahr ein dickes Minus von fast 5 Milliarden Euro bei den Steuereinnahmen bedeuten. – Eine Entwicklung, vor der Wirtschaftswissenschaftler warnen. DIW-Studienleiter Prof. Martin Gornig sieht im Wohnungsbau sogar eine "Achillesferse der deutschen Wirtschaft", die deutlich angeschlagen sei: "Der Wohnungsbau ist ein wichtiger Enabler für die Wirtschaft – ein 'Möglichmacher von Beschäftigung'. Fachkräfte werden gerade in den Ballungsräumen dringend gebraucht. Sie wollen kommen. Aber sie werden nicht kommen, wenn sie keine Wohnung finden, die sie sich leisten können." Dazu das Fazit der Branche auf dem Wohnungsbau-Tag: "Es gibt kein Wachstum der Gesamtwirtschaft ohne Wachstum im Wohnungsbau. Passiert jetzt nichts, dann erlebt Deutschland einen Bumerangeffekt der Wohnungsbau-Krise, der die gesamte Wirtschaft empfindlich treffen wird", so das Wohnungsbau-Bündnis.

Die Wohnungsnot sei wirtschaftlich, aber auch sozial längst ein "politischer Risikofaktor". Jeder dritte Mieterhaushalt – und damit über 7 Millionen Haushalte bundesweit – sind nach Angaben des Bündnisses mit ihren Wohnkosten überlastet: Sie seien gezwungen, mehr als 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens fürs Wohnen auszugeben. Jeder sechste Mieterhaushalt (3,1 Millionen Haushalte) zahle über 40 Prozent allein für die Kaltmiete. Die Hälfte davon müsse sogar 50 Prozent oder mehr vom Einkommen fürs Wohnen aufbringen.

Aktuell leben rund 9,3 Millionen Menschen in Deutschland in überbelegten Wohnungen – und damit 11 Prozent der Bevölkerung. Das geht aus der ARGE-Studie zum Wohnungsbau-Tag hervor. Besonders betroffen seien armutsgefährdete Menschen. Von ihnen lebe mehr als jeder Fünfte auf zu engem Raum. "Durch die Krise im Wohnungsbau eskaliert die Wohnungsnot. Gelingt es nicht, die Krise abzuwenden, folgt den wohnungsbaupolitischen Defiziten ein sozialpolitisches Versagen", warnt das Wohnungsbau-Bündnis.

"Es ist einfach fatal, dass die Bevölkerung in den relevanten Regionen deutlich schneller wächst als die Anzahl der Wohnungen. Und außerdem ist es – auch schon mit Blick auf die Altersvorsorge – verhängnisvoll, dass sich immer weniger Menschen einen Neubau als Wohneigentum leisten können. Die Folge liegt auf der Hand: Wer sich früher seine eigenen vier Wände anschaffen konnte, drängt heute auf den ohnehin überstrapazierten Mietwohnungsmarkt", sagt ARGE-Studienleiter Prof. Dietmar Walberg.

Der Chef des schleswig-holsteinischen Bauforschungsinstituts fordert deshalb neben einer deutlich höheren Förderung für den Wohnungsneubau vor allem auch, dass "alle – und allen voran der Staat – kräftig an den Stellschrauben bei den baulichen Standards drehen". Viele Normen, Vorgaben und Auflagen seien "schlichtweg überzogen", so Prof. Walberg. Alles, was die Kosten beim Neubau unnötig nach oben treibe, gehöre auf den Prüfstand. "Vieles wird mit High-End-Standards gebaut, weil es sonst keine Förderung gibt. Anderes, weil es ökologisch oder mit Blick auf den Wohnkomfort vermeintlich ein Optimum bietet. Hier brauchen wir ein neues Augenmaß für das, was wirklich Sinn macht und auch noch bezahlbar ist", fordert ARGE-Institutsleiter Prof. Dietmar Walberg.

Seit 2000 hätten sich die Baukosten im Wohnungsbau pro Quadratmeter verzweieinhalbfacht. Preistreiber sei dabei vor allem die Technik in den Gebäuden – von der Heizung über die Lüftung bis zur Sanitär- und Elektrotechnik. Einen enormen Preis-Push habe der Wohnungsbau seit 2020 erlebt: Seitdem gab es einen Anstieg der Baukosten von mehr als 42 Prozent, so die Wissenschaftler der ARGE. "Um schnell wieder bezahlbare Wohnungen bauen zu können, müssen sofort alle Möglichkeiten genutzt werden, die Baukosten zu senken. Und das geht nur über ein Senken der Standards: Also, wir müssen einfacher bauen. Wir müssen anders bauen. Sonst bauen wir bald gar nicht mehr", so der eindringliche Appell von Prof. Dietmar Walberg auf dem Wohnungsbau-Tag.

Statements zum 15. Wohnungsbau-Tag 2024 vom Verbändebündnis Wohnungsbau

Deutschland steckt in der "sozialen Wohn-Spaltung" der Gesellschaft **Wohnungsbau-Krise ist ein Dreifach-Risiko für die Politik**

In der Wohnungsbau-Krise kann und darf es politisch kein "Weiter so!" geben. Dafür steht zu viel auf dem Spiel. Politisch bringt die Lage, in der der Wohnungsbau steckt, ein Dreifach-Risiko: ein soziales, ein wirtschaftliches und ein ökologisches Risiko. Das ist eine Risikopolitik, die Deutschland sich nicht erlauben darf.

Ein massiver Mangel an Sozialwohnungen und an bezahlbaren Wohnungen bedeutet: Deutschland steckt mitten in der "sozialen Wohn-Spaltung" der Gesellschaft. Wenn der Staat Wohnungen verspricht, die die Menschen nicht bekommen, dann ist die Gefahr groß, dass viele billigen Versprechungen anderer hinterherlaufen, die am extremen politischen Rand stehen.

Spätestens jetzt muss allen klar sein: Die Wirtschaft in Deutschland hängt am Wohnungsbau. Und der hängt am seidenen Faden.



Pressespiegel

Ausgabe: 16.04.2024



Politisch ist es jetzt – in der Wohnungsbau-Krise – dringend notwendig, in den Turbogang zu schalten. Alles andere wäre ein wirtschaftliches Risikospiele – mit hohem Einsatz und garantiertem volkswirtschaftlichen Schaden. Denn: ohne Wohnungen – keine Fachkräfte. Aber genau die werden – vor allem in Großstädten und Ballungsräumen – dringend gebraucht. Heute schon. Und erst recht, wenn mehr und mehr Boomer in Rente gehen.

Das Klimaschutzziel im Gebäudebereich ist nur mit einer starken Kapazität – von Mensch und Maschine – im Wohnungsbau zu erreichen. Geht die Branche jetzt in die Knie, wird sich die Politik auch von der bis 2045 angestrebten Klimaneutralität verabschieden müssen.

Robert Feiger

*IG BAU-Bundvorsitzender
Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt*

Abwürgen des Wohnungsbaus zeigt schon Schleifspuren in der Wirtschaft Schluss mit der "Wohnungsbaupolitik im Elfenbeinturm"

Nach zwei Jahren Ampelkoalition muss man feststellen: Das Ziel von 400 000 Neubau-Wohnungen war engagiert. Aber die Maßnahmen passen nicht zum gesteckten Ziel: Durch das Streichen von Förderungen und durch immer höhere Standards, die die Baukosten nach oben treiben, bremst der Staat den Wohnungsbau enorm.

Das Abwürgen des Wohnungsbaus zeigt schon Schleifspuren in der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Deutschland ist vom Zugpferd in Europa innerhalb kurzer Zeit zum Bremser des Wachstums geworden.

Wie die DIW Studie zeigt, ist der Wohnungsbau notwendig, um gesamtwirtschaftlich eine Wende zu bewirken. Der Wohnungsbau ist Voraussetzung für ein Wachstum – vor allem auch bei den neuen Technologien, für die Arbeitskräfte gewonnen werden müssen. Außerdem für den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft und für das Erreichen der Ziele im Klimaschutz.

Deshalb fordern wir Klarheit und Berechenbarkeit in den Förderbedingungen: Kein Kleckern mehr, sondern deutliche Akzente, die einen Effekt beim Neubau von Wohnungen bringen. Und vor allem muss der Staat aufhören, immer die letzte Optimierung beim Neubau von Wohnungen zu fordern und nur diese zu fördern. Die durch staatliche Förderung gelenkte "Wohnungsbaupolitik im Elfenbeinturm" verhindert den Neubau von Wohnungen – vor allem das Schaffen von bezahlbaren Wohnungen. Wer High-End-Standards will, soll sie bezahlen, aber nicht mit Steuermitteln.

Katharina Metzger

*BDB-Präsidentin
Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel*

Aktuell kein Neubau – Dramatische Lage wird sich weiter zuspitzen | GdW fordert: 1-Prozent-Zins, günstigere serielle und modulare Bauweise

Unsere Unternehmen sind unter den aktuellen Rahmenbedingungen gezwungen, den Neubau einzustellen, denn er ist nicht mehr bezahlbar – weder für die Bauherren noch für die künftigen Mieter.

Während der Neubau massiv einbricht, bleibt die Wohnungsnachfrage vor allem mit Blick auf die starke Zuwanderung auf einem hohen Niveau. Die dramatische Lage auf den Wohnungsmärkten wird sich in den kommenden Jahren also weiter zuspitzen.

Ein wirksames Maßnahmenpaket statt Stückwerk von zu zaghaften Lösungen ist deshalb dringend notwendig. Um der anhaltenden Krise im Wohnungsbau endlich entgegenzuwirken brauchen wir an erster Stelle ein breit angelegtes Zinsprogramm für den bezahlbaren Wohnungsbau. Ein Zinssatz von einem Prozent könnte die Bautätigkeit enorm ankurbeln. Die daraus entstehenden Steuereinnahmen für den Staat gleichen die Kosten der Zinssubvention wiederum aus.

In Kombination mit der günstigeren seriellen und modularen Bauweise können Wohnungsunternehmen dann auch bezahlbare Mieten von 12 Euro pro Quadratmeter garantieren – statt der derzeit notwendigen mindestens 18 Euro pro Quadratmeter, die sich kaum jemand noch leisten kann.

Axel Gedaschko

*GdW-Präsident
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen*

Zu hohe Baukosten durch viel zu hohe Bau-Standards – Neubau einfacher machen Herkules-Aufgabe: Wohnungsbau wieder bezahlbar machen



Pressespiegel

Ausgabe: 16.04.2024



Wohnungsbau ist eine der tragenden Säulen der deutschen Wirtschaft. Wir wollen bauen, doch nur bei bezahlbaren, leistbaren Standards kann der Wohnungsbau sein Potential für die Konjunktur entfalten.

Wir haben einen hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitig viel zu hohen Baukosten, auch aufgrund von viel zu hohen Bau-Standards.

Uns muss es gelingen, neue Wege zu finden, um kostengünstigere, einfachere Neubauten zu ermöglichen. Wir brauchen dazu ein klares Regelwerk für vertragliche Vereinbarungen von Bauleistungen. Sonst scheitern wir an der Herkules-Aufgabe, Wohnungsbau in Deutschland wieder bezahlbar zu machen. Das können wir uns wirklich nicht leisten!

Dirk Salewski

BFW-Präsident

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Scholz dreht Förderhahn zu – Vor-Ampel-Förderung: Minimum 200 000 Wohnungen Ampel-Förderung im vergangenen Jahr: 96.000 Wohnungen

Wer über die Ursachen des Absturzes beim Wohnungsbau spricht, darf nicht nur über Zins- und Baukostensteigerungen sprechen, sondern muss auch auf die veränderten Förderbedingungen eingehen.

Ein Finanzminister Scholz hat über die KfW im Jahr 2021 noch 41 Mrd. Euro für den Neubau und die Sanierung an private Investoren im Wohnungsbau bereitgestellt. Unter einem Bundeskanzler Scholz wurde diese Förderung auf 17 Mrd. Euro im Jahr 2023 reduziert, obwohl die Wohnungsbauziele um ein Drittel höher waren und der Finanzierungsbedarf infolge von Standarderhöhung und Zinswende enorm anstieg.

Während in der Zeit von 2017 bis 2021 nie weniger als 200 000 Wohneinheiten jährlich im Neubau gefördert wurden, waren es im Jahr 2023 nur noch rund 96 000.

Die Wohnungsbaukrise ist damit durch die Halbierung der Förderung auch hausgemacht.

Wohnungsbauziele, Fördermittel und Förderbedarf stehen in einem auffälligen Missverhältnis und müssen schnellstmöglich wieder in eine gut ausgestattete Wohnungsbauförderung mit Breitenwirkung zusammengeführt werden.

Dr. Hannes Zapf

DGfM-Vorsitzender

Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau

Jeder dritte Mieter überlastet – Angebotsmieten steigen im 2-stelligen Prozentbereich Mietrecht: Justizminister glänzt mit Arbeitsverweigerung

Der Wohnungsbau steckt in einer tiefen Krise. Das spüren die Mieterinnen und Mieter jeden Tag im Portemonnaie.

Nahezu flächendeckend steigen die Angebotsmieten im Vergleich zum Vorjahr fast zweistellig. Die Wohnkostenbelastung hat besorgniserregende Ausmaße angenommen: Jeder dritte Mieter ist finanziell überlastet.

Bisher warten die 21 Millionen Mieterhaushalte in diesem Land vergeblich auf die Umsetzung des Koalitionsvertrages im Bereich Mietrecht. Der Justizminister glänzt an dieser Stelle mit Arbeitsverweigerung.

Und auch der dringend benötigte Neubau von bezahlbaren Miet- und Sozialwohnungen kommt kaum voran, weil es den drei Koalitionsparteien an einem gemeinsamen politischen Konzept mangelt.

Ausbaden müssen das die Mieterinnen und Mieter in diesem Land, die vor existenziellen Sorgen stehen.

Lukas Siebenkotten

DMB-Präsident

Deutscher Mieterbund

Notwendig: Bauen nach Mindeststandards – höhere und langfristige Förderung Bau braucht dringend Aufträge, um Beschäftigte zu halten

Die Auftragsflaute im Wohnungsbau ist dramatisch. Die Auftragsbücher sind leer. Kaum einer hat den Mut, in den Wohnungsbau zu investieren.



Pressespiegel

Ausgabe: 16.04.2024



Dabei brauchen wir jetzt dringend Anschlussaufträge, um die Beschäftigten zu halten.

Das Wohnungsbauziel der Bundesregierung von 400 000 Wohnungen pro Jahr bleibt ein leeres Versprechen, wenn jetzt nicht endlich ein echter Bau-Push kommt.

Dafür müssen die Baukosten gesenkt werden. "Einfach Bauen" muss zivilrechtlich abgesichert werden, damit das Bauen nach Mindeststandards breit angewendet wird. Der Weg dorthin wurde auf dem Wohngipfel mit der Entwicklung einer "Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E" aufgezeigt, aber die Umsetzung ist bis heute auf der Strecke geblieben.

Zusätzlich brauchen wir höhere und langfristig abgesicherte Fördervolumina, damit die Investoren und Häuslebauer die Finanzierungskosten stemmen können.

Wolfgang Schubert-Raab

ZDB-Präsident

Zentralverband Deutsches Baugewerbe

Lokalkompass.de