

# Wohnungen verzweifelt gesucht

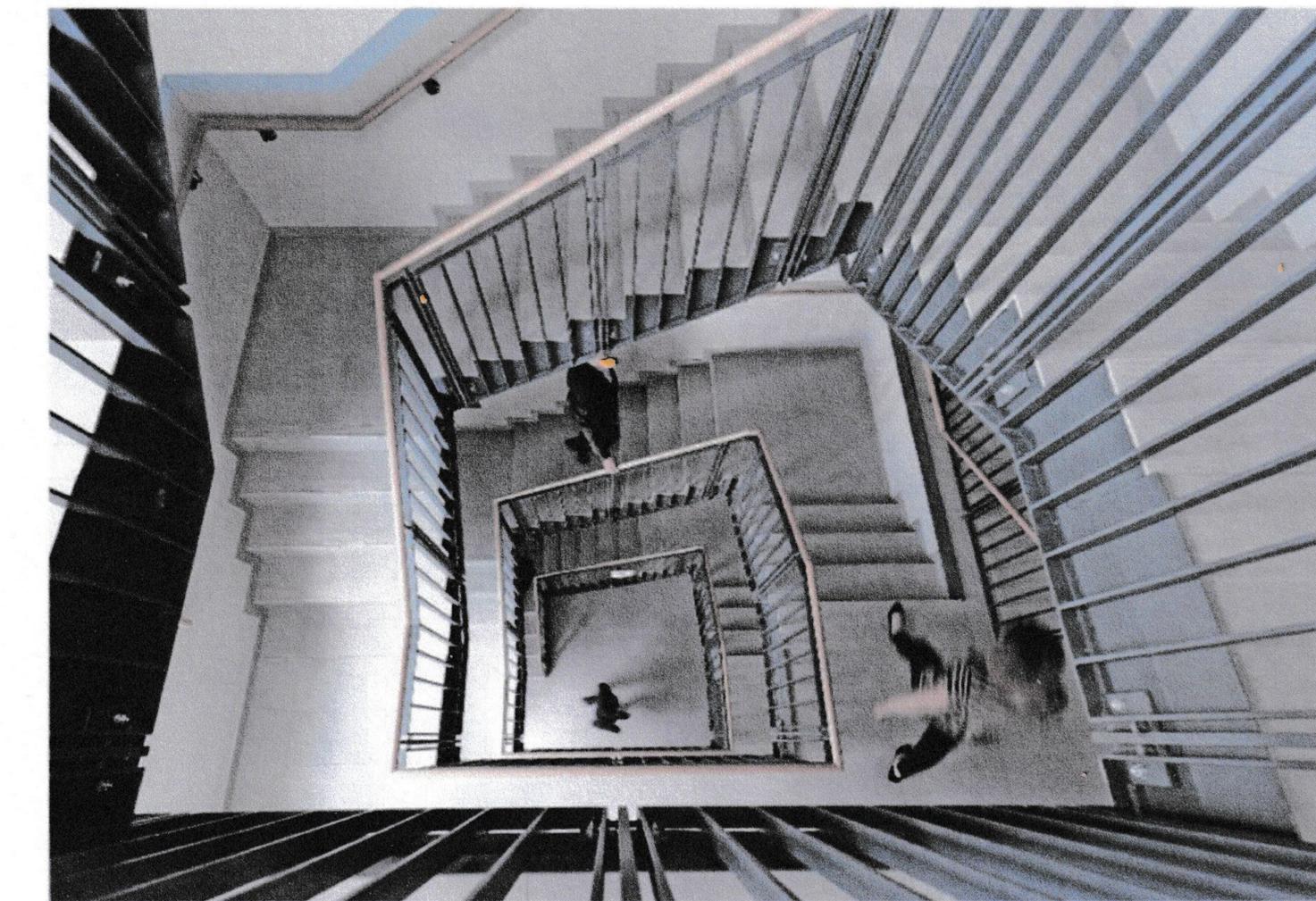
700 000 Wohnungen fehlen in Deutschland, klagen Verbände. Besserung ist nicht in Sicht, die Politik fördert vor allem Sanierungen.

Von Julia Löhr, Berlin

Vom Deutschen Mieterbund über den Sozialverband Caritas bis hin zur Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt: Normalerweise melden sich diese Organisationen getrennt zu Wort. Jedes Jahr Mitte Januar aber machen sie zusammen mit anderen gemeinsame Sache, ziehen Bilanz, wie es um das „soziale Wohnen“ in Deutschland steht. Am Donnerstag fiel die Bilanz des Bündnisses so negativ aus wie lange nicht. Die Situation am Wohnungsmarkt sei „dramatisch“, sagte Mieterbund-Präsident Lukas Siebenkotten. 700 000 Wohnungen fehlten aktuell in Deutschland. Matthias Günther, Leiter des Pestel-Instituts, sprach vom „größten Wohnungsdefizit seit mehr als zwanzig Jahren“.

Laut der knapp 50-seitigen Studie, die das Institut und die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen aus Kiel für die Verbände und die Gewerkschaft erstellt haben, ist die Nachfrage nach Wohnraum zuletzt wegen der Flüchtlinge aus der Ukraine und der Zuwanderung aus anderen Ländern deutlich gestiegen. „Mit einem Wanderungsgewinn in Höhe von 1,25 Millionen Personen in den ersten neun Monaten nimmt das Jahr 2022 eine herausragende Position ein“, heißt es in der Studie. Das seien eine halbe Million Menschen mehr als im Jahr 2015. Auch die wachsende Zahl von Singlehaushalten trägt dazu bei, dass der Wohnungsbedarf wächst. 1995 gab es in Deutschland rund 35 Millionen Haushalte, aktuell sind es etwa 41 Millionen. Für 2045 werden mehr als 44 Millionen Haushalte vorausgesagt.

Ende Jahr 2021 gab es nach den Zahlen des Statistischen Bundesamtes in Deutschland 43,1 Millionen Wohnungen – rein rechnerisch also mehr als genug. Doch in strukturschwachen Orten oder Landkreisen steht nach den Zahlen des Analysehauses Empirica fast jede zehnte Wohnung leer. In den sieben größten deutschen Städten und den sie umgeben-



Neuer Wohnraum bei hoher Nachfrage: 22 geförderte Sozialwohnungen sind 2020 in Dresden entstanden.

Foto ZB

den Speckgürteln ballt sich dagegen die Nachfrage. Zwar wurden 2021 – aktuellere Daten gibt es noch nicht – deutschlandweit 293 400 neue Wohnungen fertiggestellt. Außerdem wurde der Bau von neuen 380 900 Wohnungen genehmigt. Doch erfahrungsgemäß werden nicht alle Genehmigungen auch umgesetzt, und wenn, dann erst Jahre später. Von Projektierung über Baubeginn bis zur Fertigstellung vergehen derzeit laut der Pestel-Studie fast 60 Monate. 2014 dauerte es noch halb so lange.

Die Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche in deutschen Großstädten betragen zuletzt im Mittel fast 3980 Euro – reine Herstellungskosten, der Grundstückspreis ist da noch nicht eingerechnet. Wohnungsunternehmen warnen schon vor Monaten, dass sie angesichts dieser Kosten Kaltmieten von bis zu 20 Euro den Quadratmeter verlangen müssten, aber nur wenige Menschen so viel ver-

dienten. Dirk Salewski, Präsident des Bundesverbands freier Wohnungsunternehmen (BFW), sprach deshalb von einer „Vollbremsung“ der gesamten Branche.

Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) hielt lange Zeit am Neubauziel der Ampelkoalition von 400 000 neuen Wohnungen im Jahr fest, räumte aber zuletzt auch ein, dass diese Zahl erstmal nicht erreicht wird. Wohnungsverbände kritisieren die neue Förderpolitik der Regierung. Nachdem 2022 noch 10,4 Milliarden Euro an Zuschüssen für energieeffiziente Neubauten bewilligt wurden, will die Ampelkoalition das Geld jetzt vor allem in die energetische Sanierung von Bestandsbauten lenken. Für Neubauten ist nur noch 1 Milliarde Euro vorgesehen. Nach welchen Kriterien die verteilt wird, will Geywitz bis März bekanntgeben.

Das Bündnis aus Baugewerkschaft und Verbänden forderte die Bundesregierung zu einer „Sozialwohnungsbau-Offensive“

auf. Konkret will es ein Sondervermögen mit 50 Milliarden Euro bis zum Jahr 2025. Solche Sondervermögen außerhalb des regulären Bundeshaushalts gab es zuletzt mehrere: Für die Bundeswehr wurde eines mit 100 Milliarden Euro konzipiert, die Energiepreisbremsen werden aus dem mit 200 Milliarden Euro gefüllten Wirtschaftsstabilisierungsfonds finanziert.

„Nur mehr Geld alleine wird die Situation nicht besser machen“, sagte Geywitz am Donnerstag. „Wir müssen produktiver und digitaler werden, mit mehr Robotern auf den Baustellen arbeiten.“ Einen Kontrapunkt setzte am Donnerstag der Eigentümerverband Haus und Grund. Zwar fordert auch er mehr Neubau. Insgesamt sei das Wohnen in Deutschland in den vergangenen Jahren aber „bezahlbarer geworden“. Laut dem Verband stiegen die Löhne zwischen 2015 und 2021 im Schnitt um gut 14 Prozent, die Mieten dagegen um weniger als 8 Prozent.