

PRESSE-MITTEILUNG

21. September 2015



Studie ermittelt Wohn-Prognose vor dem Flüchtlingsgipfel: **Deutschland braucht 400.000 neue Wohnungen pro Jahr**

In Deutschland müssen rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden – und das in den kommenden fünf Jahren. Das geht aus einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts (Hannover) hervor. Der Wohnungsneubau stehe damit vor einer enormen Herausforderung. Ein Hauptgrund dafür seien die rasant wachsenden Flüchtlingszahlen. Ebenso aber auch der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU.

Konkret müssten in Deutschland bis 2020 jährlich rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungseinheiten im bezahlbaren Wohnungsbau. Diese Wohnungen fehlten insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier habe es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben, so das Verbändebündnis „Sozialer Wohnungsbau“, das die Studie in Auftrag gegeben hat.

Deutschland schiebe ein „riesiges Wohnungsdefizit“ vor sich her, das von Jahr zu Jahr größer geworden sei. Nach Berechnungen des Pestel-Instituts sind zwischen 2009 und heute rund 770.000 Wohnungen zu wenig gebaut worden.

Um dem Wohnungsmangel wirkungsvoll zu begegnen, sei ein tatsächlicher Neustart des sozialen Wohnungsbaus für Haushalte mit unteren Einkommen und für sozial Bedürftige zwingend notwendig. Damit dieser gelinge, müsse es sowohl für genossenschaftliche und öffentliche Wohnungsunternehmen als auch für private Investoren wirkungsvolle Anreize geben, fordert das Verbändebündnis „Sozialer Wohnungsbau“.



Koordination
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerks- und
Wohnungsbau (DGfM)

Koordinator
Dr. Ronald Rast
DGfM-Geschäftsführer
Kochstraße 6-7 | 10969 Berlin

Medien-Kontakt
Claus Rabe
Tel.: 030 / 28 87 99 93
Fax: 030 / 28 87 99 55
E-Mail: wohnungsbau@presse-themen.de

Erreicht werden kann dies, so das Pestel-Institut, durch Investitionszulagen für genossenschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen. Um private Investoren zu gewinnen, schlagen die Wissenschaftler steuerliche, zeitlich begrenzte Vergünstigungen (beispielsweise die Wiedereinführung der Sonderabschreibung nach § 7k des Einkommenssteuergesetzes) vor. Damit könne es gelingen, den Neubau von Sozialmietwohnungen regional gezielt anzukurbeln.

Um den Bau der jährlich erforderlichen 80.000 Sozialwohnungen über diese Anreize zu initiieren, müsste der Staat nach einer Modellrechnung des Pestel-Instituts rund 6,4 Milliarden Euro pro Jahr investieren. Gleichzeitig würden durch den Bau dieser Wohnungen aber auch erhebliche Gelder in die Kassen von Bund, Länder und Gemeinden zurückfließen: Sie bekämen Steuereinnahmen von mehr als 3,6 Milliarden Euro zurück. Zusätzlich würden die Sozialversicherungen durch ein solches „Wachstumsprogramm Sozialwohnungsbau“ knapp 950 Millionen Euro in einem Jahr einnehmen.

Neben dem Neustart des sozialen Wohnungsbaus ist der Schaffung von mehr bezahlbaren Wohnungen in Ballungsgebieten für Haushalte mit mittlerem Einkommen aus Sicht des Pestel-Instituts dringend notwendig. Das soll ebenfalls durch verbesserte Steuer-Anreize erreicht werden. Konkret sprechen sich die Wissenschaftler für eine sachgerechte Erhöhung der Abschreibung (AfA auf 3 Prozent) aus, die sich insbesondere aus der wiederholten Verschärfung der Energieeinsparverordnung für neue Wohngebäude ergibt. Zusätzlich soll es eine Sonder-AfA in Höhe von 1 Prozent für bezahlbaren Wohnungsneubau in Regionen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt geben. Damit wären, so die Erwartung des Instituts, Kaltmieten von durchschnittlich 7,50 Euro bis 8,00 Euro zu erreichen.

Diese Förderungen würden Bund, Ländern und Gemeinden bei 60.000 neu gebauten bezahlbaren Wohnungen 3,22 Milliarden Euro pro Jahr kosten. Dieser Summe stünden jedoch Steuereinnahmen von 2,7 Milliarden Euro gegenüber.

Ein weiterer zentraler Punkt für die Ankurbelung des Wohnungsneubaus ist Bauland, das zu möglichst günstigen Preisen verfügbar sein muss, so das Verbändebündnis. Hier seien Bund, Länder und Kommunen gefordert. Es sei höchste Zeit, die „Baulandpreis-Rallye“ zu stoppen.

Mit dem Verbändebündnis „Sozialer Wohnungsbau“ sind elf Organisationen und Verbänden der deutschen Bau- und Immobilienbranche sowie aus den Bereichen Planung und Architektur die Initiatoren der Studie „Wohnungsbedarf und Neustart des sozialen Wohnungsbaus“. Zu dem Bündnis gehören der Deutsche Mieterbund (DMB) und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU). Ebenso der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure (BDB), der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB), die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM), der Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden (BBS), der Verein Deutscher Zementwerke (vdz) und der Bundesverband Flachglas (BF).