

### WOHNUNGEN

## Ideen gegen den Mangel

**Bau- und Immobilienverbände verlangen auf dem Wohnungsbautag einen Kraftakt von der Politik. Diese sieben Maßnahmen könnten die Wohnungsknappheit aus Expertensicht lindern.**

Die Immobilienpreise in Deutschland kennen nur eine Richtung: nach oben. Der angespannte Wohnungsmarkt hat für viele Bundesbürger Konsequenzen im Alltag. Nach einer Studie, die von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Arge) am Donnerstag auf dem Wohnungsbautag in Berlin vorgestellt wurde, leben 8,5 Millionen Menschen in Wohnungen, die überbelegt sind. Die neue Bundesregierung müsse "jetzt den Weg frei machen für klimaschonendes Bauen und Modernisieren, das für alle bezahlbar ist", fordert Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW.

Die Ampelregierung will 400.000 neue Wohnungen jährlich schaffen, davon rund 100.000 Sozialwohnungen. Das Expertenbündnis glaubt, dass der Weg zu mehr bezahlbarem Wohnraum nur durch ein Bündel von Maßnahmen erreicht werden kann. Ein Überblick: Steuererleichterungen für Neubau Die Wohneigentumsquote in Deutschland ist traditionell sehr gering, sie liegt aktuell bei rund 45 Prozent, und sie stagniert seit 2010. Das hat auch damit zu tun, dass vielen Normalverdienern das Startkapital für einen Hauskauf fehlt. Um den Neubau anzukurbeln, will die Regierung steuerliche Anreize für Bauherren setzen. Bei einem Neubau sollen künftig jährlich drei statt zwei Prozent der Kosten abgeschrieben werden dürfen. Die Wohngemeinnützigkeit soll wieder eingeführt werden, was weitere Steuervorteile und Investitionszusagen bedeutet. Vermieter würden Steuerboni und Zuschüsse erhalten, wenn sie dauerhaft günstige Wohnungen anbieten.

Das Bündnis fordert jedoch, dass auch Haushalten mit wenig Eigenkapital der Zugang zu Immobilien steuerlich erleichtert werden müsse. Es müssten Anreizsysteme für gemeinwohlorientierte Vermieter geschaffen werden, die unterhalb bestimmter Marktmieten Wohnungen dauerhaft anbieten.

Umwandlung von Nicht-Wohngebäuden Zur Linderung der Wohnungsnot plädieren die Experten für eine Umwidmung von Nicht-Wohngebäuden. Etwa 1,86 Millionen Wohnungen könnten so bis 2040 im innerstädtischen Bereich umgenutzt werden, wie Arge errechnet hat. "Das Potenzial der Nachverdichtung, zum Beispiel durch die Aufstockung von Wohngebäuden und Dachgeschossausbauten, ist eine wichtige Ergänzung für die Schaffung von Wohnraum, da die Ausweisung von neuen Baugebieten und Grundstücken mittlerweile eine gewisse Endlichkeit erreicht hat", heißt es.

Förderung von energetischem Bauen neu aufsetzen Die Bundesregierung hat Ende Januar die bisherige Förderung für energieeffiziente Häuser der KfW abrupt gestoppt. "Die Förderprogramme der KfW müssen konsequent auf technologieoffene CO<sub>2</sub>-Einsparung umgestellt werden", fordern die Autoren der Arge-Studie. Weitere Verschärfungen für die Energieeffizienz von Wohnungsneubauten seien dagegen "nicht sinnvoll".

Die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung gilt als wirksamerer Hebel als die Ausweitung der Anforderungen an die Gebäudehülle. Immer höhere Standards für Gebäude überfordern sowohl Bauherren als auch Mieter finanziell und brächten nicht den gewünschten Klimaeffekt, betont Gedaschko. Erneuerbare Energien, Mieterstrom, kommunale Wärmeplanung sowie Flotten- und Quartierslösungen müssten nach vorn gebracht werden.

Jährlich würden acht bis 14 Milliarden Euro an Fördermitteln für die sozial verträgliche Transformation der vermieteten Wohnungen benötigt, sagen die Experten. Die jährlichen Kosten für die von der Studie empfohlenen Energiesparsanierungen beziffern sie auf bis zu 150 Milliarden Euro pro Jahr - also 3,6 Billionen Euro bis 2045.

Mehr Möglichkeiten für Nachverdichtung Nachverdichtung gilt als die schonendste Form der Stadtentwicklung - doch der Widerstand dagegen ist in der unmittelbaren Nachbarschaft häufig groß. Dabei könnten auf Parkhäusern und Supermärkten laut Studien mehr als eine Million Wohnungen entstehen - und das zu günstigeren Preisen als vielfach im Neubau. Die Flächenersparnis läge, sagen die Forscher, bei bis zu 250 Millionen Quadratmetern, da keine neuen Flächen dafür versiegelt werden müssten. Allein die Dachaufstockung bei Wohnhäusern, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der Siebzigerjahre gebaut wurden, bietet nach Angaben der Studie enormes Potenzial: Rund 1,5 Millionen neue Wohnungen seien hier durch On-Top-Etagen möglich. Die steuerlichen Anreizsysteme für die Umnutzung von Gewerbeimmobilien zu Wohnraum müssten darum ausgebaut werden, fordert die Studie.

Mehr Maßnahmen für Sozialwohnungen Sozialwohnungen sind in vielen Städten Mangelware, die Wartelisten lang. Seit mittlerweile Jahrzehnten sei der Bestand an Sozialwohnungen stetig gesunken. Inzwischen dürfte nur noch für jeden zwanzigsten Mieter eine Sozialwohnung verfügbar sein, während deutlich mehr als die Hälfte aller Mieter vom Einkommen her zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt sei, heißt es in der Studie. Neben dem Ziel von 100.000 neuen Sozialwohnungen jährlich müssten darum weitere Mittel eingesetzt werden, darunter Modernisierungen im Rahmen der sozialen

Wohnraumförderung, eine Verlängerung von Belegbindungen, der Ankauf von Belegbindungen und Anwartschaften sowie steuerliche Anreize für zum Beispiel Gemeinwohlwohnungen.

**Neue Fachkräfte-Initiative** Ein großer Hemmschuh für die Schaffung von Neubauten in beträchtlicher Zahl ist auch der sich verschärfende Mangel an Fachkräften in der Bauindustrie. Derzeit fehle es in 101 Bauberufen an Experten, rechnet das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) vor. Rund 55.600 Stellen könnten derzeit nicht besetzt werden. " Es bedarf einer langfristigen Beschäftigungsinitiative im Baugewerbe und der Bauindustrie für den Ausbau der notwendigen Kapazitäten zur Umsetzung der baulichen Transformation der Wohngebäudebestände", lautet die Forderung der Studie der Arge.

**Digitalisierung der Verwaltung** Die Metropolen haben häufig auch ein Problem bei der schnellen Zuweisung von Bauanträgen. " Mehr Geld wäre vor allem für die Digitalisierung der Bauämter notwendig", sagt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer. Der Ökonom hält einen Stadtentwicklungsfonds des Bundes für sinnvoll, der die Bedingungen für den Neubau verbessert. Die im Koalitionsvertrag erwähnte notwendige Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für den Wohnungsbau sei von großer Bedeutung für die Erreichung der gesetzten Ziele, steht in der Arge-Studie. Der gesamte Bauprozess müsse digitalisiert werden. Erforderlich werde auch eine bundesweite Nutzung von Typengenehmigungen für serielles Bauen.

### ZITATE FAKTEN MEINUNGEN

400.000 neue Wohnungen jährlich will die Ampelregierung schaffen, davon rund 100.000 Sozialwohnungen. Quelle: Koalitionsvertrag

# Alter Bestand

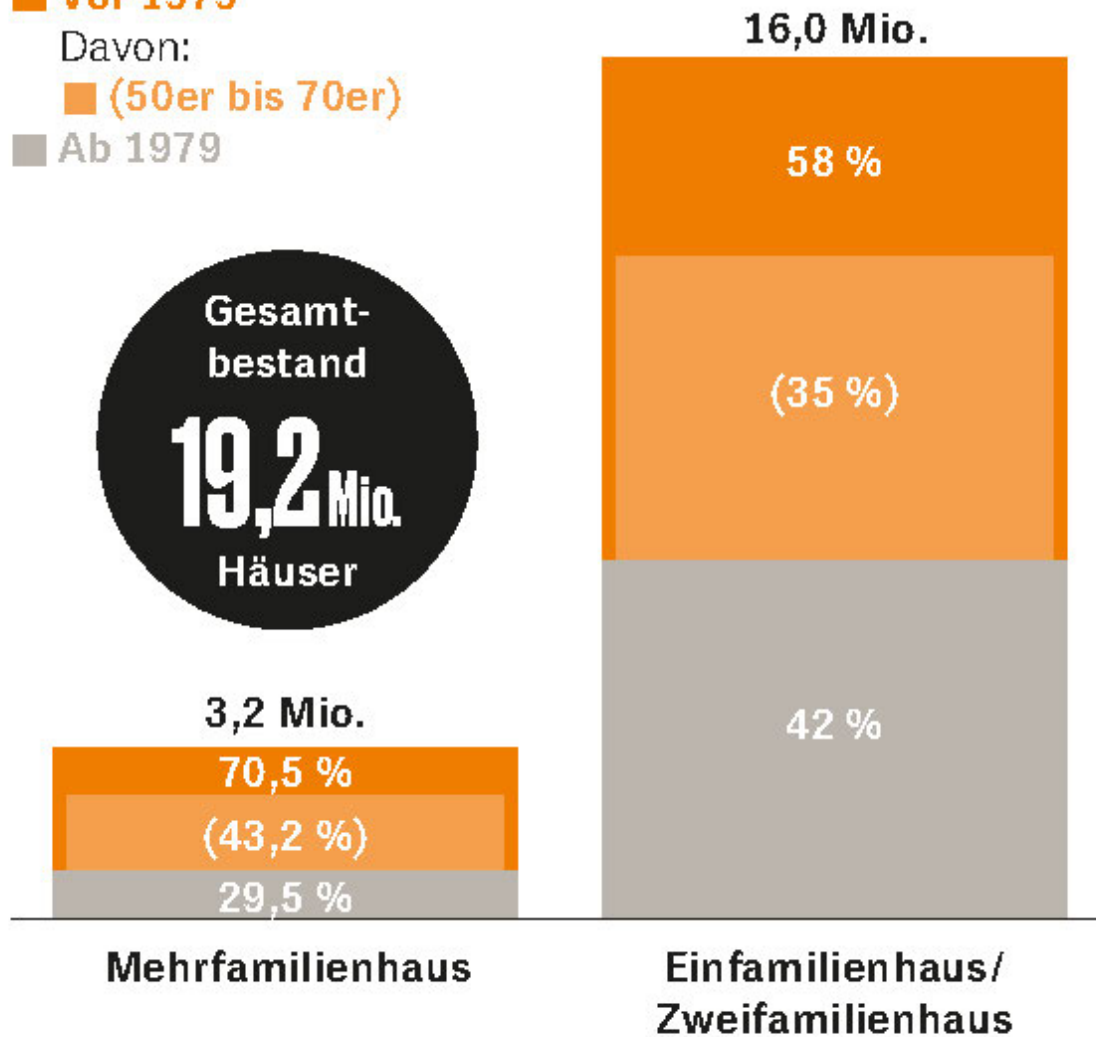
## Alter und Art der Gebäude in Deutschland

■ Vor 1979

Davon:

■ (50er bis 70er)

■ Ab 1979



HANDELSBLATT

Quelle: Arge-Studie

Handelsblatt Nr. 035 vom 18.02.2022

© Handelsblatt Media Group GmbH & Co. KG. Alle Rechte vorbehalten.

Zum Erwerb weitergehender Rechte wenden Sie sich bitte an [nutzungsrechte@whb.de](mailto:nutzungsrechte@whb.de).

*Deutschland: Wohngebäudebestand - Zahl der Gebäude insgesamt und nach Art und Alter in Prozent des Gesamtbestandes (MAR / Grafik)*

Herz, Carsten  
Kersting, Silke

Quelle: Handelsblatt print: Heft 35/2022 vom 18.02.2022, S. 14

Ressort: Politik

Branche:


BAU-03 Bauwirtschaft  
BAU-03-04 Hochbau & Tiefbau P1500  
BAU-03-04-04 Wohnungsbau P1520  
BAU-08-07 Wohnungsvermieter P6513

**Dokumentnummer:** C7F12D18-B263-4AED-9895-141B32248C0E

**Dauerhafte Adresse des Dokuments:**

[https://www.wiso-net.de/document/HB\\_C7F12D18-B263-4AED-9895-141B32248C0E%7CHBPM\\_C7F12D18-B263-4AED-9895-](https://www.wiso-net.de/document/HB_C7F12D18-B263-4AED-9895-141B32248C0E%7CHBPM_C7F12D18-B263-4AED-9895-)

Alle Rechte vorbehalten: (c) Handelsblatt GmbH

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH