

Neubau liegt brach

Deutschland: Immer weniger fertiggestellte Wohneinheiten. Immoblobby verlangt Deregulierung und Ende von »Enteignungsphantasien«. Mieterverbände fordern Schutz und öffentliche Trägerschaft

Von Oliver Rast

Es ist wieder Zeit für eine Hiobsbotschaft: Einbruch beim Wohnungsneubau! In Deutschland ist im vergangenen Jahr so wenig Wohnraum geschaffen worden wie zuletzt 2012. Rund 206.600 fertiggestellte Wohneinheiten bedeuten einen Rückgang um 18 Prozent oder 45.400 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr, teilte das Statistische Bundesamt am Freitag mit. Und es dürfte nicht die letzte baupolitische Schreckensmeldung gewesen sein.

Denn Deutschland stecke in einer tiefen strukturellen Wohnbaukrise. »Wir liegen weiter unter dem gesellschaftlich notwendigen Bedarf von 400.000 Wohnungen pro Jahr«, erklärte das »Verbändebündnis Wohnungsbau« gleichentags. Ein Bündnis, zu dem neben Vereinigungen der Wohnungs- und Bauwirtschaft auch die DGB-Einzelgewerkschaft IG BAU gehört.

Bereits beim Wohnungsbautag Ende März hatte das Bündnis ein »Vier-Punkte-Programm« vorgelegt – für eine Trendwende beim Wohnungsbau. Etwa mittels schneller, rechtssicherer Umsetzung des gesetzlichen Standards »Gebäudetyp E« – »das neue Normal«. Das »E« steht für einfach und experimentell. Gemeint ist: Planer und Bauherren dürfen von nicht sicherheitsrelevanten Normen und Komfortstandards abweichen. Neubau soll so günstiger, rascher und flexibler sein. Ferner braucht es ein einfaches Förderkonzept und ein »Fast Lane«-Prinzip. Danach erhalten Bauprojekte Vorrang; sie sollen zügig geplant und genehmigt werden können. Und nicht zuletzt verlangt das Verbändebündnis eine einheitliche Baubeginnstatistik.

Aber: »Fast zwei Monate später sind wir keinen Schritt weiter«, konstatieren die Bündnispartner. Schlimmer noch: Branchenexperten erwarten in diesem Jahr einen weiteren Absturz – auf unter 200.000 neu gebaute Wohnungen. »Das ist nicht einmal die Hälfte der Neubauwohnungen, die es geben müsste.« Eine dramatische Prognose.

Die zuständige Ressortchefin Verena Hubertz (SPD) wiegelt ab. Die Bundesbauministerin erklärt den Wohnungsmangel mit Krisenfolgen, verweist aber auf steigende Genehmigungen und vorgesehene Beschleunigungen im Baurecht. »Unsere Baupolitik, die auf Investitionen, Forcierung und Reduzierung der Baukosten setzt, zeigt bereits Wirkung«, sagte Hubertz der

Rheinischen Post (Sonnabendausgabe). Nicht nur das: »Wir investieren Rekordmittel in den sozialen Wohnungsbau.«

Melanie Weber-Moritz überzeugt das nicht. Seit Jahren würden zu wenige Wohnungen gebaut, vor allem Sozialwohnungen und bezahlbare Wohnungen. Die Folge: Mieten in den Städten und Ballungszentren explodierten und die Wohnkostenbelastung von Mietern steige rasant, bemerkte die Präsidentin des Deutschen Mieterbunds (DMB) am Freitag gegenüber *jW*. »Schon heute ist jeder dritte Mieterhaushalt durch zu hohe Wohnkosten überlastet.« In Zeiten von Teuerung und Reallohnverlust müssten alle Hebel in Bewegung gesetzt werden, »Mieter davor zu schützen, noch mehr Geld für ihr Zuhause bezahlen zu müssen«.

Fraglos, betont auch der Pressesprecher der Berliner Mietergemeinschaft (BMG), Rainer Balcerowiak, auf *jW*-Nachfrage. Aber der drastische Einbruch bei den Baufertigstellungen komme keineswegs überraschend. »Kleinere Reförmchen, wie der sogenannte Baturbo oder mehr serielles Bauen werden diesen Trend angesichts enorm gestiegener Bauwerkskosten und Bauzinsen nicht stoppen können.« Und: Statt immer neuer Förderkulissen bräuchte es ein massives Investitionsprogramm für den Bau von Wohnungen in unmittelbarer öffentlicher Trägerschaft, mit dauerhaft regulierten Mieten, fodert Balcerowiak. »Um die ausreichende Wohnraumversorgung für alle Schichten der Bevölkerung als Teil der sozialen Daseinsvorsorge zu realisieren, muss dieser Sektor dem renditeorientierten Immobilienmarkt entzogen werden.«

Davon will Dirk Wohltorf nichts wissen. Jetzt sei nicht der Moment für neue Verordnungen und die Verwaltung des Mangels, sagte der Präsident des Immobilienverbands Deutschland (IVD) am Freitag *jW*. »Noch schärfere Mietpreisregulierungen lösen die Wohnungsfrage nicht – sie verschärfen die Investitionsbedingungen zusätzlich.« Das Gebot der Stunde laute: Deregulierung.

Das sieht der Hauptgeschäftsführer der Vereinigung der Unternehmensverbände in Berlin und Brandenburg (UVB), Alexander Schirp, ähnlich. Mehr noch, Schuld an der Wohnungsbaumisere beispielsweise in der Bundeshauptstadt seien »zum beträchtlichen Teil die Vergesellschaftungs- und Enteignungsphantasien in der Berliner Politik.« Mit Klassenkampf lasse sich die Wohnungskrise nicht beenden. Was zu beweisen wäre.

Belegbar dürfte hingegen folgendes sein: Alle Versuche eines Konjunkturschubs müssen scheitern, »solange eine Grundvoraussetzung für funktionierende Arbeitsmärkte nicht erfüllt ist«, wurde Robert Feiger, IG BAU-Bundesvorsitzender, am Freitag in der Mitteilung vom »Verbändebündnis Wohnungsbau« zitiert. Welche ist das? Bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnraum für Beschäftigte. Und das setzt wiederum einen Wohnungsbau durch öffentliche und gemeinnützige Wohnungsunternehmen voraus, so der BSW-Vizepartei-vorsitzende Michael Lüders zu *jW*. »Vor allem auf Private zu setzen, wird die Wohnungsnot in Deutschland nicht beheben.«

Sicher nicht. Dann doch lieber auf kollektivierten Wohnraum für alle orientieren – phantasievoll. Sonst bleibt die Neubaubilanz eines: desaströs.

<https://www.jungewelt.de/artikel/523033.keine-rendite-mit-der-miete-neubau-liegt-brach.html>