

## POSITION

---

### **Wohnen in Deutschland – Marktkonforme Konzepte statt dirigistischer Maßnahmen**

*Während der Finanzkrise erwies sich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als wichtiger Stabilitätsfaktor für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Nichtsdestotrotz erfährt das Wohnungswesen einen strukturellen Wandel, auf den die Politik angemessen reagieren muss. Der Wohnungsmarkt erlebt regional sehr unterschiedliche Entwicklungen, auch wenn er insgesamt ausgeglichen ist. Bei einem geringen gesamten Wohnungsleerstand kommt es in demografisch schwachen Gebieten aufgrund des sinkenden Bedarfs zum Preis- und Mietrückgang, während in Universitäts- und Großstädten die steigende Nachfrage bereits heute nicht mehr gedeckt werden kann, Preise und Mieten ansteigen. Auf die verschärfte Situation auf dem Wohnungsmarkt in dicht besiedelten Gebieten darf aber nicht die Forderung nach dirigistischen Maßnahmen und weiteren staatlichen Regulierungen folgen, sondern die Entwicklung marktkonformer Konzepte, die die Bedürfnisse von Anbietern und Nachfragern berücksichtigen sowie Wohnungspolitik, Stadtentwicklung und Infrastrukturplanung integriert betrachten.*

#### **Ende der Regulierungswut**

Die Flut an Regularien und Vorschriften bei Wohnungsneubau und -sanierung in Deutschland erhöht die Baukosten und trägt so zur Mietsteigerung bei. Weitere regulierende Verordnungen wie Mietpreisdeckelungen machen den Wohnungsmarkt noch unflexibler, erschweren den Ausgleich von Angebot und Nachfrage über den Marktpreis, verringern die für Neubau und Sanierungen notwendigen Mittel und tragen so zusätzlich zur Wohnungsverknappung bei. Auch eine weitere Beschränkung der Maklerprovision als bisher gesetzlich vorgesehen bei Vermittlung eines Mietobjekts oder die Bestimmung, dass diese grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sei, würden nur dazu führen, dass die Courtagen auf die Mieten umgelegt werden. Eine Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus ist für die meisten Kommunen nicht bezahlbar, ohne die folgenden Generationen mit Schulden massiv zu belasten, und senkt zudem den Anreiz für privatwirtschaftliche Investitionen in Immobilien. Deshalb sind die Forderungen nach weiteren staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt klar abzulehnen. Vielmehr sind Anreize für private Investoren zu setzen, damit diese zügig sowie bezahlbar bauen können und wollen.

Die Mehrheit der Deutschen lebt bereits jetzt in komfortabel ausgestatteten Wohnungen und Häusern, die Wohnqualität hat sich in Ost und West in den zurückliegenden Jahren enorm verbessert und nur noch weniger als fünf Prozent aller Wohnungen verfügen nicht über den definierten Mindeststandard. Um den steigenden Bedarf an Wohnraum in Städten zeitnah durch Neubau und Sanierung befriedigen zu können, müssen deshalb Ausbau- und Sanierungsstandards (beispielsweise Anforderungen beim Schallschutz) herabgesetzt werden. Dies beschleunigt die Umsetzung von Bauvorhaben und reduziert die Kosten, die dann nicht auf den Mieter umgelegt werden müssen. Insbesondere die baulichen Vorschriften zum Klimaschutz müssen finanzierbar und sozialverträglich ausgestaltet sein. Eine weitere Verringerung des Heizenergieverbrauchs durch eine Verschärfung der

Energieeinsparverordnung ist nur unter enormen technischen Aufwendungen und unwirtschaftlich hohen Bau- und Unterhaltungskosten möglich, würde die Mieten also zusätzlich ansteigen lassen. Vielmehr müssen hier integrierte Konzepte der dezentralen Energieerzeugung und -speicherung verstärkt angewendet und gefördert werden, um die Klimaschutzziele im Wohnungsbau nicht nur über eine möglichst dicke Dämmung von Gebäuden zu erreichen. Dämmsysteme müssen mit wissenschaftlichen Methoden auf ihre Wirksamkeit und Kosten-Nutzen-Relation sowie ökologische Folgekosten hin untersucht werden, damit sich wirkungsvolle, aber vor allem wirtschaftliche Dämmmaterialien und -systeme durchsetzen.

Auch Länder und Kommunen können zur Beschleunigung von Bauvorhaben beitragen, indem bei der Stadtplanung Quartiere für den Wohnungsbau ausweisen, Bauflächen zügig freigegeben, Antrags- und Genehmigungsverfahren verkürzt und zügiger bearbeitet werden. Vorschriften des Denkmal- und Umweltschutzes sowie der Bürgerbeteiligung sind wichtig, um Kultur- und Naturgüter zu erhalten sowie Akzeptanz für Bauprojekte in der Bevölkerung herzustellen, allerdings dürfen sie nicht missbraucht werden, um ideologisch motivierte Einzelinteressen zu Lasten des Wohnungs- und Immobilienmarktes durchzusetzen. Das Gleiche gilt für die Vorschriften zur energetischen Sanierung, die flexibler gehandhabt und technologieoffen formuliert werden müssen.

## **Generationen- und problembezogen denken**

Die Wohnungsnot in Groß- und Universitätsstädten betrifft vor allem einkommensschwache Bevölkerungsschichten, da diese ein Drittel und mehr ihres Haushaltsnettoeinkommens für Mieten ausgeben müssen und so bezahlbarer Wohnraum knapp wird. Das kann aber nicht durch vermehrte soziale Leistungen an die Betroffenen ausgeglichen werden. Aufgabe der Politik ist es vielmehr, generationen- und problembezogene wirtschaftliche Lösungsansätze zu entwickeln, die die klammen Kassen der öffentlichen Hand nicht unnötig belasten.

Für Studenten und Auszubildende gleicht die Wohnungssuche in Großstädten zunehmend der sprichwörtlichen Suche nach der Nadel im Heuhaufen. Hier müssen unter anderem verstärkt Anreize zum Wohnen in Wohngemeinschaften gesetzt werden. Wohngemeinschaften machen für den einzelnen Mieter das Wohnen wirtschaftlicher, da Miet- und Nebenkosten auf mehrere Köpfe verteilt werden können und diese Wohnform eine schnellere Reaktion auf die Mobilitätsanforderungen des Ausbildungs- und Arbeitsmarktes zulässt. Aber auch die Vermieter profitieren davon, Wohnungen gezielt für Wohngemeinschaften auszubauen und anzubieten: Auch sehr große Wohnungen, für die die Nachfrage zunehmend sinkt, können rentabel vermietet werden. Zentrale Einrichtungen wie Wasser- und Abwasseranschlüsse müssen nur einmal und nicht für viele Einraumwohnungen geschaffen werden, wodurch Neubau und Sanierungsmaßnahmen deutlich kostengünstiger werden. Außerdem reduziert sich die Wahrscheinlichkeit des Mietausfalls durch mehrere Vertragspartner. Letztendlich kommen Wohngemeinschaften auch der Allgemeinheit zugute, weil Wohnen in ihnen im Vergleich zu Ein- und Zweiraumwohnungen platz- sowie energiesparender und damit nachhaltiger ist. Deshalb sollte der Bau von und Umbau zu für Wohngemeinschaften geeignete Wohnungen durch zum Beispiel Steuererleichterungen gefördert werden. Auch eine Halbierung der Abschreibungsdauer auf 25 Jahre für den erwünschten Wohnungsbau im niedrigen und mittleren Preissegment setzt Anreize für Investitionen.

Um den innerstädtischen Wohnungsmarkt in Campusnähe zu entlasten, muss die Infrastruktur, insbesondere der öffentliche Personennahverkehr, so ausgebaut und gestaltet werden, dass auch Wohnlagen am Stadtrand und im Umland attraktiv werden, weil Bus und Bahn ein schnelles Erreichen der Hochschule möglich machen. Wenn sich Kommunen und Länder für die Aufwertung ihrer Hochschulstandorte einsetzen und sich darum bewerben, diese als Eliteuniversitäten zu fördern, müssen die dann entstehenden Infrastruktur- und Wohnungsmarktprobleme von vornherein berücksichtigt und Lösungsvorschläge dafür erarbeitet werden.

Um trotz des so erhöhten Verkehrsaufkommens die Verkehrswege in den Innenstädten nicht über ihre Belastungsgrenzen hinaus in Anspruch zu nehmen, muss die Infrastruktur im Rahmen eines integrierten Mobilitätsmanagements nicht nur gezielt aus- und umgebaut werden, sondern es müssen auch zunehmend neue Ausbildungs- und Arbeitsformen, die die Möglichkeiten der modernen Kommunikationstechnologie nutzen, gefördert werden. Möglichkeiten von Home Office, Telearbeit, Fernstudium, Online-Vorlesungen, etc. reduzieren den Pendelverkehr und verringern den Bedarf nach Wohnungen im Stadtkern in der Nähe von Arbeits- und Ausbildungsstätten.

Der demografische Wandel und die damit einhergehende alternde Bevölkerung steigern zusätzlich den Bedarf an bezahlbaren und den Bedürfnissen älterer Menschen angepassten Wohnungen, die – bei eingeschränkter Mobilität – auch relativ zentral gelegen sein sollen. Zudem nimmt die Nachfrage nach kleinen Wohnungen für im Alter alleinlebende Menschen zu. Um ein selbstständiges und selbstbestimmtes Wohnen bis in hohe Alter in ausreichenden Wohnungen mit den entsprechenden baulichen Voraussetzungen realisieren zu können, müssen die hohen Standards der zur Zeit geforderten und geförderten barrierefreien und altersgerechten Bauausführung auf eine sinnvolle und kostengünstige barrierearme und altersnahe Bauausführung reduziert werden. Um die Wirtschaftlichkeit für Anbieter und Nachfrager zu steigern, sind auch hier Konzepte des gemeinsamen Wohnens, zum Beispiel in sogenannten „Senioren-WGs“ und beim generationenübergreifenden Wohnen gezielt zu fördern und zu unterstützen.

## **Heute schon an morgen und übermorgen denken**

Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen sollte bereits heute berücksichtigt werden, dass der Wohnungs- und Immobilienmarkt auf weitere strukturelle Veränderungen flexibel reagieren können muss. Genauso, wie der Rückbau im ländlichen Raum planvoll und zusammen mit einer notwendigen Reduzierung der Infrastruktur zu erfolgen hat, während gleichzeitig schon der Grundstein für einen möglichen Neuanfang gelegt wird, müssen die Anpassungen in den Innenstädten so erfolgen, dass spätere Umnutzungen und Umwidmungen jederzeit möglich sind. Die jungen Studenten, die heute in die Innenstädte strömen, werden in wenigen Jahren Familien gründen und irgendwann älter werden. Diesen sich verändernden Bedürfnissen muss bereits heute in der Bauweise Rechnung getragen werden. So können zum Beispiel mit einigen Umbauten aus Kindereinrichtungen Senioren-Wohngemeinschaften oder aus Grundschulen Ärztehäuser entstehen. Zugleich sollte der Bau von öffentlichen Einrichtungen in Modulbauweise vorangetrieben werden, nicht nur wegen der geringeren Baukosten, sondern vor allem wegen der späteren Nutzungsmöglichkeit an einem anderen Ort entsprechend der nicht kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung.