

Unipor-Ziegel-Gruppe: Wohnraumangel wegen des schwachen Neubaus

Unzeitgemäßer Wohnungsbestand

Der demografische und sozio-kulturelle Wandel der Gesellschaft hat auch Folgen für den Wohnungsmarkt. Verschiedene Institute erwarten in diesem Kontext bis 2025 einen Neubaubedarf von knapp 400 000 Wohnungen pro Jahr, um Deutschland mittelfristig mit bezahlbarem, qualitativ angemessenem Wohnraum zu versorgen. Derzeit befindet sich der Wohnungsneubau in Deutschland jedoch mit rund 151 500 Fertigstellungen auf einem historischen Tiefstand. Zurückzuführen ist dieser Mangel unter anderem auf politische Rahmenbedingungen: Denn die staatlichen Förder- und Steuerinstrumente orientieren sich nicht an der Altersstruktur des Wohnungsbestands, an der demographischen Entwicklung der Bevölkerung oder an den sich verändernden Wohnbedürfnissen. Zudem behindert die auf die energetische Sanierung fokussierte staatliche Förderung zunehmend auch den in bautechnischer, wohnungswirtschaftlicher und ökonomischer Hinsicht sinnvollen Abriss und Ersatzneubau.

Der Negativtrend in der deutschen Bauwirtschaft setzt sich aufgrund der schlechten politischen Rahmenbedingungen weiter fort. Schon 2008 verzeichnete der deutsche Wohnungsbau mit nur noch rund 152 200 fertiggestellten Wohnungen seinen historischen Tiefstand seit 1950. Deutschland ist im Bereich des Wohnungsneubaus im europäischen Vergleich seit vier Jahren Schlusslicht. Mittlerweile weisen fast alle Nachbarstaaten eine mindestens doppelt so hohe Neubauintensivität auf.

Das war nicht immer so: Noch bis 2005 konnte Deutschland im europäischen Vergleich mit rund 370 000 fertiggestellten Wohnungen – im langjährigen Mittel von 1985 bis 2005 – oftmals eine Spitzenposition einnehmen. Seitdem ist der Wohnungsneubau in der Bundesrepublik jedoch deutlich eingebrochen – auf ein historisches Nachkriegstief. Das Resultat dieses Rückgangs ist eine erhebliche Lücke zwischen aktueller Neubauintensivität und dem tatsächlichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der den geänderten Ansprüchen – insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung – entspricht. „Impulse für den Wohnungsneubau sind vor diesem Hintergrund längst überfällig“, mahnt Kunibert Gerij, stellvertretender Vorsitzender der Unipor-Ziegel-Gruppe und Geschäftsführer der Baustoffwerke Hüning (Olfen, Westfalen).

Als „defizitär“ bewerten die Experten des Eduard-Pestel-Institutes die gegenwärtige Wohnungsmarktsituation. So fehlen in städtischen Zentren wie Hamburg, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München derzeit zwischen 80 000 und 90 000 Wohnungen. Verantwortlich für diese Entwicklung sind vor allem die politischen Rahmenbedingungen, die Wohnungsbau-Investitionen zunehmend unrentabel machen.

Gleichzeitig werden bundesweit steigende Haushaltszahlen erwartet – auch in Kleinstädten



Die Unipor-Ziegel-Gruppe spricht sich für Ersatzneubau statt Sanierung aus.

FOTO UNIPOR

und auf dem Land. Bedarfsorientierter, altersgerechter Wohnraum wird zur Herausforderung des Wohnungsmarkts der Zukunft. „Vor diesem Hintergrund ist zusätzlicher Neubau dringend nötig, um in Stadt und Land den Wohnraumbedarf der Bevölkerung zu befriedigen“, fordert der stellvertretende Vorsitzende der Unipor-Ziegel-Gruppe.

Der Handlungsbedarf ist unübersehbar

Eine Einschätzung, die auch von den LBS Research-Experten bestätigt wird: Ihnen zufolge muss die Umwidmung bestehender Gebäude und der Abriss nicht mehr marktgerechter Wohneinheiten zunehmen und durch entsprechenden Neubau kompensiert werden. Nur so könne der Wohnraumangel, den die Menschen in den Ballungsräumen bereits heute zu spüren bekommen, abgewendet werden. „Es gilt, dieses Ziel dringend zu verfolgen, da ansonsten kaum bezahlbare Mieten die Folge sind. Dies kann mittelfristig zu sozialen Spannungen führen“, warnt Gerij.

Der Handlungsbedarf im deutschen Wohnungsbau ist unübersehbar: Experten schätzen, dass sich die derzeitige Wohnungsbautätigkeit von aktuell rund 151 500 auf bis zu 400 000 Wohneinheiten pro Jahr mehr als verdoppeln muss. „Eine Wohnungsbautätigkeit auf dem tatsächlich benötigten Niveau würde vor allem die Wohnansprüche einer sich verändernden Gesellschaft berücksichtigen und als Nebeneffekt auch der deutschen Binnenkonjunktur notwendige Wachstumsimpulse geben. Auf diese Weise könnten zahlreiche neue Arbeitsplätze ge-

schaffen und zusätzliche öffentliche Einnahmen in Milliardenhöhe generiert werden“, verdeutlicht Gerij.

Gerade deshalb und angesichts veränderter Ansprüche an den Wohnraum sei es jetzt an der Zeit, die Frage „Sanierung oder Ersatzneubau“ aufzunehmen und zu diskutieren“, fordert der stellvertretende Vorsitzende der Unipor-Ziegel-Gruppe. Denn im Gegensatz zur Vergangenheit, in der es eher darum ging, den Wohnraumbedarf vor demographischen Hintergründen zu befriedigen, sind inzwischen vor allem auch die Qualität und Größe des angebotenen Wohnraums von zentraler Bedeutung. Daher gilt es primär die individuellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen, um den veränderten Ansprüchen an den Wohnungsmarkt der Zukunft gerecht zu werden.

Eine Untersuchung des Forschungsinstitutes empirica ermittelte in diesem Kontext jüngst ein allgemeines Wachstum des Pro-Kopf-Wohnflächenbedarfs bis zum Jahr 2030. Demnach steigt die Flächennachfrage im Westen der Republik in den kommenden 20 Jahren von derzeit 47 Quadratmeter um 15 Prozent auf 54 Quadratmeter pro Kopf. Zugleich wächst die Wohnfläche im Osten sogar um ein Viertel auf 55 Quadratmeter pro Kopf im Jahr 2030. Diese Entwicklung ist zum einen auf die steigende Zahl der Single-Haushalte sowie zum anderen auf die Tatsache zurückzuführen, dass zukunftsweisende, altersgerechte Wohnungen einen höheren Flächenbedarf haben. „Es gilt daher zu prüfen, ob Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren – selbst nach Sanierung – noch vermietbar sind oder ob nicht Ersatzneubau mit größerem CO₂-Einsparpotenzial die sinn-

vollere Alternative ist“, rät Gerij.

Ein weiteres Problemfeld stellen vier- und mehrgeschossige Gebäude ohne Aufzug dar. Eine Untersuchung des Statistischen Bundesamts kommt zu dem Ergebnis, dass in den Baujahrgängen bis 1978 lediglich zehn Prozent der mehrgeschossigen Gebäude in den alten Bundesländern einen Aufzug besaßen. Auch in den Jahren nach 1978 wurden noch in erheblicher Anzahl vier- und mehrgeschossige Gebäude ohne Aufzug errichtet. Die Wohnungswirtschaft schätzt die Gesamtzahl der Gebäude ohne Aufzug in den alten Bundesländern derzeit auf rund 650 000. Dies bedeutet, dass mehr als zehn Millionen Wohnungen nicht barrierefrei zu erreichen sind. Aufgrund der nicht mehr bedürfnisgerechten Zuschnitte ist auch die Sanierung dieser Wohnungen unter ökonomischen und energetischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll.

Unzeitgemäße Grundrisse

Problematisch sind vor allem die Bausubstanz und der Zuschnitt der Wohnungen, die in der Notsituation nach dem Zweiten Weltkrieg im Zeitraum zwischen 1946 und 1960 errichtet wurden. Diese Wohnungen weisen unzeitgemäße Grundrisse von 45 bis 48 Quadratmetern für Familien mit zwei oder drei Kindern auf. Die bautechnische, energetische und wohnungswirtschaftliche Beurteilung dieser Wohnungsbestände, die auf der Basis des 1. Wohnungsbaugesetzes (WoBauG) errichtet wurde, ergab, dass die zeitgemäße Modernisierung der Wohnungen – altersgerecht und energetisch ausgerichtet – zu einem

Baukostenaufwand führt, der deutlich oberhalb der vergleichbaren Neubaukosten liegt.

Gleiches gilt für die in den 1960er und 1970er Jahren errichteten Geschosswohnungsbauten, die als so genannte Bausünden vermehrt hinterfragt werden. Eine bloße Sanierung dieser urbanen Arealen ist mit vertretbaren finanziellen Mitteln in vielen Fällen unrealistisch: Auch hier übersteigen die notwendigen Sanierungs- und Modernisierungskosten oftmals die Aufwendungen für einen Neubau deutlich. Die Vorteile von Neubauten liegen auf der Hand: Neue Wohnobjekte können einerseits die veränderten Wohnraumansprüche befriedigen und andererseits funktionale und energetische Anforderungen zukunftssicher und damit nachhaltig erfüllen. „Im Fall der Sanierung hingegen bleibt letztlich ein altes Gebäude mit zum Teil tiefgreifenden funktionalen Schwächen erhalten“, erklärt der Vize-Vorsitzende der Unipor-Ziegel-Gruppe.

Die Fehleinschätzung „Deutschland ist gebaut“ hat erhebliche Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienwirtschaft. An der gesamten deutschen Bruttoinlandsproduktivität hat sie noch einen Anteil von etwa 21 Prozent. Zudem ist die Zahl der Arbeitnehmer im Bauhauptgewerbe von 1,4 Millionen im Jahr 1995 auf derzeit rund 700 000 zurückgegangen. Der massive Verlust von Arbeitsplätzen summiert sich durch Insolvenzen vieler kleinerer, mittelständischer Unternehmen. Der ehemalige Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee hat noch 2006 festgestellt, dass Bauinvestitionen in Höhe von einer Milliarde Euro 25 000 Arbeitsplätze schaffen beziehungsweise sichern.

Die Immobilie ist als Kapitalanlage ein wichtiger Faktor für die

Entwicklung des Binnenmarkts. Etwa 70 Prozent der Bauinvestitionen werden von privaten Investoren getätigt. Auf die Investitionsbereitschaft dieser Gruppe haben die steuerlichen Rahmenbedingungen daher den größten Einfluss. Negativ fällt eine nur in Deutschland entwickelte Eigendynamik in den unterschiedlichen technischen und politischen Anforderungen auf, die zu erheblichen Baukostenverteuerungen geführt hat.

Bedingungen für Investoren haben sich verschlechtert

Bezahlbarer Wohnraum, verschlechterte steuerliche Rahmenbedingungen und höhere Baukosten sind jedoch nicht miteinander zu vereinbaren. Im Verlauf der letzten Jahre wurden die Rahmenbedingungen für Investoren von Immobilien durch die Steuergesetzgebung erheblich verschlechtert. Die Anhebung der Grundsteuer, die Abschaffung der Eigenheimzulage sowie der degressiven Abschreibung (AfA) oder die Erbschaftsteuerreform sind nur einige Gründe.

Aus einer Studie des Rheinisch-Westfälischen Institutes für Wirtschaftsforschung e.V. (Essen) – im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalens – geht hervor, dass die Wiedereinführung der degressiven AfA für Nordrhein-Westfalen zusätzliche private Investitionen in Höhe von jährlich über 530 Millionen Euro erbringen könnte. Außerdem könne sie den Bau von über 4000 zusätzlichen Wohnungen bewirken, die modernen energetischen Anforderungen entsprechen und damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Zudem kann laut der Studie die Wiedereinführung der degressiven AfA die öffentlichen Haushalte durch Mehreinnahmen entlasten – beispielsweise bei der Lohnsteuer mit über 50 Millionen Euro, bei der Mehrwertsteuer mit 200 Millionen Euro sowie mit rund 80 Millionen Euro aus Sozialversicherungsbeiträgen.

„Die letzten Jahre haben gezeigt, dass Wirtschaftswachstum ohne die volkswirtschaftlich unverzichtbare Säule Bauwirtschaft mit ihrer beschäftigungspolitischen Wirkung nicht realisierbar ist“, betont Gerij. Durch eine Verstärkung der Bautätigkeit, die zu einer Stabilisierung der Bauwirtschaft führt, kann sichergestellt werden, dass auch in Zukunft noch ein funktionierender Wirtschaftszweig in Deutschland existiert, der dazu im Stande ist, die drängenden Infrastruktur- und Wohnraumprobleme zu lösen. Denn einen beschäftigungspolitisch bedeutenden Wirtschaftszweig wie die Bauwirtschaft durch die Fehleinschätzung seiner Wachstumspotentiale in „Wartstellung zu positionieren“, bedeutet in der Konsequenz Wirtschaftswachstum zu verhindern, Arbeitslosigkeit zu fördern sowie einen Mangel an zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. > BSZ

Backstein: Die perfekte Wand

Besser geht es nicht

Eine der sichersten Altersvorsorgen ist und bleibt die eigene Immobilie. Wer bereits beim Hausbau Materialien verwendet, die überdurchschnittlich lange haltbar sind, sorgt zusätzlich vor und braucht so bald nicht zu renovieren. Das Symbol für die „gebaute Lebensversicherung“ ist sicherlich das Backsteinhaus: massiv, robust, langlebig. Und das zu Recht: Welcher andere Baustoff überdauert sogar Jahrhunderte und bleibt dabei bis ins hohe Alter schön?

Die Vorteile der zweischaligen Wand kommen auch in puncto

Energieeffizienz optimal zum Tragen. Zwischen die tragende Wand und die davor liegende, schützende Backsteinfassade passt jede Menge Wärmedämmung. So kann eine zweischalige Wand bei fachgerechter Ausführung schon heute die Energiestandards von morgen erfüllen.

Der Verkaufswert eines Einfamilienhauses mit Backsteinfassade liegt in der Regel über dem anderer Bauweisen. Daher lohnt sich oft auch eine Sanierung bestehender Objekte – zum Beispiel mit einer nachträglich vorgemauerten Back-

steinfassade, die entweder die bisherige Putzfassade ergänzt oder eine nicht erhaltenswerte, schlecht gedämmte Backsteinfassade ersetzen kann. Die massive Lösung muss dabei nicht unbedingt teurer sein als das „vorkleben“ von Wärmedämmverbundsystemen. Mehr Sicherheit bietet sie auf jeden Fall.

Ein Backsteinhaus, egal ob neu oder alt, ist eine sichere Geldanlage für das ganze Leben – und darüber hinaus. Denn eine nach dem heutigen Stand der Technik gebaute zweischalige Wand mit Backstein hält fast ewig. > BSZ

Keine Dämmstoffe
Kein Schimmel
Keine Allergien

NATUR PUR



Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,075 \text{ W/(mK)}$

KELLERER ZMK-P 7,5

Unsere neueste Entwicklung in Richtung Passivhaus. Bauen Sie **wertbeständig und gesundheitsbewusst allergiefrei** für Generationen. Sparen Sie auf Dauer deutlich Heizkosten und genießen Sie natürliches Raumklima. Holen Sie sich die KfW-Fördermittel.

KELLERERZMK
ZIEGELSYSTEME

Ziegeleistraße 13, 82281 Oberweikertshofen
Tel. (0 81 45) 923-0, Fax (0 81 45) 54 22

www.kellerer-ziegel.de