

10 Fakten

zum

Wohnungsbau

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland





***10 Fakten
zum
Wohnungsbau***

*Willkommenskultur
für Bagger
und Neubau?*

Willkommenskultur für Bagger und Neubau – Vorfahrt für den Wohnungsbau

Bezahlbarer Wohnungsbau, städtebaulich eingepasst und in guter Qualität, ist das Gebot der Stunde. Vielfältige Hemmnisse und Zielkonflikte stehen dem entgegen und zwar gerade dort, wo die Wohnungsmärkte am angespanntesten und neue Wohnungen am dringlichsten sind: in den Metropolregionen und Großstädten.

Es fehlt an Grundstücken, aber auf grüner Wiese soll nicht gebaut werden. Falls kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, stehen die Kommunen im Zwiespalt zwischen fiskalischem Interesse an hohen Grundstückspreisen und dem sozialen Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wenn ein Standort für bezahlbaren Wohnungsbau gefunden ist, wird es immer schwieriger, die Zustimmung der benachbarten Bewohnerschaft zu erreichen. Lokale Interessen müssen nicht immer im Einklang mit gesamtstädtischen Interessen stehen.

Planungsverfahren sind langwieriger geworden, weil Zielkonflikte, wie zum Beispiel zwischen den Belangen des Umweltschutzes und des Wohnungsbedarfs, immer schwieriger auszuhandeln sind.

Das Bauen soll kostengünstiger werden, aber wachsende Ansprüche an die Wohnqualität stehen dem entgegen. Die Gebäude sollen energieeffizient gebaut werden, erneuerbare Energien nutzen, gestiegene Anforderungen an Schall-, Brand- und Naturschutz einhalten, am besten barrierefrei sein, über moderne Medienversorgung, eine zukunftsfähige Elektroinstallation, Unterstützungssysteme für ältere Menschen und erhöhte Sicherheitsstandards, z. B. bei Aufzügen und Trinkwasserzubereitung, verfügen. Zudem treibt eine wachsende Normen- und Standardflut die Baukosten.

Dies zeigt: Notwendig ist eine gesamtgesellschaftliche Kraftanstrengung auf der Basis einer öffentlichen Diskussion der Gesellschaft darüber, welche Prioritäten gesetzt werden müssen, damit alle in Deutschland gut und sicher wohnen können.



Fakt 1

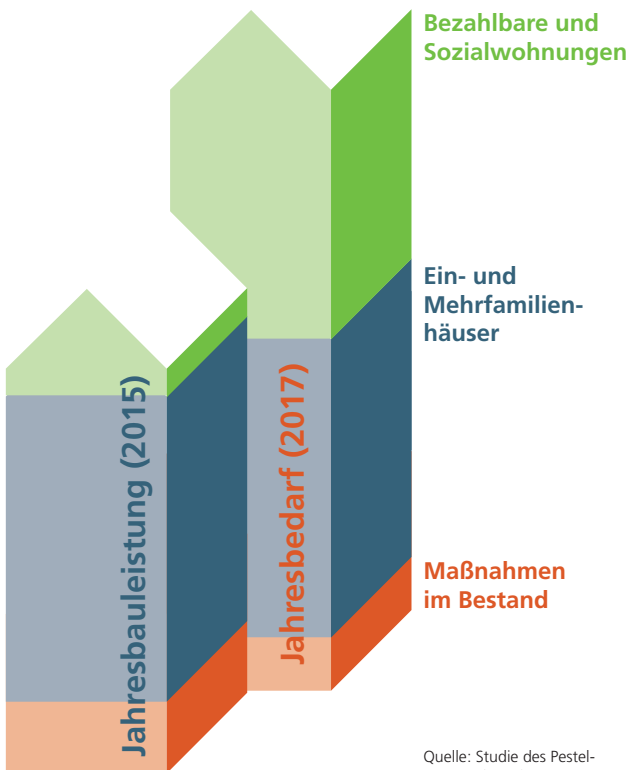
Es werden zu wenige Wohnungen gebaut

Seit Jahren werden in Deutschland weniger Wohnungen gebaut als benötigt. Vor allem in den Großstadtregionen ist es für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen schwieriger geworden, bezahlbare und bedürfnisgerechte Wohnungen zu finden.

Das zu niedrige Neubauvolumen hat verschiedene Ursachen. Fehlende Grundstücke, hohe Baukosten, langwierige und aufwendige Genehmigungsverfahren, unzureichende Wohnungsbauförderung, Anwohnerproteste.

Die Anzahl und Struktur der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zeigt, dass vor allem der mehrgeschossige Mietwohnungsbau mittelfristig hinter dem Bedarf zurückbleibt. Es fehlen 80.000 zusätzliche Sozialwohnungen und 60.000 bezahlbare Mietwohnungen pro Jahr.

Jährlich fehlen 140.000 bezahlbare Wohnungen



Quelle: Studie des Pestel-Instituts (2015):
„Modellrechnungen zum sozialen Wohnungsbau“

Fakt 2

Bauen ist zu teuer

Der deutsche Wohnungsbau ist im internationalen Vergleich von hoher Qualität, aber teuer. Die Bauwerkskosten sind trotz vieler Bemühungen um Effizienzsteigerung in den Jahren 2000 bis 2016 um rund 45 % gestiegen. Allein die Kostensteigerung durch die restriktiver gewordenen Verordnungen zur Energieeinsparung (EnEV) betrug 16 % seit dem Jahr 2002. Die Einsparungen aus verminderten Heizkosten können dies nur zum Teil gegenfinanzieren, zumal der betriebliche Aufwand für energetisch hocheffiziente Gebäude deutlich ansteigt.

Mit dem derzeitigen Neubaustandard ist die Grenze der Wirtschaftlichkeit längst erreicht. Höhere Standards wie KfW 55 lassen sich ohne Förderung gar nicht mehr darstellen. In der Gesamtbetrachtung sind kaum noch energetische Fortschritte zu erzielen. Die Mehrkosten gehen 1:1 in eine höhere Miete und Betriebskosten ein. Eine Folge ist, dass kaum Wohnungen zu bezahlbaren Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau entstehen. Nur kaufkräftige Haushalte sind in der Lage, die wirtschaftlich notwendigen Mieten zu bezahlen bzw. Eigentum zu erwerben.

Ab 1. 1. 2021: **Mieterhöhung** **+ 515 Euro***

*

Jährliche Zusatzbelastung für eine
65 m² große Wohnung bei verschärftem
Neubaustandard *Effizienzhaus 55*
(unter Berücksichtigung der zusätzlichen
Energiekosteneinsparung) gegenüber
derzeit gültiger *EnEV 2016*

Fakt 3

Steuerliche Regelungen und Realität passen nicht zusammen.

Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnungsbau in Deutschland. Die WohWi-Unternehmen stehen dazu als Partner der öffentlichen Hand bereit. Um den enormen Bedarf befriedigen zu können, ist es wichtig, auch private Bauherren für den Geschosswohnungsbau zu aktivieren. Die aktuellen Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau entsprechen nicht mehr den Tatsachen.

Bei den derzeitigen Abschreibungsmöglichkeiten – linear in Höhe von 2 % – wird von einer „Lebenszeit“ von Gebäuden von 50 Jahren ausgegangen. Moderne Gebäude zeichnen sich aber durch komplexe Anlagentechnik mit viel kürzeren Lebenszeiten aus. Heute ergibt sich daraus eine durchschnittliche Lebensdauer des Gebäudes von 36 Jahren. Eine Anpassung auf 3 % ist folgerichtig und wäre sachgerecht.

Mehr Kosten für mehr Technik

2000:

Rohbau 53,7 %

2014:

Technik 54,1 %



Fakt 4

Normenflut treibt die Kosten

Die Anzahl der Normungen wird seit Jahren immer größer. Anfangs waren die Standardisierungs- und Regelungsbedarfe auf einzelne klar definierte technische Handlungsfelder begrenzt. Heute entsteht der Eindruck, dass alles eine Norm haben muss. Die Normung hat sich zusätzlich stark internationalisiert. Dabei ist sie immer mehr der Einflussnahme der nationalen Normenanwender (Bund, Länder, Kommunen, Industrie, Ingenieure, Architekten, Handwerk etc.) entzogen.

Neben den für das Bauen relevanten Normen (DIN, EN, ISO), zusammen mit Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien, Satzungen etc., ergibt sich ein extrem umfangreiches und damit kaum noch überschaubares Regelwerk. Die mehr als 20.000 Bauvorschriften und die inhaltlichen Anforderungen bewirken immer höhere Bauwerkskosten.

Parallel haben sich die Kontrolle der Einhaltung der Normen sowie die Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber Herstellern und Baufirmen nahezu vollständig in den privatrechtlichen Bereich verschoben, was das Bauen teuer macht.

Bauvorschriften seit 1990 vervierfacht



**1990:
5.000**



**2016:
20.000**

Fakt 5

Zu wenig Bauland

Flächensparender Wohnungsbau leistet seit Jahren einen zentralen Beitrag zur Innenentwicklung der Städte. Innerstädtische Grundstücke sind jedoch nur begrenzt verfügbar, vor allem in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten.

Je weniger bebaubare Grundstücke es gibt, umso mehr steigen die Grundstückspreise. Kommunale Bodenvorratspolitik und Baulandentwicklungspolitik werden immer wichtiger.

Das politische Ziel, den Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag zu begrenzen, stammt aus einer Zeit, als Deutschland schrumpfte. Es wirkt heute angesichts des deutlichen Bevölkerungswachstums und der auf bestimmte Stadtregionen konzentrierten Binnenwanderung unrealistisch.

Mehrgeschossiger Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern ist energieeffizienter und spart gegenüber dem Bau von Eigenheimen mehr als die Hälfte der Fläche. Er kann einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung der Flächenversiegelung leisten.

Geschosswohnungsbau: Sieger¹⁰ bei der Flächennutzung



**Ein- und Zweifamilien-
häuser:
Pro 4 m² Grund
1 m² Wohnfläche**

**Geschosswohnungsbau:
Pro 4 m² Grund
10 m² Wohnfläche**

Fakt 6

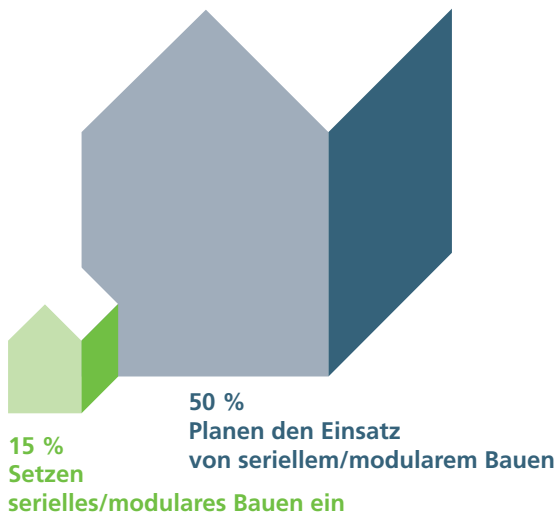
Zuviel „Stein auf Stein“ am Bau

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat untersucht, wie der Wohnungsknappheit vor allem in den Ballungszentren und an Hochschulstandorten begegnet werden kann. Das Aktionsprogramm zur Intensivierung des Wohnungsbaus zielt darauf ab, „serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum zu forcieren“. Das spiegelt auch die Erwartungen der Baukostensenkungskommission an die Bau- und Wohnungswirtschaft wider, mithilfe serieller und modularer Bauweisen Kosten- und Zeitvorteile zu erzielen.

Viele Wohnungsunternehmen sehen das genauso: eine Befragung der WohWi-Unternehmen ergab eine hohe Bereitschaft für serielles und modulares Bauen. Mehr als 70 % der befragten Unternehmer haben Interesse an Typenbau und Typengenehmigung. Rund 50 % planen, künftig serielle oder modulare Elemente beim Bau einzusetzen. Und 15 % sind hier Pioniere. Sie machen es bereits!

Wohnungswirtschaft und Bauindustrie haben sich daher gemeinsam entschlossen, in einem Wettbewerb nach Lösungen im Systembau zu suchen.

WohWi-Unternehmen bauen bereits im seriellen und modularen System



Fakt 7

Zügige Planungsverfahren, schnellere Fertigstellungen

Im Vorfeld des Bauens sind vielfältige Interessen gegeneinander abzuwägen. Daher sind die Anforderungen und der damit verbundene Aufwand für die Planung hoch. In den Ämtern steht jedoch für eine zügige Abwicklung zu wenig Personal zur Verfügung.

Das hat Auswirkungen: Baugenehmigungen dauern viel zu lange. Je nachdem, für welches baurechtliche Verfahren die Behörden sich entscheiden, kann es bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens zwischen 3,5 und 7 Jahren dauern.

Zudem sind planungsrechtliche Verfahren zur Festlegung von Standorten, Baudichten und Nutzungen kompliziert und konflikthanfänglich. Sie ziehen sich häufig über lange Zeiträume hin. Zum Beispiel führen die sich zuweilen widerstreitenden Belange des Umweltschutzes und des Wohnungsbaus zu Verzögerungen oder gar zum Stopp des Vorhabens.

Behörden bestimmen die Dauer bis zur Fertigstellung

Genehmigungsverfahren



**B-Plan-Verfahren
bis zu 48 Monaten**



**Optimiertes B-Plan-Verfahren
bis zu 18 Monaten**



**§ 34
bis zu 5 Monaten**

Fakt 8

„Wir müssen mehr bauen – aber nicht bei mir!“

Die Akzeptanz der Bevölkerung für das Bauen innerhalb vorhandener Nachbarschaften, aber auch auf größeren innerstädtischen Brachflächen und am Stadtrand, ist in den letzten Jahren zurückgegangen. Der Allgemeinheit dienende Wohnungsbauvorhaben stoßen auf lokaler Ebene zunehmend auf Widerstände und scheitern mitunter an Gruppeninteressen. Eingübte Beteiligungsverfahren stoßen an ihre Grenzen.

Allerdings zeigen auch neue Instrumente der Partizipation, die eine rechtzeitige Einbeziehung der Bürger und Akteure sicherstellen (z. B. Szenarienworkshops, Bürgervertretungen, Stadtteilschule), positive Wirkungen auf die Realisierbarkeit von Bauvorhaben.



Fakt 9

Es gibt viel zu wenig altersgerechte Wohnungen

Die Anzahl der Menschen im Alter von 65 Jahren und älter wird in Deutschland von 17,3 Mio. im Jahr 2015 um fast 30 % auf rund 22,3 Mio. im Jahr 2030 steigen. Nach aktuellen Berechnungen gibt es derzeit etwa 700.000 altersgerechte Wohnungen. Das sind weniger als 2 % des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland.

Die Lücke wird größer: Bis 2035 werden zusätzlich 2,9 Mio. altersgerechte Wohnungen benötigt. Dafür wären Investitionen in Höhe von bis zu 50 Mrd. Euro notwendig.

Vom altersgerechten Umbau profitieren die Menschen nicht nur durch eine höhere Lebensqualität und einen längeren Verbleib in der vertrauten Umgebung. Auch die Pflegekassen und Sozialhaushalte werden spürbar entlastet.

Bis 2035 müssen sich die altersgerechten Wohnungen verfünffachen



2013:
700.000
altersgerechte
Wohnungen

2035:
3.600.000
altersgerechte
Wohnungen

Fakt 10

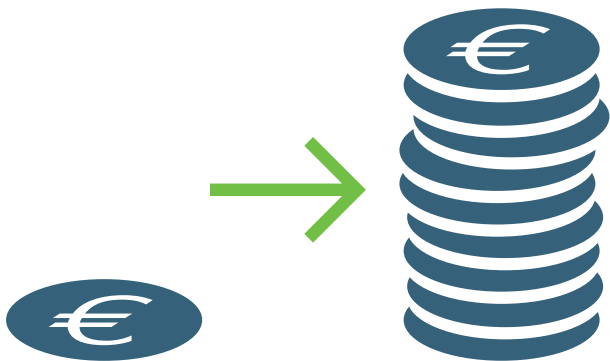
Förderung ermöglicht bezahlbares Wohnen

Wohnraum- und Städtebauförderung leisten wesentliche Beiträge für einen Wohnungsbau, der für Bauherren wirtschaftlich tragbar ist und gleichzeitig bezahlbare Mieten ermöglicht.

Der Multiplikator der Städtebauförderung bewirkt pro 1 Euro Förderung fast das 9-fache an privatem Kapital.

Unter Berücksichtigung der steuerlichen Rückflüsse sind die im Wohnungs- und Städtebau eingesetzten öffentlichen Mittel eine besonders effektive Form der Investitionsförderung.

***Aus 1 Mio. Euro Fördermittel
werden fast
9 Mio. Euro Investitionen***



Quellenangaben:

Kostentreiber für den Wohnungsbau, Dietmar Walberg,
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen ARGE//eV und
Michael Halstenberg HFK Rechtsanwälte LLP, Kiel 2015

Modellrechnungen zum sozialen Wohnungsbau,
Pestel-Institut, Hannover, 2015

Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen
Standards für Wohnungsneubauten,
Nikolas D. Müller, Andreas Pfnür, Darmstadt, 2016

Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder
der Wohnungspolitik,
InWIS Forschung und Beratung Bochum und Arbeitsgemein-
schaft für zeitgemäßes Bauen ARGE//eV, Kiel, 2016

Sparsame und schonende Flächennutzung,
Büro für Technikfolgen-Abschätzung
beim Deutschen Bundestag (TAB), Berlin, 2009

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017,
GdW, 2016

Volksentscheid über den Erhalt des Tempelhofer Feldes,
Bericht der Landesabstimmungsleiterin, Berlin, 2014

Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen,
Prognos AG, Berlin, 2014

Regionale Reichweite der ökonomischen Effekte
der Städtebauförderung,
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR),
Bonn, 2015

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de

www.wohnungswirtschaft.de

© GdW 2017

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Was wäre Deutschland ohne uns

Wir geben 13 Millionen
Menschen
ein gutes und sicheres
Zuhause – mit
guten Nachbarschaften.

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

