

Mietwohnungsbau in Deutschland

- Kurzfassung -

im Auftrag der
Kampagne
„Impulse für den Wohnungsbau“



Hannover, Februar 2012

Auftraggeber:

Kampagne „Aktion Impulse für den Wohnungsbau“



Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V.
Am Weidendamm 1 A
10117 Berlin

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
Kurfürstendamm 57
10707 Berlin

DGfM

*Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerks-
und Wohnungsbau e.V.*

Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.
Kochstraße 6-7
10969



Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt
Olof-Palme-Straße 19
60439 Frankfurt / Main



ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUGEWERBE ZDB

Zentralverband Deutsches Baugewerbe e.V.
Kronenstraße 55-58
10117 Berlin



Deutscher Mieterbund e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin

Anschrift des Verfassers:

Matthias Günther, Vorstand Eduard Pestel Institut e.V., Königstr. 50A,
30175 Hannover, Tel. 0511/99094-20, guenther@pestel-institut.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise	1
2 Entwicklung des Mietwohnungsbaus in Deutschland	2
2.1 Struktur des Wohnungsbestandes	2
2.2 Wohnungsneubauförderung	4
2.3 Direkte Wohnkostensubventionen bei privaten Haushalten	4
2.4 Entwicklung der Mieterhaushalte	5
2.5 Ausblick: Entwicklung der Anzahl an Mieterhaushalten; Perspektiven des Mietwohnungsbaus	5
3 Mietwohnungsbau: Regionale Differenzen	6
3.1 Bisherige Entwicklung in den Regionen	6
3.2 Notwendiger Mietwohnungsneubau in den kommenden fünf Jahren	8
4 Deutschlands Position im europäischen Umfeld	10
5 Fazit	10

Mietwohnungsbau in Deutschland

1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Die Auswirkungen der Wohnungsbaupolitik auf die Bautätigkeit im Mietwohnungsbau sollen mit dieser Untersuchung aufgezeigt werden. Im Ergebnis soll die Entwicklung des Mietwohnungsbaus einschließlich der Verteilung auf Regionen und Marktsegmente ab 2000 dargestellt werden. Zusätzlich erfolgt eine Regionalisierung auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte und mit einem Ausblick auf die kommenden Jahre wird aufgezeigt, was ein „weiter wie bisher“ für Folgen haben wird und welche Maßnahmen Abhilfe schaffen könnten.

Zunächst werden die Strukturen am Wohnungsmarkt betrachtet. Eigentümer, Wohnungsgrößen, die Art der Nutzung - d.h. vermietet oder vom Eigentümer selbst genutzt - und Bauphasen sind mögliche Anknüpfungspunkte für wohnungspolitische Maßnahmen. Es folgen die Analysen zur vergangenen Dekade hinsichtlich Wohnungsbau, Wohnungspolitischer Förderung sowie der Haushalts- und Einkommensentwicklung.

Nach einem bundesweiten Ausblick werden die bisherigen Entwicklungen auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte dargestellt und bis zum Jahr 2017 hochgerechnet. Vor dem abschließenden Fazit wird ein Vergleich auf europäischer Ebene durchgeführt.

2 Entwicklung des Mietwohnungsbaus in Deutschland

2.1 Struktur des Wohnungsbestandes

Insgesamt gab es in Deutschland zum Zeitpunkt der letzten Wohnungsstichprobe im Jahr 2006 knapp 40 Mio. Wohneinheiten, von denen gut 3 Mio. unbewohnt waren. An den grundlegenden Strukturen wird sich bis heute nur wenig geändert haben.

Drei Viertel des bewohnten Wohnungsbestandes befinden sich im Eigentum von privaten Haushalten. Von diesen insgesamt mehr als 27 Millionen Wohnungen werden gut 15 Millionen Wohnungen von den Eigentümern selbst bewohnt und die übrigen 12 Millionen Wohnungen vermietet. Gut neun Millionen vermietete Wohnungen, also etwa ein Viertel des genutzten Wohnungsbestandes, entfallen auf Wohnungsunternehmen. Damit dominieren auch beim Mietwohnungsbestand die privaten Haushalte mit 57 % des Bestandes das Angebot.

Der Leerstand dürfte sich, auf Deutschland insgesamt bezogen - unter Berücksichtigung von Wohnungsbestands-, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung - bis 2011 nur wenig verändert haben. Allerdings ist von einer weiteren Verschiebung zu mehr Leerständen im ländlichen Raum und einem Abschmelzen der Fluktuationsreserven in den Städten auszugehen.

Nach wie vor ist eine deutliche Tendenz zur Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgröße zu erkennen. Seit dem Jahr 2000 ist die durchschnittliche Wohnfläche des Bestandes an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Westdeutschland von 88,5 m² auf 90,5 m² je Wohnung angestiegen, in Ostdeutschland von 71,3 m² auf 73,4 m² je Wohnung.

Der höhere Anteil an Einfamilienhäusern in Westdeutschland macht sich durch im Vergleich zu Ostdeutschland höhere Anteile bei den Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern bemerkbar.

Gerade mit Blick auf die energetische Zielstellung der Politik ist die Verteilung des Wohnungsbestandes auf Baualtersklassen von hoher Bedeutung. Bei den bis 1978 errichteten Wohnungen kann davon ausgegangen werden, dass zum Zeitpunkt des Baus die energetische Optimierung der Gebäude nicht nur nachrangig war, sondern keine Bedeutung hatte. Im Jahr 2006 entfielen sowohl in West- als auch in Ostdeutschland knapp drei Viertel der Wohnungen auf diese Baualtersklasse.

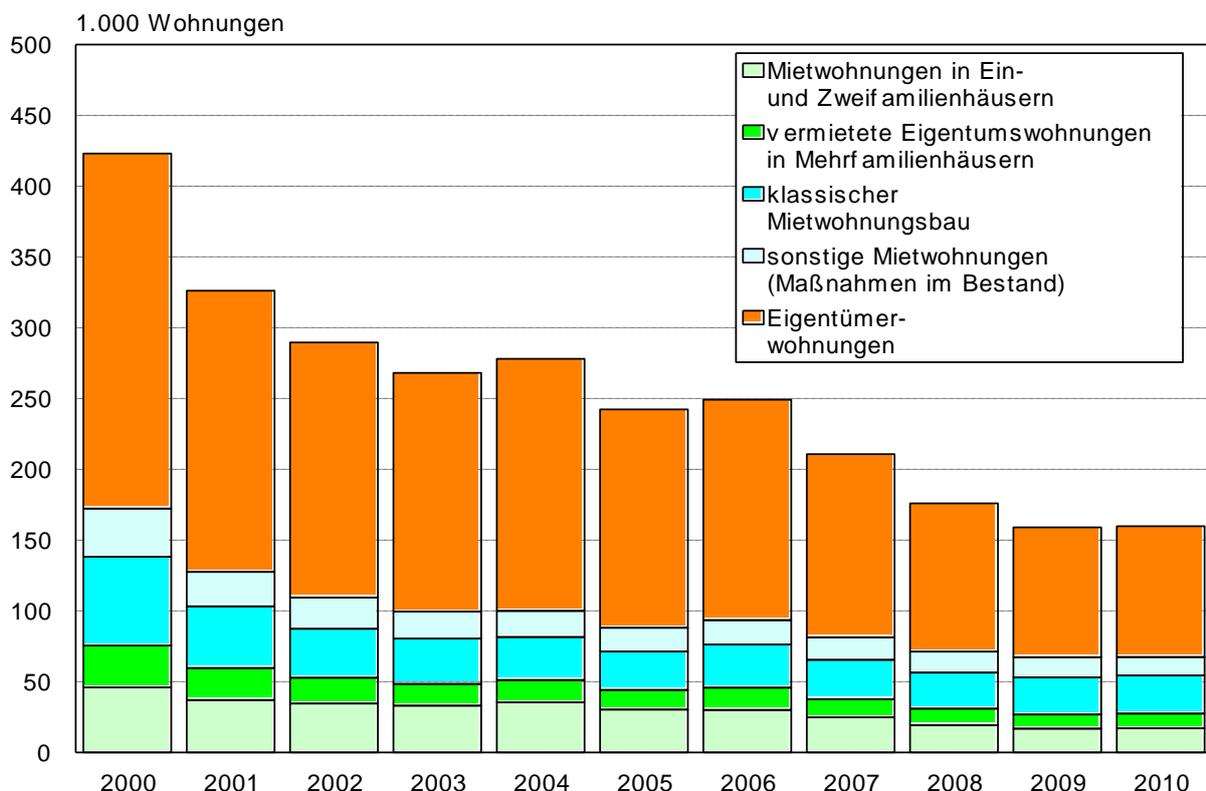
Im Rahmen der amtlichen Statistik wird der Mietwohnungsneubau nicht erfasst. Da zum Zeitpunkt der Fertigstellung nur selten mit Bestimmtheit festliegt, ob die Wohnung künftig vom Eigentümer selbst bewohnt oder vermietet wird, ist eine Erfassung

in der Baufertigstellungs- und der Baugenehmigungsstatistik wohl auch kaum möglich. Die tatsächliche Nutzung wird dagegen durch die Mikrozensuszusaterhebungen und die Gebäude- und Wohnungszählungen erhoben.

Aus den im Jahr 2006 ermittelten Werten für die Baualtersklasse „2001 bis 2004“ lassen sich dann Tendenzen auf den Neubau übertragen, die zumindest eine näherungsweise Abschätzung des Mietwohnungsneubaus erlauben dürften. Im Jahr 2006 waren von den in den 2001 bis 2004 gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 3,3 % unbewohnt, bei den Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen lag die Quote bei 6,5 %. Vom Eigentümer selbst bewohnt wurden 78 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 29 % der Geschosswohnungen. Entsprechend errechnen sich Vermietungsquoten von knapp 19 % (Ein- und Zweifamilienhäuser) und gut 64 % (Mehrfamilienhäuser).

Setzt man die Ergebnisse der tatsächlichen Nutzung der „Neubaujahrgänge 2001 bis 2004“ im Jahre 2006 für den gesamten Neubau der Dekade, so ergibt sich die in **Abbildung 1** aufgezeigt Entwicklung des Miet- und des Eigentümerwohnungsbaus.

Abbildung 1: Wohnungsbau von 2000 bis 2010



Quelle: Eigene Berechnungen

Der so ermittelte Mietwohnungsbau lag auch in den letzten Jahren noch bei rund 70.000 Wohnungen pro Jahr. Darin sind allerdings Anteile an Ferienwohnungen enthalten, die für den allgemeinen Mietwohnungsmarkt nicht verfügbar sind. Ferienwoh-

nungen werden entsprechend ihrer Funktion in landschaftlich attraktiven Regionen gebaut. Hervorzuheben sind die Nord- und Ostseeküsten sowie der Alpenraum.

2.2 Wohnungsneubauförderung

Die direkte Förderung des Wohneigentums über die Eigenheimzulage ist zwischenzeitlich ersatzlos gestrichen worden und auch die degressive Abschreibung im Mietwohnungsbau ist der linearen Abschreibung über 50 Jahre, d. h. 2 % pro Jahr, gewichen.

Beim Sozialen Wohnungsbau ist seit dem Jahr 2006 die Zuständigkeit im Rahmen der Föderalismusreform auf die Bundesländer übergegangen. Seit Mitte der vergangenen Dekade liegt der im Rahmen des Sozialen Mietwohnungsbaus geförderte Mietwohnungsneubau in einer Größenordnung um 11.000 Wohnungen pro Jahr. Bezogen auf den Mietwohnungsbestand von etwa 22 Mio. Wohnungen sind dies 0,05 % pro Jahr.

2.3 Direkte Wohnkostensubventionen bei privaten Haushalten

Wohngeld wird einkommensschwachen Mieter- und Eigentümerhaushalten als Miet- oder Lastenzuschuss gewährt. Die Wohngeldgewährung war seit dem Jahr 2000 von verschiedenen Reformen betroffen, die zu starken Veränderungen bei der Zahl der Empfängerhaushalte und der gewährten Unterstützung geführt hat.

Insgesamt waren die Wohngeldzahlungen mit der Einführung des als „Hartz IV“ in der Bevölkerung bekannten Arbeitslosengeldes II im Jahr 2005 um knapp 4,7 Mrd. € auf etwas unter 900 Mio. € abgesunken. Der niedrigste Stand war dann in den Jahren 2007 und 2008 festzustellen, bevor mit der Reform zum Jahresbeginn 2009 ein sprunghafter Anstieg auf knapp 1,3 Mrd. € erfolgte. Diese Veränderungen zeigen auch die hohe Bedeutung des politisch bestimmten Versorgungsniveaus.

Inzwischen wird die Subjektförderung durch die Übernahme der Kosten der Unterkunft dominiert. Die Gesamtzahlungen für die Kosten der Unterkunft im Rahmen des Arbeitslosengeldes II stiegen von 12,3 Mrd. € im Jahr 2005 auf 13,8 Mrd. € im Jahr 2010. Hinzurechnen sind noch die gut 2,5 Mrd. € an Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft, die im Rahmen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit gewährt werden.

Bei Gesamtaufwendungen von inzwischen rd. 19 Mrd. € spielt die Objektförderung bei den wohnungspolitischen Förderinstrumenten praktisch keine Rolle mehr.

2.4 Entwicklung der Mieterhaushalte

Insgesamt stieg die Zahl der Haushalte von 2000 bis 2010 im betrachteten Zeitraum um gut 2 Mio. bzw. knapp 6 % an. Die Anzahl der Mieterhaushalte entwickelte sich zwar etwas schwächer, mit +0,65 Mio. (3 %) verzeichnete aber auch dieser Bereich einen deutlichen Zuwachs.

Eine genauere Betrachtung der Einkommensverhältnisse zeigt zunächst einen von 38,8 % im Jahr 2002 auf 36,6 % im Jahr 2010 gesunkenen Anteil an Haushalten mit einem monatlichen Nettoeinkommen unter 1.500 €. Allerdings bleibt bei dieser Betrachtung unberücksichtigt, dass der Euro des Jahres 2010 nur noch über knapp 86 % der Kaufkraft des Euro aus dem Jahr 2002 verfügt. Legt man diese Entwertung über die nominalen Einkommensklassen, so entspricht die ursprüngliche Einkommensklasse „bis 1.500 €“ im Jahr 2010 der Einkommensklasse „bis 1.750 €“. Da seit einigen Jahren im Mikrozensus die Einkommensklasse „1.500 € bis 1.700 €“ separat ausgewiesen wird, lässt sich eine vorsichtige Abschätzung durchführen. **Auf die reale Entwicklung bezogen, hat sich der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen (real, Preisbasis 2002) unter 1.500 € pro Monat auf über 44 % in 2010 erhöht.**

Parallel zu dieser Ausweitung des Niedrigeinkommensbereiches haben sich beim Wohnen insgesamt die kalten und warmen Betriebskosten erheblich erhöht. Insofern ist es nicht überraschend, dass sich der Anteil der Ausgaben für den Bereich Wohnen bei den Haushalten bis hin zu einem Einkommen von 3.600 € je Monat deutlich erhöht hat. Insbesondere wenn man berücksichtigt, dass die unteren Einkommensklassen die Wohnfläche durchschnittlich reduziert haben, kann die Erhöhung des Anteils der Ausgaben fürs „Wohnen“ nur als dramatisch bezeichnet werden. Da die Bruttokaltmieten nahezu konstant geblieben sind (auch wenn der hier betrachtete Zeitraum leicht abweicht, dürfte die Aussage zulässig sein), kann die Erhöhung des Ausgabenanteils nur auf eine Reduzierung des Einkommens und/oder eine starke Steigerung der Energiekosten und der sonstigen Nebenkosten zurückgeführt werden.

2.5 Ausblick: Entwicklung der Anzahl an Mieterhaushalten; Perspektiven des Mietwohnungsbaus

Rückläufig ist wegen der niedrigen Geburtenzahlen die Zahl der Kinder. Die Zahl der Erwachsenen - und nur dieser Personenkreis bildet Haushalte und fragt Wohnungen nach - wird noch einige Jahre ansteigen. Hinzu kommen die Singularisierung und die Veränderung des Wanderungsverhaltens der Bevölkerung. Die Landflucht und das Verbleiben in den Städten führen zu wachsenden Leerständen in ländlichen Räumen bei gleichzeitiger Verknappung von Wohnraum in den Ballungsräumen. Eine demografische Entlastung der Wohnungsmärkte in Ballungsräumen ist nicht in Sicht.

Die Tendenz zum Wohnen in der Stadt ist eindeutig, hindert aber mangels Wohnungsangebot potenzielle Zuzügler an der Realisierung des Zuzugs. Ein Ausweichen ins Umland der Städte versuchen die Menschen wegen der damit verbundenen Nachteile (erhöhte Mobilitätskosten, erhöhter Zeitaufwand für den Weg zur Arbeit, zu Infrastruktureinrichtungen etc.) zu vermeiden. Hier besteht vor allem bei den Metropolen und Arbeitsplatzzentren der Bundesrepublik die Gefahr, dass sich eine weitere Verschärfung der Wohnungsmarktsituation zu einem gravierenden Standortnachteil entwickelt. Dies gilt insbesondere, da immer stärker nicht national, sondern mindestens europaweit gedacht wird und Alternativen gesucht werden. Wenn ein Mangel an (bezahlbaren) Wohnungen mögliche Betriebserweiterungen und Ansiedlungen verhindert, so wirkt sich dies mittelfristig auf die wirtschaftlichen Entwicklungschancen Deutschlands negativ aus.

Da Wohnungsmärkte lokale Märkte sind, helfen Leerstände in der Eifel, in Südniedersachsen oder Sachsen-Anhalt den Wohnungssuchenden in Hamburg, Köln, München oder Potsdam nicht weiter. D. h., es gibt in Deutschland nach wie vor auch ein quantitatives Wohnungsproblem, das sich in den letzten Jahren deutlich erhöht hat. Dieses quantitative Angebotsdefizit trifft auf die wohl schlechtesten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in der Nachkriegsgeschichte Deutschlands. Auch die jüngsten Steigerungen der Baugenehmigungszahlen können darüber nicht hinwegtäuschen. Hier zeigt sich zunächst erst einmal eine „Flucht“ ins Betongold.

3 Mietwohnungsbau: Regionale Differenzen

3.1 Bisherige Entwicklung in den Regionen

Einen Eindruck der differenzierten Entwicklung innerhalb Deutschlands gibt **Tabelle 1**. Im ersten Quintil (ein Fünftel der 413 betrachteten Kreise Städte) mit den relativ stärksten Einwohnerverlusten reicht die Spanne von -10 % bis -3,8 % und es sind in dieser Gruppe nur neun kreisfreie Städte enthalten.

In der Gruppe mit der stärksten Entwicklung (5. Quintil) sind 42 kreisfreie Städte enthalten. Die Zunahme der Einwohnerzahl reicht von 0,7 % bis 7,4 %.

Tabelle 1: Veränderung der Einwohnerzahl in Deutschland von 2005 bis 2010

Quintil	Einwohnerzahl		Veränderung		Siedlungs- dichte 2010 Einwohner/km ²
	2005	2010	in v.H.	absolut	
1.	11.565.087	10.898.857	-666.230	-5,8	105
2.	14.155.596	13.751.750	-403.846	-2,9	199
3.	15.142.710	14.932.249	-210.461	-1,4	224
4.	18.436.266	18.436.755	489	0,0	253
5.	23.150.723	23.731.991	581.268	2,5	531
Summe	82.450.382	81.751.602	-698.780	-0,8	229

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Auswertung bestätigt die Veränderung des Wanderungsverhaltens. Eine deutlich positive Bevölkerungsbilanz weisen viele kreisfreie Städte auf und natürlich auch die wirtschaftlich attraktiven, d.h. Arbeitsplätze bietenden, Regionen Süddeutschlands, das Rhein-Main-Gebiet und der Raum Düsseldorf-Köln-Bonn. Weiterhin ist eine starke Entwicklungsachse vom Emsland bis Hamburg zu erkennen und auch der Großraum Berlin gehört zu den Räumen positiver Bevölkerungsentwicklung.

In Regionen mit schwacher Bevölkerungs- und Haushaltsdynamik erfolgt zwar nur ein geringer Mietwohnungsbau, allerdings gibt es auch keine Region ohne Mietwohnungsbau in dem betrachteten Zeitraum. Dies entspricht durchaus den - nicht zuletzt aus den regionalen Fallbeispielen (s. Abschnitt 4.2 in der Studie) - resultierenden Erfahrungen, dass sich auch in Regionen mit zum Teil beträchtlichen Wohnungsleerständen erfolgreich Neubauprojekte vermarkten lassen, wenn diese spezielle Besonderheiten aufweisen, die im Bestand nicht verfügbar sind.

Die laufende Verlagerung von Bevölkerung in die Städte führt zu Leerstand **und** Wohnungsknappheit, in einigen Städten kann bereits wieder von Wohnungsnot gesprochen werden. Gelöst werden kann dieses Dilemma letztlich nur über die Ausweitung der Wohnungsbestände in den Städten. Ob dies auf neuen Flächen oder über Bestandsersatz und Nachverdichtung erfolgt, ist dabei nachrangig. Wesentlich ist dagegen, dass der Neubau ausreichend ist und zu den Zahlungsmöglichkeiten der privaten Haushalte passt.

3.2 Notwendiger Mietwohnungsneubau in den kommenden fünf Jahren

Diese Untersuchung konzentriert sich in ihren Aussagen auf die aktuelle Situation und beschränkt sich in der Modellrechnung auf den Horizont bis 2017, d.h. über die nächst fünf Jahre. Die Modellrechnung unterstellt für die Jahre 2012 bis 2017 eine bundesweite Nettozuwanderung von rund 100.000 Personen. Die erhöhte Zuwanderung im Jahr 2011 - das Statistische Bundesamt geht von einer Nettozuwanderung von mindestens 240.000 Personen aus - wurde in die Modelle eingearbeitet.

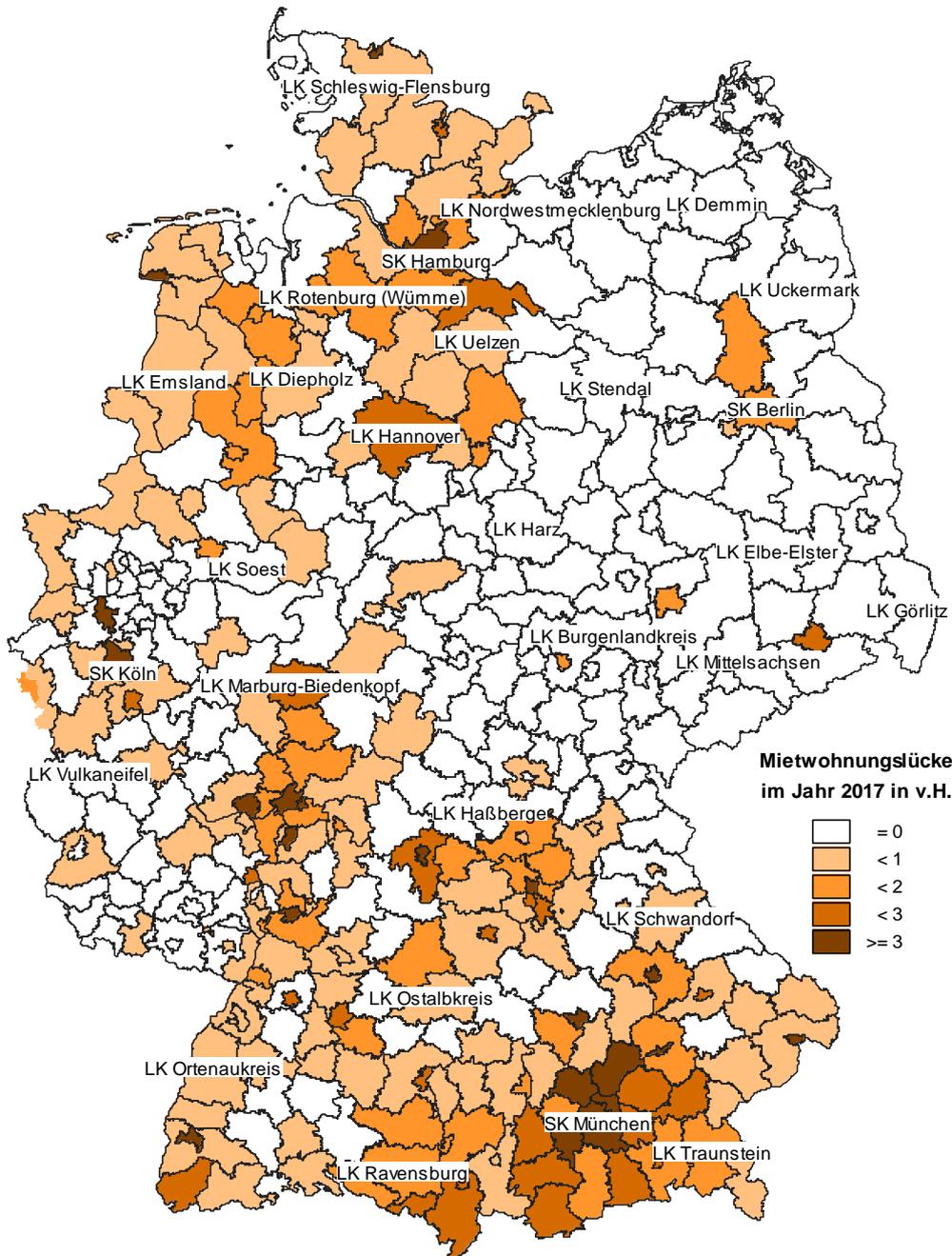
Insgesamt zeigt sich ein Zuwachs in Höhe um ca. 1 Mio. Haushalte, verteilt auf gut 310 Regionen mit einem Gesamtzuwachs von 1,2 Mio. und rund 100 Regionen mit einem Rückgang der Haushaltszahl um 0,2 Mio.

In den Modellrechnungen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird davon ausgegangen, dass sich die aktuellen Binnenwanderungsbewegungen fortsetzen. Bezogen auf den kurzen Zeithorizont bis 2017 sind gegenwärtig keine Aspekte erkennbar, die etwa ein Wiederaufleben der Stadt-Umland-Wanderung erwarten ließen. Allenfalls der Wohnungsmangel in einzelnen Städten könnte zu Verdrängungsprozessen ins Umland führen.

Ein wesentlicher Grund für das Verbleiben von Familien in den Städten ist das breite Mietwohnungsangebot, durch das die Flexibilität des Mietens gut genutzt werden kann. Diese Tendenz zum urbanen Wohnen hat deshalb als unmittelbare Konsequenz einen erhöhten Mietwohnungsbaue zur Voraussetzung. Zudem haben die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre ihre Wohneigentumsbildung weitgehend abgeschlossen. Es spricht also einiges dafür, dass der größere Teil des künftigen Wohnungsbaus auf Mietwohnungen entfällt. Angesetzt wurden die aktuellen Mieterquoten in den Regionen zur Berechnung des zum Marktausgleich notwendigen Mietwohnungsbaus, der sich bundesweit bis 2017 auf gut 0,9 Mio. bzw. 130.000 Wohnungen pro Jahr beläuft. Dies ist etwa das Doppelte des gegenwärtigen Mietwohnungsbaus.

Sollte in den kommenden Jahren der Mietwohnungsbaue nicht wesentlich gesteigert werden können, so werden neue regionale Wohnungsmangelsituationen entstehen und bereits vorhandenen Knappheiten werden sich weiter verschärfen. Bei einem weiterhin niedrigen Mietwohnungsbaue kann die bis zum Jahr 2017 entstehende Lücke auf über 400.000 Mietwohnungen anwachsen. Die Verteilung zeigt **Abbildung 2**.

Abbildung 2: Bis zum Jahr 2017 entstehende Mietwohnungslücke bei einer Fortsetzung des Mietwohnungsbaus im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre in v.H. des gesamten Wohnungsbestandes 2010



Quelle: Eigene Berechnungen

4 Deutschlands Position im europäischen Umfeld

Vergleiche mit anderen Ländern werden durch teils stark differierende Strukturen, Zuständigkeit und Datenverfügbarkeiten erschwert. Trotzdem zeigen sich zum einen wesentliche Unterschiede bei den Prioritäten der Förderung. So hat die Hinwendung zur Subjektförderung in Deutschland zu einem der geringsten Anteile von Sozialwohnungen am Wohnungsbestand geführt. Länder wie die Niederlande, Österreich, Frankreich oder Schweden zeigen Sozialwohnungsanteil von 15 % und mehr, während in Deutschland nur noch ein Anteil um 4 % erreicht wird.

Zu denken gibt auch die annähernde Verdoppelung des Anteils der Haushalte, deren gesamte Unterkunfts-kosten mehr als 40 % des verfügbaren Haushalt-nettoeinkommens erreichen, auf etwa 24 %. Dies stellte unter den Vergleichsländern Niederlande, Österreich, Frankreich, Vereinigtes Königreich, Schweden, Italien und Dänemark den höchsten Anteilswert dar.

5 Fazit

Der demografische Wandel bringt noch keine Entlastung der Wohnungsmärkte. Rückläufig ist wegen der niedrigen Geburtenzahlen die Zahl der Kinder. Die Zahl der Erwachsenen - und nur dieser Personenkreis bildet Haushalte und fragt Wohnungen nach - wird noch einigen Jahre ansteigen.

Hinzu kommen die Singularisierung und die Veränderung des Wanderungsverhaltens der Bevölkerung. Die Landflucht und das Verbleiben in den Städten führen zu wachsenden Leerständen in ländlichen Räumen bei gleichzeitiger Verknappung von Wohnraum in den Ballungsräumen. Deutschland hat eine neue Wohnungsnot.

Auf die reale Entwicklung bezogen, hat sich der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen (real, Preisbasis 2002) unter 1.500 € pro Monat von knapp 39 % im Jahr 2002 auf über 44 % im Jahr 2010 erhöht.

Diese „ungleicher“ gewordene Einkommensverteilung sowie erheblich gestiegene kalte und warme Betriebskosten haben dazu geführt, dass die Wohnkostenbelastung gerade der unteren Einkommensschichten in den letzten zehn Jahren trotz bereits eingeleitetem Konsumverzicht (Rückgang der spezifischen Wohnfläche) deutlich angestiegen ist. Ein Ende dieser Entwicklung ist gegenwärtig nicht erkennbar.

Notwendig ist eine erhebliche Ausweitung des Wohnungsbaus in Ballungsräumen, wobei die Ausweitung des Wohneigentums nur sehr begrenzt helfen kann.

Insgesamt ist beim Mietwohnungsbau nahezu eine Verdoppelung der Bauleistung auf rund 130.000 Wohnungen pro Jahr erforderlich. Knapp ein Drittel dieser erforderlichen neuen Mietwohnungen entfallen auf die zehn größten deutschen Städte. Aber auch Schrumpfungsräume brauchen Neubauten, um die Qualität des Wohnens zu erhalten.

Ohne eine Milderung der Wohnungsnot in den Zentren wird auch die wirtschaftliche Entwicklung in Mitleidenschaft gezogen, da die Wohnmöglichkeiten und Wohnpreise wichtige Standortfaktoren der Wirtschaft darstellen.

Die inzwischen dominierende Subjektförderung bietet keine Anreize zum Wohnungsneubau. Zudem muss bei weiter steigenden Mieten in den Zentren und gleichzeitiger Ausweitung des Niedrigeinkommensbereiches mit weiteren erheblichen Steigerungen der Ausgaben für die Subjektförderung gerechnet werden.

Bei allen notwendigen Anstrengungen hinsichtlich des Erreichens von Klimaschutzzieleben benötigen langfristig angelegte Investitionen Kontinuität auch hinsichtlich der technischen Anforderungen, die gegenwärtig nicht gegeben ist.

Zur Minderung der Wohnungsnot sind die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau dringend zu verbessern. D.h., eine Verbesserung der Abschreibungsbedingungen, eine erhebliche Ausweitung der Objektförderung wie auch die Bereitstellung von Bauflächen seitens der betroffenen Städte sind erforderlich, um kurzfristig den Mietwohnungsbau zu erhöhen.