

# Der Wohnungsmarkt und sein Luxusproblem

Seit Jahren werden Wohnungen knapper – Der Neubau kommt nicht nach – Verband schlägt Alarm

Von Burkhard Fraune, dpa

**E**s gibt Dachterrassen, Bodenheizung, helle Räume und glänzende Einbauküchen. Luxus und Extravaganz versprechen die Inserate künftigen Bewohnern. Wer in Metropolen wie München, Berlin und Hamburg eine neu gebaute Mietwohnung sucht, braucht ein dickes Portemonnaie. Schon in Städten wie Freiburg, Lüneburg und Heidelberg haben es Normalverdiener schwer.

Nun schlägt der Deutsche Mieterbund Alarm und fordert einen „Deutschland-Plan für bezahlbares Wohnen“ – in seltener Einmütigkeit mit Bau- und Wohnungsunternehmen. 40 000 Mietwohnungen müssten jedes Jahr zusätzlich gebaut werden. „Wir haben in vielen Städten eine Wohnungsnot“, sagt Matthias Günther, Vorstand des Forschungsinstituts Pestel in Hannover, das der Initiative eine Studie geliefert hat. Die Not kommt auch daher, dass mitunter am Bedarf vorbei gebaut wird.

Zwar drehen sich vielerorts die Kräne: Allein von Januar bis Juni genehmigten die Behörden laut Statistischem Bundesamt bundesweit 137 000 neue Wohnungen, knapp zehn Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Wenn der Richtkranz hochgezogen wird, stehen jedoch oft Limousinen und schwere Geländewagen vor dem Bauzaun.

Bauen in der Stadt ist ohnehin teurer als auf der grünen Wiese, die Anforderungen an Energieeffizienz steigen, die große Nachfrage macht zusätzlich das knappe Bauland teurer. Das treibt die Baupreise. „Unter 3 500 bis 4 500 Euro pro Quadratmeter geht in Berlin nichts mehr“, sagt etwa André Adami, Analyst beim Beratungsunternehmen Bulwiengesa. Mitterweile drohe ein Überangebot an teuren Wohnungen. „Viele private Käufer haben sich bedient“, sagt Adami.

Günstige Wohnungen sind dage-



Baubranche, Mieter und Vermieter rufen nach dem Staat. Er soll für bezahlbare Wohnungen sorgen.

gen kaum zu finden. Von den landes- und genossenschaftseigenen Wohnungen in Berlin ist durchschnittlich nur noch jede 50. Wohnung leer, so wenig wie seit mindestens 1995 nicht – ältere Zahlen hat der Verband Berlin-Brandenburger Wohnungsunternehmen nicht vorliegen. Und wer eine günstige Innenstadtwohnung hat, gibt sie auch nicht mehr her; die Umzugsquote sinkt deshalb immer weiter.

Die Neubaukosten in den meisten Städten lassen sich für Investoren nur mit Kaltmieten über zehn Euro je Quadratmeter refinanzieren, heißt es beim Verbändebündnis Wohnungsbau, für eine „bezahlbare Miete“ hält es jedoch höchstens 7,50 Euro. Die Verbände setzen deshalb darauf, dass der Staat eingreift, damit die Mieten auch für Normalverdiener erschwinglich bleiben. Für

Bauherren soll es nach dem Willen der sieben Verbände höhere steuerliche Abschreibungsgrenzen sowie Finanzierungshilfen und günstiges Bauland aus öffentlicher Hand geben. „Wir brauchen neue Wohnungen insbesondere im mittleren und unteren Preissegment“, sagt Mieterbund-Geschäftsführer Lukas Siebenkotten. „Der Markt allein wird es nicht richten“, warnt der Präsident des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft, Axel Gedaschko.

Im Auftrag der Verbände nennt das Pestel-Institut in einer Studie mögliche Stellschrauben: Bauherren könnten jährlich drei oder vier statt bisher zwei Prozent der Baukosten von der Steuer absetzen dürfen, öffentliche Förderprogramme könnten die Finanzierungskosten um ein Prozent senken und Bund und Kommunen könnten Grundstü-

Zudem drängelten sich immer mehr Studenten in den Städten und Zuzügler aus dem Ausland. In den sieben größten Städten stieg die Bevölkerungszahl seit 2007 um rund 330 000, die Zahl der Haushalte um rund 180 000.

Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) hat schon angekündigt, 2015 das Wohngeld für Geringverdiener zu erhöhen. Alle weiteren Forderungen wollen die Verbände nun im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen vortragen, das sie im Juli mit der Ministerin eingegangen waren. „Wir brauchen mehr Neubau, eine starke soziale Wohnraumförderung und eine bessere Unterstützung einkommensschwächerer Haushalte bei den Wohnkosten“, hatte Hendricks gesagt. Das dürfte allerdings nicht umsonst zu haben sein.

cke für Mietwohnungsbau 25 Prozent billiger anbieten. Seien alle Forderungen erfüllt, ließen sich die Kaltmieten um bis zu 4,14 Euro je Quadratmeter senken, sagt Studienautor Günther.

Die Verbände gehen davon aus, dass der Andrang in die Großstädte, Ballungsräume und Uni-Städte anhält. „Die Familien bleiben in den Städten, früher sind sie ins Umland gezogen“, nennt Günther einen der Gründe.