

München, 12. Januar 2008

## STATEMENT - Pressekonferenz BAU 2009

**Dr. Hans-Georg Leuck**  
**Vorsitzender der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ergebnisse der vorgestellten Studie "Wohnungsmangel in Deutschland?" belegen eindrucksvoll:

Der **Wohnungsbau** in Deutschland steht vor **neuen Herausforderungen**.

Heute geht es nicht mehr darum, überall und möglichst schnell und auch noch billig Wohnraum zu schaffen.

Vielmehr müssen wir heute **auf die demografischen Veränderungen, die Wanderungsbewegungen** innerhalb Deutschlands und auf den **Klimawandel** gezielt reagieren:

Das heißt konkret: Wir müssen,

- Der immer größeren Zahl von älteren Menschen den geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen,
- in Deutschlands Wachstumsregionen der Bevölkerung ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen und
- im gesamten Wohnbereich die Energieeffizienz maßgeblich steigern.

Warum ist das Erreichen dieser Ziele für die Gesellschaft so wichtig?

Es ist deshalb so wichtig,

- Weil der Klimawandel eine Herausforderung ist, der wir uns alle stellen müssen.

Und hier reicht es nicht, sich nur auf den Wohnungsbestand zu konzentrieren und die Heizungen auszutauschen oder die Gebäudehüllen zu sanieren.

Es ist zweitens wichtig,

- Weil der soziale Zusammenhalt in unserer Gesellschaft leidet, wenn die Älteren nicht in Würde altern können.

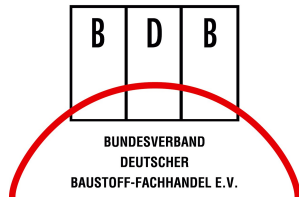
Und es ist drittens wichtig,

- Weil in den Ballungsgebieten angemessenes Wohnen für viele zu einer finanziellen Belastung wird.

Für unsere Gesellschaft bedeutet das, das Grundrecht auf Wohnen, das unausgesprochen in jeder menschlichen Gemeinschaft existiert, zu respektieren und in angemessener Weise zu verwirklichen.

Viele ältere Menschen wünschen sich ein würdiges und selbstständiges Leben im Alter in der eigenen Wohnung. Dafür benötigen sie Wohnungen

- mit geeigneten Grundrissen,
- größeren Sanitärräumen,



- breiteren Türen und Gängen sowie
- Aufzügen.

Bitte halten Sie sich vor Augen, dass derzeit **nur** rund **ein Prozent** aller Wohnungen seniorengerecht gestaltet sind. Die Zahl der älteren Menschen wird aber weiter zunehmen. Das ist eine gewaltige Aufgabe, die wir bewältigen müssen, wenn wir den vielen Senioren ein würdiges Altern ermöglichen wollen.

Die Schaffung von geeignetem Wohnraum für ältere Menschen hat aber auch einen finanziellen Aspekt: Das von den meisten Senioren gewünschte Wohnen in der eigenen Wohnung entlastet die Sozialsysteme nachhaltig. Häusliche Pflegeangebote sind bis zu 1.950 Euro pro Monat günstiger als die stationäre Pflege.

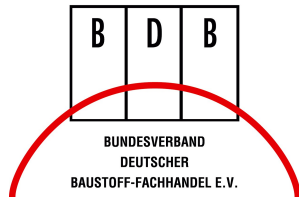
Der Mangel an qualitativ hochwertigen Wohnungen für Senioren geht in den Ballungsgebieten mit einer generellen und stetig zunehmenden Wohnungsknappheit einher. Dafür sind in erster Linie Wanderungsbewegungen verantwortlich – Menschen ziehen dorthin, wo sie Arbeit finden. Zudem stellen wir fest, dass die Zahl der Haushalte weiter wachsen wird, obwohl die Bevölkerung insgesamt abnimmt. Deswegen ist vor allem für Familien mit Kindern angemessener Wohnraum in den Wachstumsregionen kaum noch bezahlbar.

Diese Problematik ist in Fachkreisen zwar schon seit längerem bekannt. In der Öffentlichkeit wird sie aber beinahe gar nicht diskutiert. Für den Wohnungsbau bedeuten diese Entwicklungen, dass in den kommenden Jahren die Zahl der fertig gestellten Wohnungen deutlich steigen muss. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Denn in den vergangenen Jahren hat die Zahl der fertig gestellten Wohnungen ja nicht zu-, sondern sogar stetig abgenommen.

Neben der demografischen Entwicklung ist der **Klimawandel** die zweite große Herausforderung. Unsere Gebäude haben einen Anteil von ca. 40 Prozent am Endenergiebedarf. Sie sind damit der größte Verbraucher. Insofern hängt das Erreichen der Klimaschutzziele entscheidend von der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ab. Neu gebaute Wohnungen sollten deshalb nicht nur bedarfsgerecht gestaltet, sondern möglichst auch energieeffizient sein. Nur durch die konsequente Umsetzung aller Maßnahmen eines energetischen Um- oder Neubaus lassen sich bis zu 80 Prozent des Verbrauchs an Wärmeenergie reduzieren.

Die Antwort der Bau- und Wohnungswirtschaft auf diese kombinierte Problemstellung ist der sogenannte **Nachhaltige Wohnungsbau**. Aber was bedeutet Nachhaltigkeit in diesem Zusammenhang? Nachhaltiger Wohnungsbau bezeichnet die Neuerstellung von Wohnraum an Stelle von überalterter Bausubstanz, wenn die bedarfsangepasste Modernisierung und die energetische Sanierung höhere Kosten verursacht als Abriss und Neubau.

Lassen Sie mich noch eine weitere Dimension des Nachhaltigen Wohnungsbaus betonen: Neue Wohnungen sollten an der richtigen Stelle entstehen. Wohnungsbau ist deshalb auch ein geeignetes Instrument zur städtebaulichen Aufwertung und Weiterentwicklung von Wohn- und Stadtquartieren. Denn mit der Entfernung überalterter Bausubstanz und ihrem Ersatz durch neue, moderne Wohnungen lässt sich die soziale



Infrastruktur ganzer Stadtteile erhalten und positiv gestalten. Wenig überraschend ist in diesem Zusammenhang, dass Nachhaltiger Wohnungsbau in vielen Fällen wirtschaftlich günstiger ist als der komplette Umbau einer bestehenden Bausubstanz.

Meine Damen und Herren,  
wir sehen, dass die demografischen Veränderungen schon heute zu Engpässen in der Wohnraumversorgung führen. Gleichzeitig müssen wir bei jedem Bauvorhaben auch die Herausforderungen des Klimawandels bedenken. Mit dem Konzept des Nachhaltigen Wohnungsbaus legt die Bau- und Wohnungswirtschaft einen integrierten Lösungsansatz vor, der den Wohnungsbau fit für die Zukunft macht.

Entscheidend ist, dass wir schnell und entschlossen handeln.  
Nur so können wir negative Folgen möglichst klein halten.  
Eine zentrale Rolle spielt hierbei die Politik.  
Sie muss mit einer gezielten Ausgestaltung der Rahmenbedingungen den Wohnungsbau wieder attraktiver machen.