

Berlin, 18. März 2009

STATEMENT – Pressegespräch zum Forum Wohnungsbau

Dr. Franz-Georg Rips
Präsident Deutscher Mieterbund (DMB) e. V.:

Thesen zum Wohnungsbau in Deutschland

1. Die letzten Jahre sind in der Wohnungspolitik von einem Konsens getragen worden, dass der Bestand vorhandener Wohnungen zur Versorgung der Bevölkerung ausreicht. Maßgebliche Gründe hierfür waren ökologische Gesichtspunkte, die fehlende Finanzierbarkeit von Neubaumaßnahmen über die öffentlichen Haushalte, namentlich der Wegfall der Eigenheimzulage und der degressiven Abschreibung im Mietwohnungsbau, soziale Gesichtspunkte, insbesondere die fehlende Wohnkaufkraft für teure Neubaueigentumseinheiten oder Neubaumieten.
2. Die Förderinstrumente des Staates sind sehr stark fokussiert worden auf den Wohnungsbestand. Beispiele: KfW-Gebäudesanierungsprogramm, neues Programm für Großwohnsiedlungen, etc.
3. Unter diesen Rahmenbedingungen ist der Neubau in Deutschland im Wesentlichen zum Erliegen gekommen. Vor allem im Geschosswohnungsbau werden in den letzten Jahren nennenswerte neue Einheiten nicht geschaffen. Die durch Neubau entstehenden Kapazitäten kompensieren nicht einmal die Wohnungen, die abgängig sind und deshalb vom Mietwohnungsmarkt ersatzlos verschwinden.
4. Es kann kein ernsthafter Zweifel daran bestehen, dass die Diskussion über den notwendigen Neubau wieder geführt werden muss. Dabei geht es im Prinzip um zwei Ebenen: Einmal um den klassischen Neubau, der also gewissermaßen die Anzahl der verfügbaren Wohneinheiten erhöht, zum zweiten aber auch um die Frage, ob abgängige Bestände durch einen Ersatzneubau wieder marktgängig gemacht werden können/müssen. Der Ersatzbau ist sehr sensibel zu handhaben. Insbesondere müssen die Zielkonflikte zwischen einem sinnvollen Ersatzbau aus wirtschaftlichen Gründen auf der einen Seite, dem Schutz der Bestandsmietverhältnisse auf der anderen Seite sorgfältig miteinander abgewogen werden. Der Ersatzbau darf bezahlbare Wohnungen für einkommensschwache Nachfragegruppen nicht vom Markt verdrängen.
5. Der Neubau muss sich konzentrieren auf Bedarfsgebiete. Dies sind im Wesentlichen die Regionen, die auch eine positive wirtschaftliche Entwicklung aufzeigen, vor allem die Großräume München, Stuttgart, Rhein-Main-Gebiet, Köln-Düsseldorf, Hamburg und die übrigen Universitätsstädte.
6. Eine etwaige Neutarierung der Förderinstrumente muss so intelligent ausgestaltet werden, dass sie sich konzentriert auf Gebietskulissen, in denen Neubaubedarf

Es gilt das gesprochene Wort.

besteht. Neue Förderinstrumente zum Neubau müssen Mitnahmeeffekte und Fehlallokationen verhindern. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes lässt sich dies nur erreichen durch eine „regionalisierte Förderung“.

7. Etwaige Förderung des Neubaus muss weitergehend intelligent verzahnt werden mit anderen wohnungspolitischen Zielen, die ebenfalls förderungswürdig sind. Namentlich zu nennen sind hier die Erhöhung der Energieeffizienz in den Wohngebäuden, hier wiederum der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien für Wohnungswärme und Warmwasserproduktion, die Erhöhung des seniorengerechten Angebotes in den Wohnungen und die Stärkung der Innenstädte als attraktiver Wohnort.