

Der Wohnungsneubau muss wieder zulegen

In kaum einem anderen Bereich fallen zurzeit erlebte Wirklichkeit und statistischer Datenbefund so weit auseinander wie bei der Wohnraumversorgung. Während die amtliche Statistik von weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmärkten berichtet, erleben vor allem die Menschen in Wachstumsregionen, dass bei Neuvermietungen die Mieten deutlich angehoben werden und die Preise für Baugrundstücke, Eigentumswohnungen und Eigenheime erheblich steigen. Dieser Widerspruch macht deutlich, dass es in Deutschland keinen einheitlichen Wohnungsmarkt gibt, sondern viele regionale Wohnungsmärkte, die sich ganz unterschiedlich entwickeln.

Grund dafür ist die demografische und wirtschaftliche Entwicklung, deren deutschlandweiter Trend in den einzelnen Regionen ganz unterschiedlich zum Tragen kommt. So war die Bevölkerungsentwicklung in 2010 bezogen auf die Bundesrepublik Deutschland zwar um rund 50.000 Personen rückläufig. In Bayern nahm sie aber im gleichen Zeitraum um 28.000 Personen zu. Das führt auf den einzelnen Wohnungsmärkten zu einer verstärkten Nachfrage, die in erhöhte Preise mündet. So legten die Mietpreise für Altbauwohnungen in Augsburg nach einer IVD-Studie im Frühjahr 2011 gegenüber dem Herbst 2010 um 5,3 Prozent zu. Vergleichbares gilt für Baugrundstücke und Eigenheime im Umland der Stadt.

Man kann dieser Entwicklung zu immer höheren Mieten und Hauspreisen nur dadurch begegnen, dass wieder mehr Wohnungen neu gebaut werden. Die Neubaurate an Wohnungen ist in Deutschland in den letzten Jahren auf einen historischen Tiefstand gefallen. Während Experten einen jährlichen Neubau von mindestens 200.000 Wohnungen für erforderlich halten, bewegt sich der tatsächliche Wohnungsneubau in den letzten Jahren um 160.000. Dabei wird die erforderliche Neubaurate in der Zukunft noch deutlich zunehmen, weil viele Wohngebäude wirtschaftlich nicht mehr an die erhöhten Energiestandards angepasst werden können. Abriss und Neubau stellen in diesen Fällen die wirtschaftlich tragfähigere Lösung dar.

Beim aktuellen Neubau dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Rund 71.000 Einfamilienhäuser, 14.000 Wohnungen in Zweifamilienhäusern und 27.000 Eigentumswohnungen, die in 2010 errichtet wurden, sind ein deutliches Zeichen, dass der Wohnungsneubau vom Wunsch nach den eigenen vier Wänden getragen wird. Diese Entwicklung wird sich auch 2011 fortsetzen, wie die Baugenehmigungen für Wohnungen in 2010 zeigen, die die Grundlage für die Baufertigstellungen in diesem Jahr bilden.

Mehr Wohnungsneubau in Wachstumsregionen bedeutet aber zugleich für die Gemeinden dieser Regionen, zusätzliches Bauland auszuweisen und zu erschließen. Nur durch ein vergrößertes Angebot kann Druck auf die Baulandpreise ausgeübt werden. Durch Begrenzungen der Grundstücksgrößen und Festlegungen zur Art der Bebauung kann die dadurch erforderliche Flächeninanspruchnahme reduziert und der Kaufpreis für das einzelne Baugrundstück noch erschwinglich gehalten werden.

Der Staat fördert den Bau und Erwerb von Wohneigentumsmaßnahmen nach wie vor in erheblichem Umfang:

Die Wohnungsbauprämie ist ein wichtiger Impuls zum frühzeitigen Eigenkapitalaufbau. Das wiederum ist die Basis für eine solide Finanzierung. Sie ist millionenfach wirksam und sozial treffsicher. Denn es gelten Einkommensgrenzen. Um in den Genuss dieser staatlichen Förderung zu kommen, muss der Einzelne jedes Jahr mehr als elfmal so viel aus eigener Kraft sparen. Da Bausparer aber noch zusätzlich sparen und in den meisten Fällen Darlehen in Anspruch nehmen, rechnet man mit einem Multiplikator dieser Förderung um den Faktor 30. Für viele junge Menschen ist die Wohnungsbauprämie Anlass, rechtzeitig Geld auf die Seite zu legen und damit für ihre Zukunft vorzusorgen.

Mit dem Eigenheimrentengesetz wurde 2008 die Eigenheimrente der Geldrente gleichgestellt. Die Förderung beim so genannten "Wohn-Riester" ist genauso hoch wie bei der "Riester-Rente" mit zertifizierten Bank- oder Fondssparplänen bzw. Rentenversicherungen. Eine vierköpfige Familie kann sich auf diese Weise jährlich bis zu 908 Euro an staatlichen Zulagen sichern. Laut Finanztest kann der wirtschaftliche Vorteil eines riester-geförderten Darlehens im Vergleich zu einem nicht geförderten Darlehen bis zu 50.000 Euro betragen - über den gesamten Finanzierungszeitraum hinweg gerechnet. 2010 war jeder vierte neue Riester-Vertrag ein "Wohn-Riester". Weit über 500.000 Verträge wurden seit dem Start im November 2008 abgeschlossen. Das zeigt die hohe Akzeptanz dieses neuen Instrumentes bei den Menschen und bestätigt die politische Entscheidung, es einzuführen. Die davon ausgehenden Impulse für den Wohnungsneubau sind mittlerweile deutlich sichtbar.

Die Wirtschafts- und Finanzkrise der letzten Jahre hat gezeigt, dass Wohnimmobilien in Deutschland zu den sichersten Anlageformen zählen, zumal, wenn sie in Wachstumsregionen gelegen sind. Die angespannten Wohnungsmärkte in immer mehr Regionen Deutschlands sollten dazu führen, dass sich die Politik in Bund, Ländern und Gemeinden wieder verstärkt diesem Politikfeld zuwendet.