

## Dringend gesucht: Bedarfsgerechte Wohnungspolitik

# Kapitalfehler

**In einer Mitte April veröffentlichten Studie sieht die Empirica AG das nahe Ende des Mietenanstiegs. In Kürze werde zu viel Wohnraum fertiggestellt, bereits jetzt lässt der Zuzug nach und die Konjunktur trübt sich ein. Die renommierte Beratungsgesellschaft warnt vor Wertverlust von Immobilien.**

von Susanne Gura

Ob tatsächlich zu viel gebaut wird, muss sich zeigen. Seit langem wird jedenfalls zu groß gebaut. Die Folgen: u.a. Flächenfraß und zu hohe Wohnkosten. Die Wohnungsfrage weitgehend den Marktkräften bei der Kapitalanlage zu überlassen, ist ein massiver politischer Fehler.

### **Es wird zu groß gebaut**

Laut Immobilienscout24 ist Deutschlands meistgesuchte Mietwohnung nur 2,5 Zimmer bzw. 66 qm groß. Die meistgesuchte Eigentumswohnung hat durchschnittlich 3 Zimmer auf 80 Quadratmetern (Quelle: Immobilienscout24, 4.12.2018).

Größere Mietwohnungen werden weniger häufig gesucht. Immoscout gibt auch den Durchschnittspreis der Wohnungen mit den längsten Warteschlangen an: 446 Euro Kaltmiete.

Dass sich heute und auch künftig mehr Menschen, oft entgegen ihrer Wünsche, mit weniger Wohnraum arrangieren müssen, liegt bei der langfristigen Entwicklung der Renten nach unten auf der Hand. Die Durchschnittsgröße der baugenehmigten Wohnungen (hier inklusive Eigentumswohnungen und Häuser) hat sich im letzten Jahrzehnt von durchschnittlich 114 qm auf 100 qm in die richtige Richtung bewegt (Quelle: Statistisches Bundesamt 2017), aber bei weitem nicht genug. Durchschnittsverdiener können sich wegen des Mietpreisanstiegs nur kleine Wohnungen leisten, zumal die Versorgung mit Sozialwohnungen fast überall drastisch gesunken ist.

### **Einfachste, aber schlechteste Lösung**

Mehr Bauland führe zu mehr Wohnungsangebot und senke daher den Preis. So die Wirtschaftstheorie im ersten Semester. Und am einfachsten durchzusetzen ist Ackerland. Seit Jahrzehnten geht der Bauland-Flächenfraß praktisch unbegrenzt weiter, trotz Sonntagsreden über Klima- und Landschaftsschutz. Viel neues Bauland scheint aber kaum noch nötig zu sein, wenn die Empirica AG richtig liegt.

### **Keine sicheren Kapitalanlagen**

Wer Geld anlegen will, auch aus dem Ausland, kauft derzeit am liebsten Immobilien. Kaufpreise haben sich laut Immobilienscout24 seit 2007 um rund 100 Prozent erhöht. Weil der Mietenanstieg mit knapp 40 Prozent weit darunter liegt, sind die Renditen kräftig gesunken. Empirica schreibt von Herdentrieb und Katastrophenblindheit bei den Geldanlegern (Quelle siehe unten). Die Mieten dürften wegen Überangebot bald nicht nur nicht weiter steigen, sondern sogar fallen, sobald auch die Baukosten sinken. Das ist absehbar, wenn bald im Wesentlichen genug Wohnungen fertiggestellt sein werden, so die Empirica AG. Außerdem liessen Zuzug und Konjunktur nach.

Die Mieten dürften wegen Überangebot bald nicht nur nicht weiter steigen, sondern sogar fallen, und zwar sobald die Baukosten sinken. Das ist absehbar, wenn bald im Wesentlichen genug Wohnungen fertiggestellt sein werden, so die Empirica AG. Außerdem liessen Zuzug und Konjunktur nach.

### **Konkurrenz um Zuzug**

In ganz Deutschland hat die Bevölkerung seit Jahrzehnten wenig Nachwuchs, daran ändern

kleine Zuwächse wie die der letzten Jahre wenig. Leider wird die nötige Anpassung der Wirtschaft und Gesellschaft an die demografische Entwicklung von vielen Kommunen solange wie möglich ignoriert. Genauso 'plötzlich' wie kleine Wohnungen fehlen auch junge Fachkräfte, weil bei den Arbeitgebern große Teile der Belegschaften in Rente gehen.

Das falsche Rezept von Kommunen ist, um Zuzug zu konkurrieren, weil es zumindest in Deutschland nirgends genug junge Familien gibt. Besonders die Schwarmstädte locken Steuer zahlende Erwerbstätige und Unternehmen, auch mit überzogenen Wachstumsprognosen. Diese basieren fast ausschließlich auf Zuzug – am liebsten überwiegend aus anderen Kommunen. Solcher Wettbewerb ist ruinös für alle: Die Abwanderungskommunen verlieren ihren sozialen Zusammenhalt, die Zuwanderungsgebiete Freiräume und Umweltqualität.

### **Falsch ausgelastet**

Dass die Bauwirtschaft unter Höchstauslastung nicht noch mehr Baufertigstellungen schaffen kann, wird beim Ruf nach mehr Bauland meist übergangen. Das Baugewerbe ist sogar viel ausgelasteter als im Bauboom nach der Wende. Viel mehr KANN gar nicht gebaut werden, weil die Kapazität fehlt. Man MUSS jetzt entschieden umsteuern: Schwerpunkt kleine Wohnungen.

### **Barrierearm ist wirtschaftlich**

Wenn Barrieren reduziert würden, könnten Senioren länger in ihren Wohnungen bleiben. Schon wenn sie zwei Jahre länger selbständig wohnen können, lohnen sich Investitionen in Barrierearmut gegenüber Pflegeplätzen, hat das Pestel-Institut in einer Studie kürzlich errechnet. Barrierearmut ist preisgünstiger zu realisieren als Barrierefreiheit und kann viel bewirken, sowohl für Betroffene als auch für die Gesellschaft.

### **Klein bauen und Bestand teilen**

Der Trend zum Bau von kleineren Wohnungen geht zwar in die richtige Richtung, ist aber noch zu weit von dem entfernt, was sich Wohnungssuchende leisten können. Bei berechenbar mehr Rentnern und geringeren Renten werden künftig noch mehr Geringverdienende um kleine Wohnungen konkurrieren. Hier muss die Politik endlich eingreifen. Denn auch im Bestand gibt es viel zu wenig kleine Wohnungen.

Manchen zu großen Bestandswohnraum könnte man aufteilen. Die Empirica AG hat für den Rhein-Sieg-Kreis das enorme Potenzial genau ausgerechnet: Wenn nur zehn Prozent der Senioren zur Verkleinerung bereit wären, könnten

200 Hektar Bauland gespart werden, fast die Hälfte dessen, was der Rhein-Sieg-Kreis derzeit zur Bebauung anstrebt. Dies dürfte auf manche andere Region ebenso zutreffen.

Aber es gibt kaum Untersuchungen über den möglichen Verkleinerungsbedarf, obwohl es jede Menge Fragen gibt. Kaum jemand scheint Hilfe dazu anzubieten, weder auf Bundes-, noch auf Landes- oder städtischer Ebene, zivilgesellschaftlich oder privatwirtschaftlich. Wie macht man aus großen Einfamilienhäusern kleinere Wohnungen? Wer gibt Kredit oder gar Förderung? Kann das Mietrecht für Situationen verbessert werden, in der Mietende und Vermietende separat, aber unter einem Dach leben? Die Wirtschaft hat daran bisher anscheinend sehr wenig Interesse. An Bauland frisch vom Acker verdient man wohl besser.

### **Pendelei verringern**

Kleinere Wohnungen im Neubau und mehr Bestandsteilungen würden ebenfalls zur Verringerung des Pendlerverkehrs beitragen. Ohnehin dürfte sich mit der massiv steigenden Anzahl Rentner und Mangel an Fachkräfte-Nachwuchs der Berufspendlerverkehr verringern.

### **Fazit für unsere Region**

Die hohe Wohnungsnachfrage und zugleich auch Flächenfraß und Pendelei könnten verringert werden, wenn sich der Neubau überwiegend auf die am meisten gesuchten kleinen Wohnungen konzentrieren würde. Und es müsste endlich politische Unterstützung für die Willigen geben, die bei passenden Bedingungen ein zu großes Haus teilen würden. Auch ist laut Empirica AG aus drei Gründen ganz aktuell das Ende der Mietensteigerung nahe: 1. Weil bald genug Wohnungen fertiggestellt sind, 2. der Zuzug nachlässt, und 3. die Konjunktur sich eintrübt.

Jetzt schnell und viel Bauland auszuweisen, ist daher nicht das Gebot der Stunde. Schon gar nicht, wenn dadurch Klimaschutz, Landschaftsschutz und Naherholung empfindlich eingeschränkt werden.

### **Darum:**

## **Keine Riesen-Baugebiete im nördlichen Naturpark Siebengebirge und keine Südtangente!**

Zitierte Studie der Empirica AG:

Braun, R. (April 2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.

<https://www.empirica-institut.de/publikationen>

### **Weitere Informationen:**

[www.siebengebirgsregion.de](http://www.siebengebirgsregion.de), [www.suedtangente.de](http://www.suedtangente.de)

**Impressum:** Lebenswerte Region Bonn-Siebengebirge e.V. ViSDP: Susanne Gura, Tel. 0228 / 948 06 70