

Studie der Prognos AG „Wohnungsmangel in Deutschland – Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung“

SUMMARY

1. Ziel der Untersuchung

Die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau liegen seit Jahren unter dem von allen maßgeblichen Instituten als notwendig erachteten Niveau und offenbaren eine Wohnraumlücke in weiten Teilen Deutschlands. Die Studie „Wohnungsmangel in Deutschland – Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung“ der Prognos AG beantwortet die Fragen,

- welche Maßnahmen zur Schließung der Wohnraumlücke besonders geeignet sind und
- mit welchen Folgen zu rechnen ist, wenn es nicht gelingt, die Wohnraumlücke zu schließen.

2. Ergebnisse

2.1. Die Deutschen wünschen sich mehr staatliche Unterstützung beim Wohnungsbau. Die Studie verdeutlicht, dass Wohnbauförderung in erster Linie Familienförderung ist.

- 65 Prozent der Befragten sprechen sich für die Wiedereinführung der Eigenheimzulage aus. Gleichzeitig geben rund 40 Prozent der Personen, die einen Kauf oder Bau beabsichtigen, an, sich ohne öffentliche Förderung die eigenen vier Wände nicht leisten zu können.
- Mehr als 78 Prozent der Kauf- und Bauwilligen sind junge Familien und Paare unter 45 Jahre.

2.2. Bauträger in den Bereichen Mietwohnungsbau oder Eigenheimbau (institutionelle Investoren) sehen in den aktuellen politischen Rahmenbedingungen die Bestimmungsgründe für die zukünftig verschärfte Wohnungsknappheit. Sie sprechen sich für steuerliche Erleichterungen aus.

- Im Mietwohnungsbau wird die Erhöhung des Abschreibungssatzes als geeignetes Instrument eingestuft. Als weiteres sinnvolles Instrument wird in diesem Bereich auch eine zusätzliche Klimaschutzabschreibung genannt.
- Eine höhere Förderung von Abriss und Neubau wird als sinnvoll eingeschätzt. Die Befragten mahnen transparente Förderkriterien an.
- Die aktuelle EnEV wird grundsätzlich als zu kompliziert kritisiert. Alle Befragten befürworten eine Zurückstellung der EnEV 2012, bis die Evaluierung der geltenden EnEV abgeschlossen ist.



2.3. Die Wohnbaulücke betrifft nicht nur die wirtschaftlichen Wachstumsregionen, sondern rund 75 Prozent der deutschen Raumordnungsregionen. Niedersachsen, Hessen und Berlin, aber auch Teile NRW und Baden-Württembergs werden mit den schärfsten sozialen Folgen konfrontiert, da hier mit einer unterdurchschnittlichen Einkommensentwicklung zu rechnen ist.

- Regionen mit *Wohnungsbaulücke* und *unterdurchschnittlichem* Einkommen: Niedersachsen und Hessen nahezu flächendeckend, Teile des Ruhrgebietes und Niederrhein, nördlicher Teil Baden-Württembergs, Nordschwarzwald, Norden und Osten Bayerns, Region um Berlin.
- Regionen mit *Wohnungsbaulücke* und *überdurchschnittlichem* Einkommen: Vor allem Regionen in Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Hessen und Schleswig-Holstein.
- Regionen mit *Wohnungsüberhang* und *unterdurchschnittlichem* Einkommen: Weite Teile Ostdeutschlands, wenige Regionen in Westdeutschland.
- Regionen mit *Wohnungsüberhang* und *unterdurchschnittlichem* Einkommen: Westpfalz, Südthüringen, Oberlausitz-Niederschlesien, Chemnitz-Erzgebirge.

3. Methodik und Vorgehensweise

Die Einstellungen der privaten Investoren/ Bauherren wurden in Zusammenarbeit mit dem Institut für Demoskopie Allensbach durch die Befragung einer repräsentativen Stichprobe der deutschen Bevölkerung ermittelt.

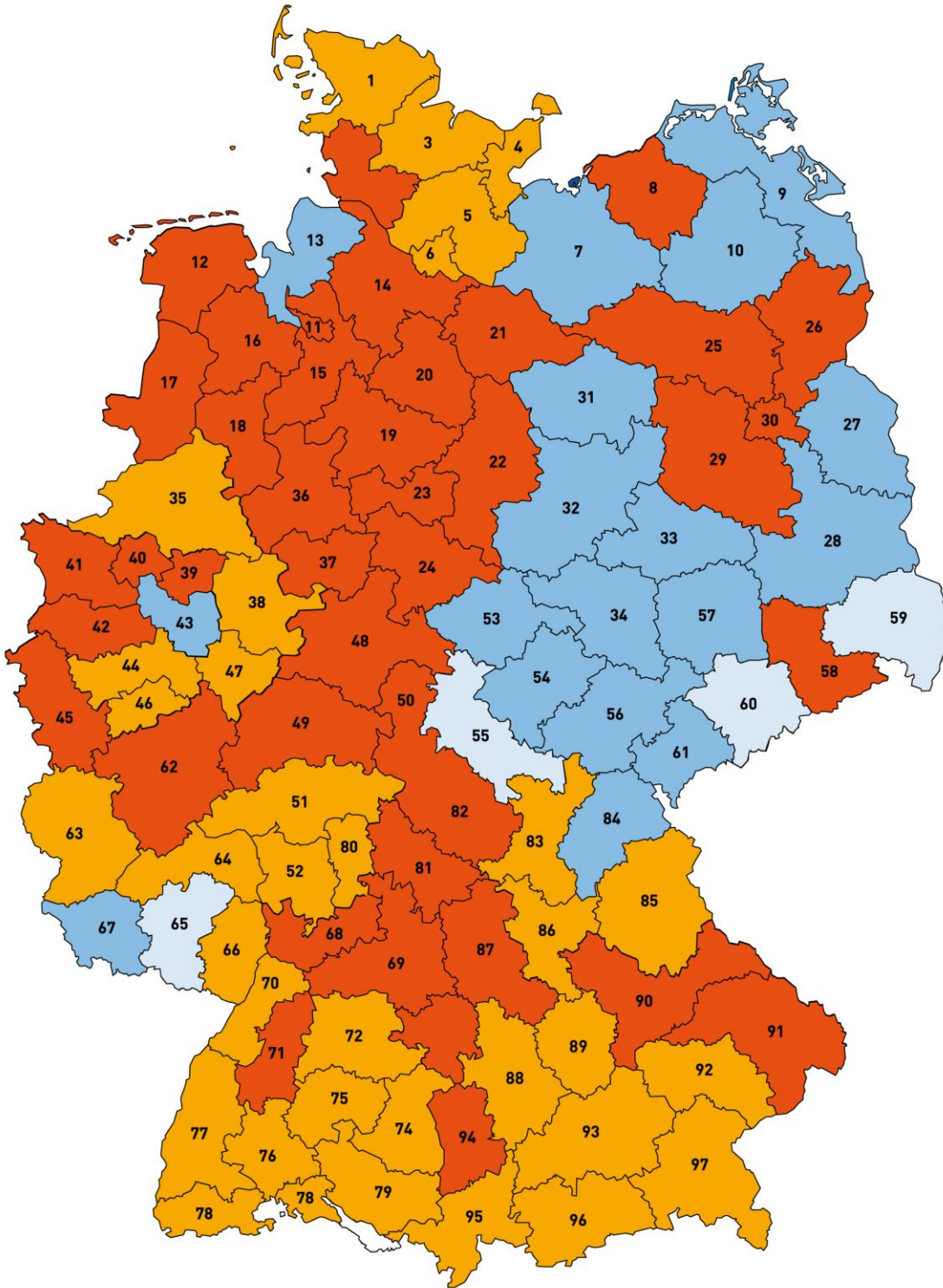
Die Bewertung bestehender und potenzieller Fördermaßnahmen durch institutionelle Investoren (Bauträger in den Bereichen Mietwohnungsbau oder Eigenheimbau) stützt sich auf qualitative, leitfadengestützte Interviews. Zur Abschätzung der Folgen bei Fortbestehen der Wohnraumlücke wurden die prognostizierten Wohnungsbedarfswerte mit einer Prognose der Einkommensverteilung verknüpft. Die Daten werden auf der Ebene der 97 deutschen Raumordnungsregionen ROR ausgewiesen.

4. Auftraggeber

Auftraggeber der Studie sind die Unterstützer der Kampagne **Impulse für den Wohnungsbau**:

- BDB • Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V.
- BFW • Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
- DGfM • Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e. V.
- DMB • Deutscher Mieterbund e. V.
- IG BAU • Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt
- ZDB • Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e. V.

Wohnungsbaulücke je 100 Haushalte im Jahr 2025 im Verhältnis zum Anteil der äquivalenzgewichteten Nettomedianeinkommen im Jahr 2025, je Raumordnungsregion



- 1 Schleswig-Holstein Nord
- 2 Schleswig-Holstein Süd-West
- 3 Schleswig-Holstein Mitte
- 4 Schleswig-Holstein Ost
- 5 Schleswig-Holstein Süd
- 6 Hamburg
- 7 Westmecklenburg
- 8 Mittleres Mecklenburg/Rostock
- 9 Vorpommern
- 10 Mecklenburgische Seenplatte
- 11 Bremen
- 12 Ost-Friesland
- 13 Bremerhaven
- 14 Hamburg-Umland-Süd
- 15 Bremen-Umland
- 16 Oldenburg
- 17 Emsland
- 18 Osnabrück
- 19 Hannover
- 20 Südeide
- 21 Lüneburg
- 22 Braunschweig
- 23 Hildesheim
- 24 Göttingen
- 25 Prignitz-Osthavel
- 26 Uckermark-Barnim
- 27 Oderland-Spree
- 28 Lausitz-Spreewald
- 29 Havelland-Fläming
- 30 Berlin
- 31 Altmark
- 32 Magdeburg
- 33 Dessau
- 34 Halle/S.
- 35 Münster
- 36 Bielefeld
- 37 Paderborn
- 38 Arnsberg
- 39 Dortmund
- 40 Emscher-Lippe
- 41 Duisburg/Essen
- 42 Düsseldorf
- 43 Bochum/Hagen
- 44 Köln
- 45 Aachen
- 46 Bonn
- 47 Siegen
- 48 Nordhessen
- 49 Mittelhessen
- 50 Osthessen
- 51 Rhein-Main
- 52 Starkenburg
- 53 Nordthüringen
- 54 Mittelthüringen
- 55 Südthüringen
- 56 Ostthüringen
- 57 Westsachsen
- 58 Oberes Elbtal/Osterzgebirge
- 59 Oberlausitz-Niederschlesien
- 60 Chemnitz-Erzgebirge
- 61 Südwestsachsen
- 62 Mittelrhein-Westerwald
- 63 Trier
- 64 Rheinhessen-Nahe
- 65 Westpfalz
- 66 Rheinpfalz
- 67 Saar
- 68 Unterer Neckar
- 69 Franken
- 70 Mittlerer Oberrhein
- 71 Nordschwarzwald
- 72 Stuttgart
- 73 Ostwürttemberg
- 74 Donau-Iller (BW)
- 75 Neckar-Alb
- 76 Schwarzwald-Baar-Heuberg
- 77 Südlicher Oberrhein
- 78 Hochrhein-Bodensee
- 79 Bodensee-Oberschwaben
- 80 Bayerischer Untermain
- 81 Würzburg
- 82 Main-Rhön
- 83 Oberfranken-West
- 84 Oberfranken-Ost
- 85 Oberpfalz-Nord
- 86 Industrieregion Mittelfranken
- 87 Westmittelfranken
- 88 Augsburg
- 89 Ingolstadt
- 90 Regensburg
- 91 Donau-Wald
- 92 Landshut
- 93 München
- 94 Donau-Iller (BY)
- 95 Allgäu
- 96 Oberland
- 97 Südostoberbayern

- unterdurchschnittliche Haushalts-Nettoeinkommen mit einhergehendem Wohnbaudefizit
- überdurchschnittlich Haushalts-Nettoeinkommen mit einhergehendem Wohnbaudefizit
- unterdurchschnittliche Haushalts-Nettoeinkommen mit einhergehendem Wohnbauüberhang
- überdurchschnittliche Haushalts-Nettoeinkommen mit einhergehendem Wohnbauüberhang

Kampagne Impulse für den Wohnungsbau: Forderungen zur Ausgestaltung der Regierungstätigkeit

Die Bundesregierung kann mit wenigen Maßnahmen kurzfristig dazu beitragen, dass sich die Wohnungsbautätigkeit dem tatsächlichen Bedarf annähert. Dazu hat die „Aktion Impulse für den Wohnungsbau“ bereits unmittelbar nach der Bundestagswahl 2009 ein 10-Punkte-Programm zur Förderung des Wohnungsbaus aufgestellt. Als konkrete Handlungsempfehlung für die aktuellen Haushaltsberatungen schlagen die Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft, die IG BAU und der Deutsche Mieterbund die Umsetzung der folgenden drei Maßnahmen vor:

1. Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Wohngebäude

Verschiedene Beispielrechnungen¹ belegen die positiven Effekte einer erhöhten Absetzung für Abnutzung (AfA) für den Wohnungsbau, die öffentlichen Haushalte sowie die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen.

2. Gleichstellung der Förderung von Sanierung und Neubau/Bestandersatz in den KfW-Programmen

Die derzeitige Förderstruktur begünstigt einzelwirtschaftliche Entscheidungen „pro Sanierung“. Dies führt zu volkswirtschaftlich suboptimalen Ergebnissen, denn sinnvoll ist die *gleichzeitige* energetische und altersgerechte Anpassung. Bei einigen Gebäudetypen ist unter diesen Voraussetzungen Abriss und Neubau die wirtschaftlichste Variante. Zudem lassen sich die neuen Anforderungen der EU an den Gebäudesektor am besten erreichen, indem Gebäude, die besonders viel Energie benötigen, durch neue ersetzt werden. Die notwendige Anpassung der Förderkriterien kann durch Verordnungen geregelt werden.

3. Aufstockung des KfW-Programms für „Altersgerechtes Bauen“ und Erweiterung auf Neubau/Bestandersatz

Die bereits im Koalitionsvertrag angekündigte Weiterentwicklung des KfW-Programms muss zügig umgesetzt werden. Das Fördervolumen sollte zukünftig auch Maßnahmen des Bestandersatzes umfassen und auf zunächst 300 Mio. Euro sowie im Lauf der Legislaturperiode auf 750 Mio. Euro pro Jahr ausgeweitet werden.

Berlin, 17. März 2010

¹ **Eduard Pestel Institut:** „Wirtschaftliche Auswirkungen des Wohnungsneubaus in Deutschland“. Hannover, Juni 2009; **Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung:** „Volkswirtschaftliche Analyse zu den Wirkungen staatlicher Investitionsanreize im Wohnungsbau mit Schwerpunkt steuerrechtlicher Instrumente“. Forschungsprojekt im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Essen, Oktober 2009.

Träger der Kampagne Impulse für den Wohnungsbau

BDB • Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V.
Am Weidendamm 1 A
10117 Berlin



BFW • Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
Kurfürstendamm 57
10707 Berlin



DGfM • Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e. V.
Kochstraße 6-7
10969 Berlin



DMB • Deutscher Mieterbund e. V.
Littenstraße 10
10179 Berlin



IG BAU • Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt
Olof-Palme-Straße 19
60439 Frankfurt/Main



ZDB • Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e. V.
Kronenstraße 55 –58
10117 Berlin



Kontakt:
Kampagne Impulse für den Wohnungsbau
c/o Weber Shandwick
Christof Fiscoeder
Tel: 030-20351-0
Fax: 030-20351-29
E-Mail: info@impulse-fuer-den-wohnungsbau.de