

Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der CDU/CSU
„Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen“
BT-Drucksache 20/1855

1. Zur angenommenen positiven Wirkung des Neubaus

Der vorliegende Antrag beschäftigt sich zwar seinem Titel entsprechend mit der Förderung des privaten Wohneigentums, inhaltlich widmet er sich jedoch vorrangig der Förderung des Neubaus. Hierbei nennen die Antragsteller direkt oder indirekt folgende Voraussetzungen:

- Der Wohnungsbau entlaste den Wohnungsmarkt,
- bezahlbarer Wohnraum könne durch Neubau entstehen,
- mehr Wohnraum (durch Neubau) führe nicht zu steigenden Mieten.

Auch wenn dies weit verbreitete Ansichten sind, die logisch klingen, zeigt die Entwicklung des Wohnungsmarktes der vergangenen Jahrzehnte, dass diese Voraussetzungen nicht stimmen. Sie werden vor allem durch folgende Entwicklungen widerlegt:

- Über einen längeren Zeitraum wird in Deutschland erheblich mehr Wohnraum vor allem durch Neubau geschaffen, als rechnerisch in Anbetracht der Bevölkerungsentwicklung erforderlich wäre. So stieg die Einwohnerzahl Deutschlands von 1995 bis 2020, also über ein Vierteljahrhundert, lediglich um 1,34 Millionen (von 81,82 auf 83,16 Millionen; Statistisches Bundesamt 2022). Angesichts der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt (Berechnung nach Statistisches Bundesamt 2022 und 2020/ 41,51 Millionen Haushalte in 2019 bei 83,17 Millionen Einwohnern) hätten 0,67 Millionen Wohnungen ausgereicht, um den Zuwachs der Bevölkerung aufzunehmen. Jedoch stieg in diesem Zeitraum der Wohnungsbestand um 6,85 Millionen Wohnungen, vor allem durch Neubau (der Bestand stieg von 35,95 auf 42,80 Millionen (Statistisches Bundesamt 2021: 5ff.)). Die neu gebauten knapp sieben Millionen Wohnungen bieten rechnerisch Platz für fast vierzehn Millionen Menschen, während die Bevölkerungszahl um nicht einmal anderthalb Millionen stieg. Es gibt heute aber nicht über zwölf Millionen leerstehende Wohnungen, sondern der Neubau wurde beansprucht, hat den Wohnungsmarkt erweitert, und in den Großstädten ist der Wohnraummangel so eklatant wie lange nicht. Das heißt: Neubau löst nicht die Probleme des Wohnungsmarktes, denn die entscheidenden Gründe für Wohnungsmangel sind in der Verteilung der Wohnfläche zu suchen, im Wohnverhalten und den zugrundeliegenden gesellschaftlichen Veränderungen wie Alter und Haushaltsgröße. Dementsprechend sollte bei diesen Gründen auch nach Lösungen für den Wohnungsmarkt gesucht werden.
- Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass Neubau aufgrund seiner hohen Kosten tendenziell sogar das Mietniveau steigert. Bezahlbarer Wohnraum lässt sich aufgrund der hohen Kosten des Bauens sowie der Baulanderschließung nicht durch frei finanzierten Neubau schaffen, so dass die Neubaupreise heruntersubventioniert werden müssen.

2. Zu den Neubaufolgen für Klima und Flächenverbrauch

Die Antragsteller gehen offenbar davon aus, dass Klimaschutz mithilfe

Büro

Daniel Fuhrhop
Hans-Marchwitza-Ring 1,
Gewerbeeingang
14473 Potsdam
Eingang Südwest/ Rampe

TELEFON
(0331) 8132 8020
FAX
(0331) 8132 8021

EMAIL
post@daniel-fuhrhop.de

INSTAGRAM

daniel.fuhrhop

FACEBOOK

danielfuhrhopFB

INTERNET (Kampagne 2021)
www.daniel-fuhrhop.de

POTSDAM
16. Januar 2023

von energieeffizientem Neubau zu schaffen ist (sinngemäß in II. 1.). Doch das Gegenteil ist der Fall und jeder Neubau schadet dem Klima: Zwar sorgen effizientere Bauweisen und effizientere Heiztechnik inzwischen dafür, dass Neubauten im Betrieb sehr wenig Energie verbrauchen. Doch belastet bei einer Betrachtung des Lebenszyklus nun das Bauen selbst das Klima ähnlich stark wie der Betrieb, vor allem durch die Herstellung von Baustoffen (König 2017). Wenn das im Antragstext erwähnte Ziel erreicht würde, 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu bauen, so würde dadurch das Klima stärker belastet als durch den Betrieb sämtlicher 43 Millionen Wohnungen (Fuhrhop 2023 i.V.). Die Klimaziele können daher nur erreicht werden, wenn mehr Wohnraum ohne Neubau geschaffen wird.

Das im Antrag formulierte Ziel, mehr Bauland zu gewinnen (II. 9.), widerspricht den Zielen, den Flächenverbrauch zu senken, also sowohl dem 30-Hektar-Ziel als auch darüber hinausgehend dem Ziel, eines Tages keine Fläche mehr zu verbrauchen (Netto-Null-Flächenverbrauch entsprechend SRU 2016: 239ff.).

3. Zu anderen Formen, Wohnraum zu schaffen (und damit eine Grundlage für Eigentumsförderung zu bilden)

Das Ziel, ausreichend Wohnraum zu schaffen – und damit im Sinne der Antragsteller eine Grundlage für Eigentumserwerb zu bilden – sollte weniger mit Neubau verfolgt werden, um die oben in 2. ausgeführten Folgen des Bauens für Klima und Flächenverbrauch zu vermeiden, und zudem weil wie unter 1. ausgeführt Neubau allein den Wohnungsmarkt nicht wie gewünscht entlastet. Stattdessen sollten mehr Maßnahmen im Wohnungsbestand ergriffen werden, die Wohnraum klimafreundlicher schaffen. Einige davon werden im Antragstext bei II 5. und II 6. angesprochen. Das Potenzial für neuen Wohnraum im Bestand ist vorhanden, wie ein Blick auf große Wohnungen zeigt: So bezeichnet eine Studie des Umweltbundesamtes Wohnungen von über 80 Quadratmetern bei Alleinstehenden und über 100 Quadratmetern bei Paaren als große Wohnungen (Kenkmann et al. 2019: 30). Darunter fallen laut Zensus 2011 in Deutschland 4 Millionen Menschen, die allein auf über achtzig Quadratmetern wohnen, und 4,8 Millionen Haushalte mit zwei Personen auf über hundert Quadratmetern (Statistisches Bundesamt 2014). Es gibt also knapp 9 Millionen Wohnungen, die so groß sind, dass ein, manchmal zwei oder sogar mehr Personen zusätzlich dort unterkommen könnten – ein theoretisches Potenzial für über zwanzig Millionen Menschen. Eine der Maßnahmen, dieses Potenzial auszuschöpfen, stellt das in II 5. genannte Modell „Jung kauft Alt“ dar. Es wird in über 100 Kommunen durchgeführt, wie das Empirica-Institut ermittelte (Abraham et al. 2022); das Modell ist vielfach erprobt und es spricht viel dafür, es mithilfe von Bundesmitteln flächendeckend anzubieten, wie unter Punkt 1.20 im Maßnahmenpapier des „Bündnis bezahlbares Wohnen“ benannt (BM WSB 2022). Dadurch wird nicht allein der Eigentumserwerb gefördert, wie im Antrag benannt, sondern der beschleunigte Generationenwechsel sorgt dafür, dass leere oder halbleere Einfamilienhäuser besser genutzt werden: Es wird Wohnraum im Bestand geschaffen.

Der in II 6. angesprochene altersgerechte Umbau von Wohnungen kann noch weiter gefasst werden als im Antragstext formuliert: Insbesondere Umbau und Umnutzung von Einfamilienhäusern bieten gute Chancen, vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen und die Wohnwünsche von Bewohnerinnen zu erfüllen. Neben dem erwähnten Umbau, um allein

Büro

Daniel Fuhrhop
Hans-Marchwitza-Ring 1,
Gewerbeeingang
14473 Potsdam
Eingang Südwest/ Rampe

TELEFON

(0331) 8132 8020

FAX

(0331) 8132 8021

EMAIL

post@daniel-fuhrhop.de

INSTAGRAM

daniel.fuhrhop

FACEBOOK

danielfuhrhopFB

INTERNET (Kampagne 2021)

www.daniel-fuhrhop.de

POTSDAM

16. Januar 2023

möglichst lang in den angestammten vier Wänden bleiben zu können, kann eine Wohnung auch geteilt werden, um in einem der Wohnungsteile Wohnraum für neue Nachbarn zu schaffen (die Wohnungsteilung wird bereits von der KfW im Programm „altersgerecht Umbauen“ gefördert). Damit nach einer Wohnungsteilung der andere Wohnungsteil (oder eine Einliegerwohnung) nicht nur geschaffen, sondern auch genutzt wird, wäre eine Beratungs- und Vermittlungsstelle für Eigentümer hilfreich, so dass die Bewohner wissen, wen sie sich ins Haus holen (Fuhrhop 2023 i.V.). Eine andere Variante ist – mit oder ohne Umbau - die Vermittlung von Wohnpaaren mit Jung und Alt, die generationenverbindend zusammenleben (Homeshare, in Deutschland „Wohnen für Hilfe“); auch das trägt dazu bei, dass Menschen länger in ihren angestammten vier Wänden bleiben können. Um solches Zusammenwohnen der Generationen zu unterstützen, wäre die Gründung eines bundesweiten Netzwerks zur Beratung und Förderung hilfreich (ebenda). Neben Alt-Jung-Wohnpaaren sind weitere gemischte Gruppen denkbar, die in zu groß gewordenen Einfamilienhäusern „kleine Wohnprojekte“ gründen, und auch das wäre eine Aufgabe von Beratungs- und Vermittlungsstellen für Eigentümer. Diese hier genannten Maßnahmen für Umbau, Umnutzung und Zusammenwohnen (zugleich als Voraussetzung für längere Nutzung von Wohnungseigentum) wären denkbare Aufgaben der vom „Bündnis bezahlbares Wohnen“ unter 1.17 genannten kommunalen Beratungsangebote.

Büro

Daniel Fuhrhop
Hans-Marchwitza-Ring 1,
Gewerbeeingang
14473 Potsdam
Eingang Südwest/ Rampe

TELEFON

(0331) 8132 8020

FAX

(0331) 8132 8021

EMAIL

post@daniel-fuhrhop.de

INSTAGRAM

daniel.fuhrhop

FACEBOOK

danielfuhrhopFB

INTERNET (Kampagne 2021)

www.daniel-fuhrhop.de

POTSDAM

16. Januar 2023

Quellen

Abraham, Thomas/ Braun, Reiner/ Rachowka, Arthur (2022): Denkpapier „Jung kauft alt“. Quantitatives Potential und Programminhalte. Empirica AG, Auftraggeber Verband der privaten Bausparkassen (VPB). Berlin/ Bonn.

BMWSB (2022): Bündnis bezahlbarer Wohnraum. Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive 12. Oktober 2022. Berlin.

Fuhrhop, Daniel (2023 i.V.): „Der unsichtbare Wohnraum: Wohnsuffizienz am Beispiel „Wohnen für Hilfe““, Dissertation an der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg.

Kenkmann, Tanja/ Cludius, Johanna/ Fischer, Corinna/ Fries, Tilman/ Keimeyer, Friedhelm/ Schumacher, Katja/ Brischke, Lars-Arvid/ Leuser, Leon (2019): Flächensparend wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld „Wohnfläche“. Teilbericht, Umweltbundesamt Texte 104/2019. Dessau-Roßlau.

König, Holger (2017): Projekt: Lebenszyklusanalyse von Wohngebäuden. Lebenszyklusanalyse mit Berechnung der Ökobilanz und Lebenszykluskosten. Endbericht. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie. Gröbenzell.

SRU (2016): Umweltgutachten 2016, Kapitel 4, Flächenverbrauch und demografischer Wandel, Sachverständigenrat für Umweltfragen. Berlin.

Statistisches Bundesamt (2022): Bevölkerung: Deutschland, Stichtag. Fortschreibung. Ab 2011 Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2022. Datenabfrage 12.04.2022.

Statistisches Bundesamt (2021): Gebäude und Wohnungen. Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1969 – 2020.

Statistisches Bundesamt (2020): Bevölkerung, Haushalte nach Haushaltsgrößen, Online <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/Irbev05.html>, letzter Zugriff 14.01.2021.

Statistisches Bundesamt (2014): Zensus 9. Mai 2011, Ergebnisabfrage.