20|01
24

GHL

MAGAZIN FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
UND STADTPLANUNG

DEUTSCHLAND IN DER BAUKRISE?

„DER WOHNRAUM FEHLT DORT, WO DIE LEUTE HINWOLLEN“

40,2 Millionen Quadratmeter Wohnraum fehlen in Deutschland laut der Initiative „Bau-Stau auflösen – jetzt!“. Sebastian Lopitz vom Planungsbüro Lopitz führte die Analyse zum Wohnraummangel in Deutschland durch. Im Interview spricht der Stadtplaner und Wirtschaftsingenieur über die Wohnungsmarktanalyse, die Gründe für den Bau-Stau und über Empfehlungen für die strategische Stadtentwicklung in Deutschland.

FRAGEN: LAURA PUTTKAMER

INTERVIEWEE

Sebastian Lopitz, Bürogründer und -inhaber des Planungsbüros Lopitz, ist seit 1997 im Bereich der Stadtplanung und -forschung tätig und hat seitdem zahlreiche Stadtentwicklungs-, Wohnraumbedarfs- und Quartierskonzepte erarbeitet. Seine aktuellen Tätigkeitsfelder sind die Analyse regionaler Wohnungsmärkte sowie die kommunale Wärmeplanung.

Herr Lopitz, lassen Sie uns direkt mit dem Wohnraummangel in Deutschland beginnen – wie drastisch ist er, und wie lässt er sich historisch einordnen?
Das ist nicht so ganz leicht zu beantworten. Wenn man sich anschaut, wie viel gebaut wird, ist der Wohnraummangel quantitativ gesehen nicht so hoch. Das heißt, es fehlen ungefähr so viele Wohnungen, wie in knapp zwei Jahren entstehen. In Deutschland werden jährlich ungefähr 300 000 Wohnungen gebaut, es fehlen aber etwa 500 000 bis 600 000 Wohnungen, je nach Rechnung. Das Defizit ist also bei Weiten nicht so hoch wie direkt nach dem Zweiten Weltkrieg oder den Jahrzehnten danach. Das Problem ist weniger, dass wir diese 40 Millionen Quadratmeter Wohnraum, die laut unserer Analyse fehlen, zu wenig haben. Tatsächlich ist es in der bundesweiten Bilanz sogar so, dass wir ein Stückchen zu viel Wohnraum haben, weil es in manchen Regionen noch relativ viel Leerstand gibt. Aber ein Leerstand im ländlichen Thüringen bringt uns relativ wenig für den Wohnungsmangel in Berlin oder München. Und diese Konzentration an fehlendem Wohnraum in den großen Städten und Regionen mit starker Nachfrage wirkt sich schon massiv auf die Wohnungsmärkte aus.
Laut unserer Analyse gibt es ungefähr 100 Kreise und kreisfreie Städte in Deutschland, wo es einen tatsächlichen, teils dramatischen Wohnraummangel gibt – die genannten 40 Millionen Quadratmeter. 60 Kreise und kreisfreie Städte haben größere Überhänge und 220 Städte und Regionen haben geringe Überhänge in Höhe der sogenannten Fluktuationsreserve (5 Prozent und weniger). Diese beschreibt den Wohnungsleerstand, der nötig ist, damit Wohnungssuchende noch eine Auswahl an Wohnungen vorfinden. Wir sehen, dass die Bewohner*innen von Mietwohnungen alle sechs bis zehn Jahre umziehen, und dann sind diese 40 Millionen Quadratmeter, die fehlen, ein Problem.

Stadtplaner und Wirtschaftsingenieur Sebastian Lopitz sieht eine Schuld für den Bau-Stau nicht bei Architekt*innen oder der Baubranche, sondern bei Hemmnissen, die Markt und Politik schaffen.

Fota: Sylvia Meier

Denn sie fehlen genau dort, wo die Leute hinwollen, weil es Arbeitsplätze und Studienmöglichkeiten gibt.
Grundsätzlich wurden seit 2002 bundesweit durchschnittlich 250 000 bis 300 000 Wohnungen pro Jahr gebaut. Bis zur Finanzkrise 2008 bis 2010 war diese Zahl ziemlich konstant. In den Jahren 2009 und 2010 wurden dann plötzlich nur noch 140 000 Wohnungen gebaut, also ungefähr die Hälfte. Laut Statistik der Baufertigstellungen liegen wir jetzt wieder bei 250 000 bis 300 000 Wohnungen pro Jahr. Das heißt, die Situation hat sich eigentlich wieder erholt, aber die Wohnungen, die damals nicht gebaut wurden, fehlen nach wie vor. Der entstandene Mangel konnte nicht abgebaut werden, deshalb ist es nötig, 400 000 Wohnungen im Jahr zu bauen – also 100 000 Wohnungen zusätzlich, und das fünf Jahre lang. Wir beobachten stattdessen allerdings in diesem Jahr einen massiven Rückgang der Baugenehmigungen um rund ein Drittel gegenüber 2022 – es drohen also eher 100 000 Wohnungen weniger statt mehr zu werden.

Wie sind Sie für die Berechnung vorgegangen?
Die Kampagne „Bau-Stau auflösen – jetzt!" hat mich angefragt und die Berechnung beauftragt, um herauszufinden, wie viel Quadratmeter Wohnfläche bundesweit nötig sind. Methodisch ist es eine neue Idee, den Wohnraummangel auf Quadratmeterbasis zu berechnen. Normalerweise rechnen wir in der Anzahl der Wohnungen. Auf der Kampagnen-Webseite wird dann der Wohnraummangel zum Beispiel in der Fläche der Kölner Domplatte oder der Ostseehalle in Kiel ausgedrückt, um zu zeigen, was an Wohnfläche fehlt.
Zur Berechnung haben wir keine Durchschnittsquadratmetergröße von Wohnungen angenommen, sondern akribisch gerechnet und recherchiert. Zahlen kommen zum einen aus dem Zensus von

2011, der natürlich schon ein bisschen älter ist, aber sehr kleinräumige Zahlen pro Hektar liefert. So weiß man, wie viele Single-Haushalte, Zwei-Personen-Haushalte und größere Haushalte wo wohnen und wie groß deren Wohnungen durchschnittlich sind. Zum anderen haben wir die Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus genutzt. Das ist eine kleinere Stichprobe, die alle vier bis fünf Jahre durchgeführt wird. Damit haben wir die Zahlen aktualisiert und gesehen, wie viel Wohnfläche pro Haushaltsstruktur im Vergleich zu 2011 üblich ist. So haben wir den Bedarf ermittelt.

Welche Daten, Fakten oder Zahlen haben Sie bei Ihrer Analyse besonders überrascht? Und was sind so vielleicht die wichtigsten Erkenntnisse, die Sie herausgefunden haben?
Eigentlich fand ich die Ergebnisse wenig überraschend. Ich habe sie auch auf einer Karte visualisiert und gesehen, dass die Leerstände und Defizite ziemlich genau da sind, wo ich sie auch erwartet hätte. Der Trend ist, dass in den großen Städten wie Hamburg, Berlin und München das Thema Wohnraummangel besonders dringend ist. Auch kleinere Städte sind betroffen, zum Beispiel Hochschulstädte und Städte mit Besonderheiten wie einem wirtschaftlich starken Großunternehmen. Das erklärt die akuten Mängel oft. Und in den großen Städten wirkt sich der Bau-Stau dann massiv aus.
Die Gründe für den Wohnraummangel sind in Deutschland und in anderen europäischen Ländern mit ähnlich hohem Mangel wie Frankreich, Polen und Schweden ähnlich: Die Finanzkrise, Migrationsbewegungen und steigende Baupreise durch viele Investitionen haben sich stark auf den Markt ausgewirkt. Lieferketten wurden durch Corona und den Frachter, der im Suez-Kanal liegen geblieben war, aus dem Takt gebracht, steigende Rohstoffpreise sowie der Ukraine-Krieg sind ebenfalls Gründe. Manche Regionen, die wichtige Lieferanten für den Bau waren, können im Moment nicht liefern. Von anderen lässt man sich aus Boykott-Gründen nicht beliefern. Daher ist der Markt eingeschränkt, und die Preise sind gestiegen. Hinzu kommen viele der Aspekte, die auch die Initiative „Bau-Stau auflösen – jetzt!“ anspricht: hohe, weiter steigende Standards für das Bauen, knappe Flächen, zu geringe Förderung.

Wir würden gerne auch über Lösungen sprechen. Haben Sie Beispiele konkret für Städte und Landkreise, die der Herausforderung des Bau-Staus und des Baurückgangs eventuell auch mit guten Lösungen entgegenstehen?
Ich finde die Bodenpolitik ist hier ein wichtiges und spannendes Handlungsfeld, das auch in der Fachöffentlichkeit öfter diskutiert wird. Zum Beispiel ist man in Mannheim gerade intensiv dabei, so eine städtische Bodenpolitik zu entwickeln: Der Gedanke einer guten kommunalen Bodenpolitik sieht vor, dass die Kommune Möglichkeiten hat und bestimmt, wo als Nächstes gebaut wird. Sie kann sich das Land schon vorher sichern, schon bevor es Bauerwartungsland ist. So kann man sich als Kommune relativ günstiges Bauland sichern, dieses beeinflussen und Konzeptvergaben machen, zum Beispiel für Baugemeinschaften mit innovativen Ansätzen. Eine sehr aktive und flächendeckende Entwicklungspolitik ist vor allem in Wachstumsgegenden, wo es großen Bau-Stau gibt, wichtig. Oft scheitert das aber auch an den Kommunalfinanzen und an der Konstruktion der Schuldenbremse. Das bremst Deutschland auch im Vergleich zu anderen Ländern aus.
Andere Lösungen kommen zum Beispiel aus der Schweiz, wo die Wohnungsvermietung bei manchen Genossenschaften an die Personenzahl gekoppelt ist. Das heißt, dass ein Paar, wenn zum Beispiel die Kinder ausziehen, in eine kleinere Wohnung umziehen muss. Das ist vielleicht etwas extrem, aber auch interessant, solange die Genossenschaft alternative Wohnungen anbieten kann. In Wien gibt es die Seestadt Aspern, wo die Stadt als Entwickler stark mit einsteigt und man vom Stadtteil her denkt, und zwar sowohl baulich als auch sozial. Dort gibt es von Anfang an ein Quartiersmanagement, und nicht erst, wenn der Stadtteil Probleme hat. Und in Amsterdam wird besonders in attraktiven Lagen gern gezielter sozialer Wohnungsbau errichtet, um die soziale Mischung auch in gut situierten Quartieren zu ermöglichen und günstigen Wohnraum zu bieten.

Haben Sie eine Empfehlung an Freiraumplaner*innen und Architekt*innen basierend auf Ihrer Analyse? Wie können diese mit den Herausforderungen des Bau-Staus umgehen?
Ich sehe die Schuld für diesen Bau-Stau nicht bei Architekt*innen oder anderen Bereichen der Baubranche, sondern vor

allem bei den Hemmnissen, die Markt und Politik kreieren. In diesem Zusammenhang ist auch das Thema Entbürokratisierung des Bauens, was gerade viel diskutiert wird, sehr richtig und wichtig.
Auf jeden Fall sollte bei all den Herausforderungen und Marktzwängen die Baukultur nicht auf der Strecke bleiben. Wir haben in Deutschland eine hervorragende Baukultur, an der man festhalten sollte. Architekt*innen und Landschaftsarchitekt*innen sollten sich vom Bau-Stau nicht ausbremsen lassen, sondern weiterhin in guter Qualität bauen. Interessant wäre es, Aspekte des seriellen Bauens in Zukunft mehr zu berücksichtigen, was natürlich finanziell für die Büros nicht so attraktiv ist. Aber diesem Gedanken könnte man sich ein Stück weiter öffnen. Aber am wichtigsten ist es, die Baukultur nicht zu vernachlässigen.

Mehr über „Bau-Stau auflösen – jetzt!", eine Initiative von Unternehmen der Baubranche, können Sie in unserem Onlinebeitrag unter www.garten-landschaft.de/bau-stau-aufloesen-jetzt-initiative/ lesen.

HUCK SEILSPIELGERÄTE

HUCK Seiltechnik GmbH
www.huck-spielgeraete.de
Telefon +49 6443 8311-0

UNSERE NEUE SEILUMWICKLUNG

Die zweifarbige Kombination der Seilumwicklung verleiht jedem unserer Vogelnester eine einzigartige Optik und verspricht noch mehr Vielfalt auf jedem Spielplatz.

Für mehr Inspiration folge uns jetzt auf Facebook & Instagram & LinkedIn.