

Interview im WDR5 Morgenecho zur Thematik Wohnungsbau mit Dr. Gerd Landsberg, Hauptgeschäftsführer des DStGB am 21. August 2018

Andrea Oster

Es werden in Deutschland zu wenig Wohnungen gebaut. Das ist ein Problem, das wir schon seit Jahren haben. Die Folge: Die Preise für die Wohnungen, die da sind, die steigen immer weiter. Der Zentrale Immobilien-Ausschuss, kurz ZIA, repräsentiert mehr als 25 Immobilienverbände und der sagt, die Kommunen sind mit schuld, sie schöpfen nämlich die Mittel nicht aus und Baugenehmigungsverfahren, die dauern zu lange. Außerdem haben die Bauämter zu wenig Personal. Gerd Landsberg ist am Telefon. Er ist Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städte- und Gemeindebundes. Schönen guten Morgen, Herr Landsberg.

Dr. Gerd Landsberg

Guten Morgen, Frau Oster.

Oster

Sie vertreten ja einen kommunalen Spitzenverband und ja, müssen die Kommunen natürlich jetzt verteidigen. Aber ist an dem Vorwurf auch was Wahres dran?

Landsberg

Natürlich ist immer an jedem Vorwurf etwas Wahres dran, aber in diesem Fall geht es schon ziemlich daneben. Beispiel: Die Immobilienwirtschaft sagt - aus meiner Sicht zu Recht – wir brauchen mehr Serienbauweise. Das heißt, ich bekomme ein Haus genehmigt und mit dieser Genehmigung kann nicht nur in Nordrhein-Westfalen, sondern auch in Bayern bauen. Das entscheidet aber nicht die Kommune, das entscheiden die Länder. Das heißt, letztlich werden wir durch diese Schuldzuweisungen ja auch nicht neue Wohnungen schaffen. Also man sollte sich schon drauf konzentrieren, was ist nicht gut gelaufen, was kann man besser machen. Das gibt es Vieles. Der Hauptgrund ist natürlich, dass die Bevölkerungsprognosen vor fünf oder zehn Jahren ganz andere waren. Niemand hat damit gerechnet, dass die Bevölkerung so wächst. Und niemand hat auch damit gerechnet, dass insbesondere in den Ballungszentren die Nachfrage nach näheren und kleineren Wohnungen so steigt. Und was man hätte sehen können, was wir übrigens als Spitzenverband damals schon gesagt haben, dass sich die ständigen zusätzlichen Verschärfungen des Baurechts auswirken, ich erinnere einmal an die Energiesparverordnung. Allein die letzte Novelle von 2016, das sagen Experten, hat dazu geführt, dass das Bauen 10 Prozent teurer wird. Das heißt, diese Konflikte haben wir in vielen Bereichen und die sind nur schwer zu lösen.

Oster

Ja, das mit dem seriellen Bauen, das ist so ein Argument, was von der Immobilienwirtschaft vorgebracht wird, was Sie sozusagen zurückweisen. Aber es gibt ja auch noch andere, zum Beispiel Bauland ist knapp, weil in den Städten zu wenig Flächen ausgewiesen werden. Warum ist das so?

Landsberg

Na ja, das ist nicht so ganz einfach. Also erstmal müssen Sie Flächen haben, die Sie ausweisen können. Wenn wir das haben, dann tun wir das. Und dann gibt es auch in der Regel die Auflage, 30 Prozent, mindestens 30 Prozent sozialer Wohnungsbau. Wir haben ein Riesenproblem, Flächen überhaupt zu bekommen. Der Landwirt, der in der Regel die Flächen hat, die man dann zu Bauland entwickeln kann, der sagt, warum soll ich verkaufen? Für mein Geld kriege ich doch nichts. Ich kriege keine Zinsen, also lass ich es liegen. Das ist ein Problem. Das war in früheren Jahren anders.

Oster

Aber es gibt auch so absurde Geschichten wie, dass der Bund Grundstücke hat und mit den Kommunen dann schachert, für wie viel man die denn verkaufen könnte. Also da könnte man doch auch ansetzen?

Landsberg

Ja, das ist auch eine zentrale Forderung von uns, die Liegenschaften des Bundes, übrigens teilweise auch der Länder. Das sind teilweise ehemalige Kasernen des Bundes oder Ähnliches. Wir fordern, dass der Bund die möglichst günstig abgibt. Aber da hat natürlich auch der Finanzminister ein bisschen die Hand drauf und sagt, also, das muss jedenfalls irgendwie in die Nähe des Verkehrswertes kommen. Da ist ein Potenzial, aber es wird das Problem nicht lösen. Wir haben im letzten Jahr 284 000 Wohnungen fertiggestellt und bräuchten 350 bis 400 000. Und man muss natürlich auch wissen, wir reden jetzt ja hier über Wohnraummangel. Es gibt auch 2 Millionen Wohnungen in Deutschland, die leer stehen in Städten, die eher strukturschwach sind. Auch da muss man überlegen, kann man die anders erschließen mit neuen Schnelltrassen, dass möglicherweise auch der Ballungsraum entlastet wird. Also, was wir eigentlich brauchen ist eine Vielzahl von Maßnahmen und natürlich noch eine deutlich stärkere Ankurbelung des sozialen Wohnungsbaus. Da ist auch von Kommunen, aber auch von Bund und Ländern in den früheren Jahren aus Finanznot sehr viel verkauft worden. Das heißt, die Wohnungen sind einfach weg. Und dann muss man wissen, im Moment fallen etwa 70 000 Wohnungen pro Jahr aus der Sozialbindung. Das ist natürlich auch problematisch. Das heißt, die können dann wieder frei auf dem Markt vermietet werden zu den Marktpreisen. Das belastet natürlich auch die Miete dafür.

Oster

Gerd Landsberg ist Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städte- und Gemeindebundes und er weist die, ja, Anschuldigung der Immobilienwirtschaft zurück, dass auch die Kommunen an der Wohnungsnot und an den steigenden Preisen, dass sie damit verantwortlich wären.

Vielen Dank.