„Was ist für mich die beste Verbindung?“

Ganz einfach, der Anschluss an die Zukunft.
Tele Columbus ist einer der führenden Kabelnetzbetreiber und Servicepartner der Wohnungswirtschaft.

Hier finden Sie Antwort auf Ihre Fragen.

www.telecolumbus.de

telecolumbus

Wohnungsnachfrage, Wohnungsbedarf oder Bedarf an Nachfrage?

Prof. Dr. Ramón Sotelo

Laut der neuen Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Regionalforschung (BBSR) sollen bis 2025 jährlich (nur) ca. 183.000 zusätzliche Wohnungen nachgefragt werden. Größere Marktanspannungen werden nicht erwartet. Was würde aus einer gegenteiligen Prognose folgen? Wäre Vater Staat sodann, z. B. mit einem Konjunkturpaket III, mit der Wiedereinführung der degressiven AfA oder gar mit der Eigenheimzulage gefragt? Die Wohnungsprognose eines dem Bundesbauministerium zugeordneten Instituts findet politisch nicht im luftleeren Raum statt.

Interessant ist, dass die Zahl von 183.000 fast eine Punktlandung zur Fertigstellungszahl von 2008 mit rund 175.000 Wohnungen ist. Die letzten Jahre im Wohnungsneubau sind also nur aus der Perspektive der Nachwendezeit mit Fertigstellungszahlen von bis zu 600.000 Wohnungen pro Jahr vermeintlich schlecht. Bei der Vielzahl der Determinanten der künftigen Wohnungsnachfrage ist es geradezu erstaunlich, dass andere Prognosen wie jene von Empirica oder vom Institut der Deutschen Wirtschaft Köln praktisch identisch ausfallen. Einzig das Pestel-Institut geht einen anderen Weg und ermittelt auftragsgemäß den Wohnungsbedarf: Man kommt auf das Doppelte, also auf rund 400.000 Wohnungen p. a. Wie das? Nun, weil explizit nicht die Nachfrage, sondern der theoretische Bedarf ermittelt wird. Was ist der Unterschied? Empfindet man Durst, hat man ein Bedürfnis, und konkretisiert man dieses, entwickelt man vielleicht einen Bedarf nach einem guten Bordeaux, schaut ins Portemonnaie und stellt fest, es reicht nur für Mineralwasser. Ein Bedarf an Rotwein entwickelt mangels Masse nur eine Nachfrage nach Wasser. So könnte man auch den Bedarf an neuen Porsches 911 messen … und eben dies hat das Pestel-Institut für Wohnungen errechnet. Vielleicht steht dahinter ein auch aus der DDR bekanntes Verständnis, wonach der Staat einen Bedarf jenseits der Nachfrage zu erkennen und zu decken hat. Dass sich eine Gesellschaft nicht als Ganzes leisten kann, was sich die individuellen Haushalte in der Summe nicht leisten können, wird dabei tunlichst verschwiegen. Statt einer Wohnungsnachfrage erkennen wir also einen Bedarf an Nachfrage seitens einiger Wohnungsunternehmen. Öffentlich geförderte Bedarfsdeckung als Nachfrageersatz für die Anbieter wäre dann vielleicht Sozialismus mit anderen Mitteln.

Wohnungs- und Baulobbyisten haben es nicht vermocht, im Koalitionsvertrag steuerliche Wohltaten für die Wohnungswirtschaft festzuschreiben. Die Frage muss erlaubt sein, wieso eigentlich jene Lobbyisten, die eine steuerliche Förderung von Wohnungsneubau verlangen, nicht an die Kräfte des Marktes glauben. Wenn es Regulierungshemmnisse z. B. im Mietrecht gibt, dann muss man das sagen, anstatt bei eher symbolträchtigen Fragen wie jener der asymmetrischen Kündigungsfristen zu verweilen.

Klar erscheint spätestens mit der neuen Wohnungsmarktprognose des BBSR: Es wird in dieser Legislaturperiode keine nennenswerten zusätzlichen Förderungen auf Bundesebene für den Neubau von Wohnungen geben, weil a) die künftige Nachfrage aus heutiger Sicht nicht da ist, b) öffentliches Geld noch knapper wird und c) jede Form der regionalspezifischen Förderung im Ergebnis dazu führt, dass strukturschwache Regionen Wachstumsregionen subventionieren, was politisch nicht vermittelbar wäre.

Zum Titelbild · Foto: Berliner Energie-Agentur
Das Herzstück einer mit Erdgas-Zentralheizung und Solarkollektoren betriebenen Anlage der stadteigenen degewo in der Swinemünder Straße in Wedding: die solare Energiezentrale (SEZ), mit der die gesamten Energieströme so gesteuert werden, dass der Solarertrag vom Dach maximal ausgenutzt wird (vgl. Seite 474). Während in der Praxis Bauherren dort, wo ein vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis zu erzielen ist, längst erneuerbare Energien mit in den Energiemix aufnehmen, streiten sich die Akteure – Senat, Abgeordnetenhaus, Verbände – immer noch um die Frage, ob über ein Berliner Klimaschutzgesetz bestimmte Maßnahmen zwingend vorgeschrieben werden oder die Entscheidung über die einzusetzende Technologie der Vernunft der Eigentümer überlassen bleibt (Seite 435).