

Zu wenig Neubau verschärft Wohnungsnot

Beim Wohnungsbau droht ein drastischer Einbruch. Um den Neubau bezahlbarer Wohnungen zu fördern, braucht es nicht nur mehr Geld, sondern auch Unterstützung auf Bundesebene.

Die Bundesregierung hat den Neubau von 400 000 Wohnungen pro Jahr versprochen. Nachdem dieses Ziel bereits im vergangenen Jahr mit 295 000 neu fertiggestellten Wohneinheiten deutlich verfehlt wurde, könnte die Zahl in diesem Jahr im schlimmsten Fall auf 223 000 und im kommenden Jahr auf 177 000 sinken. Damit wäre der historische Tiefstand von 2009 fast wieder erreicht. Gründe dafür sind die hohen Zinsen und Baukosten. Zu diesen Ergebnissen kommt eine Studie des IMK. Angesichts solcher Aussichten sollten die Ausgaben für öffentlich geförderten Wohnungsbau erhöht und die Strukturen für eine schnellere Umsetzung von Bauvorhaben gestärkt werden, empfehlen die Forschenden.

Für ihre Untersuchung haben die IMK-Fachleute Carolin Martin und Thomas Theobald zusammen mit Lukas Jonas ein statistisches Modell entwickelt, mit dem sich die Auswirkungen der Zins- und Einkommensentwicklung auf die Bautätigkeit abschätzen lassen. Die Zahl der Fertigstellungen im Jahr 2022 wird vom Modell mit 274 000 neuen Wohnungen relativ gut prognostiziert, wenn auch leicht unterschätzt. Die Forschenden gehen daher davon aus, dass auch die Prognosen für 2023 und 2024 eher den unteren Rand definieren. Hinzu kommt, dass das Bundesbauministerium aktuell die Förderung für den sozialen Wohnungsbau erhöht – allerdings liegen noch nicht genügend Informationen vor, um die Auswirkungen auf die Baufertigstellungen in den Jahren 2023 und 2024 abzuschätzen.

Doch selbst wenn die Entwicklung etwas besser ausfiele als in der Risikoabschätzung angenommen, würde dies immer noch drastische Einbrüche bedeuten, die die Bauwirtschaft auf Jahre hinaus lähmen könnten, warnen Martin, Theobald und Jonas. Es bestehe die Gefahr, dass Kapazitäten abgebaut werden, was dazu führt, dass das verfügbare Angebot auch mittelfristig deutlich hinter dem Bedarf zurückbleibt.

Um den absehbaren Einbruch der privaten Bauinvestitionen zumindest teilweise zu kompensieren, plädieren die Forschenden für eine noch deutlichere Erhöhung der Ausgaben für den sozialen Wohnungsbau. Dies könnte nicht nur die Bauwirtschaft stabilisieren, sondern auch den Anteil

preisgünstiger, energieeffizienter Wohnungen erhöhen, die von privater Seite wegen zu hoher Bau- und Finanzierungskosten zuletzt zu selten gebaut wurden.

Befürchtungen, dass ein verstärktes Engagement der öffentlichen Hand die Baupreise und damit indirekt die Inflation anheizen könnte, halten die IMK-Fachleute derzeit für übertrieben. Die Risiken seien beherrschbar, insbesondere wenn man die Ausgaben schrittweise erhöht, die Lage jährlich evaluiert, die übrige Bautätigkeit im Auge behält und bei besserer Entwicklung auf weitere Ausbauschritte verzichtet. Wenn andererseits zu wenig Wohnungen gebaut werden und die Mieten aufgrund der Knappheit weiter steigen, könne dies auch die Inflation anheizen.

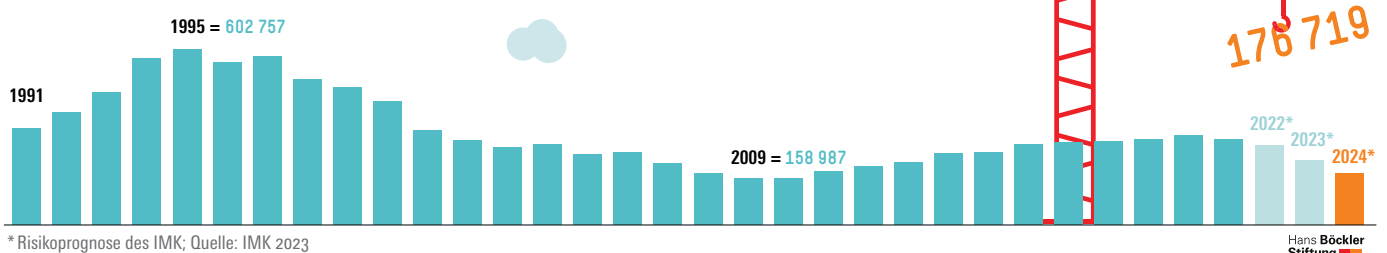
Konkret könnte nach Analysen des IMK eine Aufstockung und Ausweitung der bestehenden KfW-Programme für den sozialen Wohnungsbau dazu beitragen, die durch steigende Zinsen verursachten Kosten abzufedern und damit Bauvorhaben zu ermöglichen. Eine weitere Fördermöglichkeit bestünde im Bereich des Erbbaurechts – wenn sich private Bauträger verpflichten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, könnten sie im Gegenzug Vergünstigungen beim Erbbauzins für das Grundstück erhalten. Mittelfristig sei es zudem sinnvoll, neue öffentliche Einrichtungen zu schaffen, die den Bau bezahlbarer Wohnungen fördern. Dazu zählt das IMK:

- ▶ Eine bundesweit agierende Beratungsgesellschaft. Sie kann kommunale Verwaltungen bei der Planung von Wohn- und Stadtteilprojekten unterstützen. Hier würde sich ein Ausbau der bereits existierenden Beratungsgesellschaft „Partnerschaft Deutschland“ anbieten.
- ▶ Ein Bodenfonds, der die Kommunen dabei unterstützen kann, das öffentliche Eigentum an Grund und Boden auszuweiten.
- ▶ Ein Beteiligungsfonds, der sich als Minderheitsgesellschafter an öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften beteiligen und so deren Eigenkapitalbasis stärken kann. <

Quelle: Lukas Jonas, Carolin Martin, Thomas Theobald: Mehr öffentlicher Wohnungsbau zum Erhalt der Kapazitäten? Eine Abschätzung möglicher Rückgänge der Bauaktivität durch gestiegene Zinsen für die Jahre 2023 – 24, IMK Policy Brief Nr. 155, Juli 2023 [Link zur Studie](#)

Wohnungsbau schwächelt

So hat sich die Zahl der in Deutschland fertiggestellten Wohnungen entwickelt ...



Engpass Kinderbetreuung

Personalmangel in Betreuungseinrichtungen verschärft den Fachkräftemangel auch in anderen Betrieben – wenn Eltern weniger arbeiten können.

Zehn Jahre nach Einführung des Rechtsanspruchs auf Kinderbetreuung ab dem ersten Lebensjahr fehlen nicht nur zahlreiche Betreuungsplätze. Auch ein großer Anteil der erwerbstätigen oder arbeitssuchenden Eltern, die offiziell für ihr Kind einen Platz in der Kita oder bei Tageseltern haben, können nicht auf eine zuverlässige Betreuung vertrauen: Gut 57 Prozent von ihnen waren in diesem Frühjahr mit Kürzungen der Betreuungszeiten oder sogar zeitweiligen Schließungen der Einrichtung aufgrund von Personalmangel konfrontiert. Das ist ein Ergebnis der Erwerbspersonenbefragung der Hans-Böckler-Stiftung, für die im Juli insgesamt mehr als 5000 erwerbstätige und arbeitssuchende Personen online befragt wurden. „Die Zahl ist ein Alarmsignal: Die frühe Bildung in Deutschland steht auf wackligen Füßen. Sie wurde zwar in den vergangenen zwei Jahrzehnten stark ausgebaut. Aber unzureichende finanzielle Ausstattung und der damit zusammenhängende Fachkräftemangel in Erziehungsberufen machen sie unzuverlässig“, sagt Bettina Kohlrausch, wissenschaftliche Direktorin des WSI. Sie hat die Befragung zusammen mit den WSI-Forschern Andreas Hövermann und Helge Emmler ausgewertet.

Von den 469 befragten Eltern, deren Kinder eine Kita oder eine Tagesmutter oder einen Tagesvater besuchen, gaben 38 Prozent an, dass die Betreuung in den drei Monaten vor der Befragung zeitweise wegen Personalmangels komplett ausgefallen ist. Bei 47 Prozent kam es aus diesem Grund zu Verkürzungen der vereinbarten Betreuungszeiten. Da ein Teil der Eltern sowohl mit Kürzungen als auch mit Schließungen zurechtkommen musste, summiert sich die Quote der Betroffenen insgesamt auf gut 57 Prozent.

Viele Eltern stellt das vor große Probleme im Alltag: 67 Prozent der betroffenen Befragten sagen, dass sie die Ausfälle bei der Kinderbetreuung als belastend empfinden. 30 Prozent bewerten die Situation sogar als „sehr belastend“. Knapp die Hälfte der betroffenen Mütter und Väter hat während der Schließung oder Kürzung der Betreuungszeit Urlaub genommen oder Überstunden abgebaut, um die Betreuungslücke auszugleichen. Knapp 30 Prozent mussten zeitweilig ihre Arbeitszeit reduzieren.

Arbeitsbedingungen in Erziehungsberufen verbessern

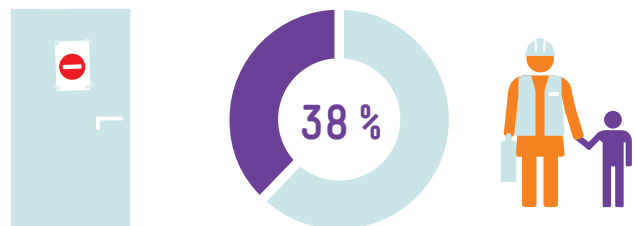
Um den Engpass zu überbrücken, wurden häufig auch Partnerinnen, Partner, Verwandte oder Bekannte eingebunden. Innerhalb von Partnerschaften zeigt sich dabei ein charakteristischer geschlechtsspezifischer Unterschied: Während 63 Prozent der befragten Väter in heterosexuellen Beziehungen angaben, dass ihre Partnerin bei der Kinderbetreuung eingesprungen sei, berichteten das nur 33 Prozent der Mütter über ihren Partner.

„Die Befragungsdaten zeigen, wie dringend die Arbeitsbedingungen in Erziehungsberufen verbessert werden müssen“, so WSI-Direktorin Kohlrausch. „Denn es droht eine

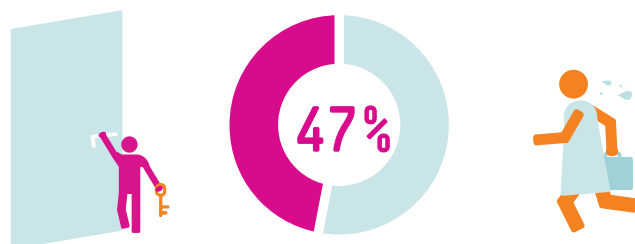
sich selbst verstärkende Spirale nach unten: Es gibt generell zu wenige Stellen an Kitas, weil die Betreuungsschlüssel zu schlecht sind und zu wenig ausgebildet wird. In dieser Situation steigen dann Erzieherinnen und Erzieher aus. Aus anderen Untersuchungen wissen wir, dass das häufig Menschen sind, die den Beruf lieben, aber die konkreten Zustände, den Stress bei mäßiger Bezahlung, auf die Dauer nicht aushalten. Der Fachkräftemangel in der frühen Bildung verschärft dann wiederum den Arbeitskräftemangel in anderen Branchen: Eltern, vor allem Mütter, die nicht auf eine stabile

Viele Ausfälle

In den letzten drei Monaten hatte die Einrichtung zur Kinderbetreuung wegen Personalmangels zeitweise geschlossen, sagen von den Eltern ...



Zu verkürzten Betreuungszeiten kam es bei ...



Quelle: WSI 2023

Hans Böckler
Stiftung

Kinderbetreuung vertrauen können, müssen ihre Erwerbstätigkeit einschränken, anstatt sie auszubauen.“

Es gebe keine schnelle Patentlösung für das Problem, das sich über Jahre aufgebaut hat, sagt die Soziologin. „Trotzdem kann und muss die Politik etwas tun, und zwar rasch.“ Ein Ansatz wäre eine Ausbildungsoffensive für Erziehungsberufe, verbunden mit einer deutlichen Verbesserung der Personalschlüssel. Ein zweiter sei die Bezahlung. Trotz einiger Verbesserungen sei da „noch Luft nach oben“. Und mehr Geld könnte abgewanderte Fachkräfte dazu bewegen, wieder in den Bereich der frühen Bildung zurückzukehren. <