

PRESSEMITTEILUNG

Soziale Wohnraumförderung

Am Kern des Problems vorbei

Die Bundesregierung will die soziale Wohnraumförderung ausweiten, um mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Doch eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zeigt, wie wenig treffsicher die Förderung ist: Nur 46 Prozent der Haushalte in Sozialwohnungen sind wirklich bedürftig. Zudem fehlt es in Deutschland nicht am Willen zu bauen – sondern an Bauland.

Ursprünglich sollte die soziale Wohnraumförderung langsam auslaufen. Doch weil vor allem in Großstädten Wohnungen knapp und teuer werden, hat die Politik die Kehrtwende eingeleitet – der Bund will die soziale Wohnraumförderung von 518 Millionen Euro pro Jahr auf 1 Milliarde Euro aufstocken, eventuell sogar auf 2 Milliarden Euro.

Das würde die Probleme am Wohnungsmarkt allerdings nicht lösen, zeigen die IW-Experten in ihrer Analyse: Dank der niedrigen Zinsen sind Investoren durchaus gewillt, zu bauen. Doch es fehlt ihnen schlichtweg der Boden. Denn zum einen weisen Städte zu wenig neues Bauland aus, zum anderen ist es für Grundbesitzer lukrativ, Bauland zurückzuhalten, weil sich dessen Wert in guten Lagen derzeit um mehr als 10 Prozent pro Jahr erhöht. Zudem krankt die soziale Wohnraumförderung laut IW-Studie daran, dass diejenigen, die in eine Sozialwohnung einziehen wollen, nur ein einziges Mal ihre Bedürftigkeit nachweisen müssen. Ändert sich danach ihr Status – weil sie zum Beispiel einen gutbezahlten Job finden – müssen sie aus der Sozialwohnung nicht ausziehen.


Statt der sozialen Wohnungsförderung empfiehlt das IW Köln zwei andere Stellschrauben, um die Lage zu verbessern: Zum einen sollte der Staat neues Bauland verfügbar machen. Dazu müssen große Städte und beliebte Kommunen neue Flächen ausweisen und in entsprechende Infrastruktur investieren. Und die Grundsteuer müsste durch eine Bodenwertsteuer abgelöst werden. „Wenn der Marktwert eines Grundstücks besteuert wird, würde verhindert, dass Grundbesitzer Bauland zum Spekulieren zurückhalten“, erläutert IW-Ökonom Michael Voigtländer. Zum anderen sollte die Bundesregierung auf Wohngeld statt sozialen Wohnungsbau setzen. Denn Wohngeld wird nur so lange gezahlt, wie ein Haushalt wirklich bedürftig ist. Gleichzeitig steht den Geförderten aber der komplette Wohnungsmarkt offen und nicht nur der kleine Teil Sozialwohnungen.

Michael Schier / Michael Voigtländer: Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand, in IW-Trends 1/2016

Ansprechpartner im IW: **Prof. Dr. Michael Voigtländer, Telefon 0221 4981-742**

**iW.KÖLN.WISSEN
SCHAFFT KOMPETENZ.**

Am Problem vorbei

Soziale Wohnraumförderung. Die Mieten in Deutschland steigen und auf dem Wohnungsmarkt wird es eng, zumindest in den Städten. Nun will die Bundesbauministerin den sozialen Wohnungsbau wiederbeleben. Doch das ist keine gute Idee. 

Schon seit einigen Jahren wird es mancherorts immer schwieriger, eine Wohnung zu finden. In Berlin zum Beispiel sind die Mieten von 2010 bis 2015 um fast 22 Prozent gestiegen; etwas kleinere, aber durchaus kräf-

tige Preissprünge gab es auch in München, Hamburg, Köln und vielen anderen Großstädten. Daran wird sich kaum etwas ändern, denn schon heute ist klar: In Zukunft werden viele neue Wohnungen ge-

braucht – und zwar deutlich mehr, als man noch vor kurzem dachte, nicht zuletzt für die Flüchtlinge.

Die Bundesregierung will das Wohnungsangebot einerseits mit Sonderabschreibungen für Investoren ankurbeln und zudem den sozialen Wohnungsbau wiederbeleben (Kasten Seite 2). Mehr staatliche Förderung scheint auf den ersten Blick logisch, denn die Zahl der preisgebundenen Wohnungen ist zwischen 2002 und 2010 – neuere Daten gibt es nicht – von fast 2,5 auf knapp 1,7 Millionen gesunken.

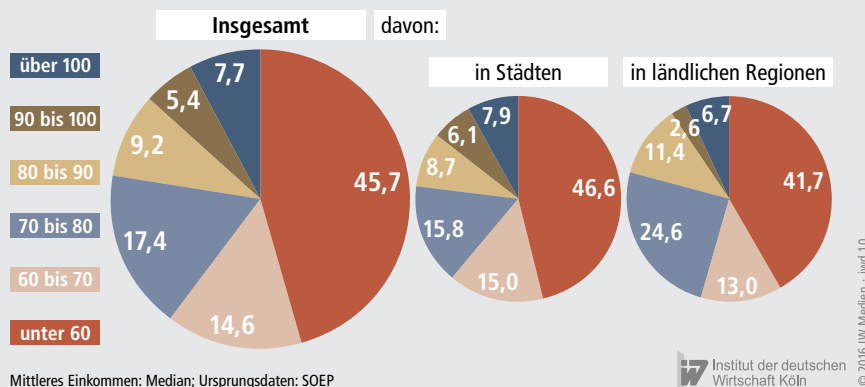
Diese Dezimierung hat auch damit zu tun, dass seit 2007 allein die Bundesländer für die soziale Wohnraumförderung zuständig sind, also für die Vergabe von vergünstigten Krediten oder Zuschüssen an Investoren. Dafür erhalten die Länder vom Bund zwar bis einschließlich 2019 etwa 518 Millionen Euro jährlich als Kompensation. Die Mittel werden jedoch ganz unterschiedlich verwendet: Nordrhein-Westfalen investiert viel Geld in den Neubau von Wohnungen, die ostdeutschen →

Viele Sozialwohnungen sind fehlbelegt

Wer weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens zur Verfügung hat, gilt als arm oder armutsgefährdet und kommt somit für eine Sozialwohnung infrage.

Im Jahr 2013 entfielen auf diese Einkommensgruppe jedoch nur 45,7 Prozent aller Sozialwohnungen in Deutschland – der Rest war an Haushalte vermietet, die mehr verdienen.

So viel Prozent der Sozialwohnungen waren im Jahr 2013 von Haushalten mit einem Einkommen von ... Prozent des mittleren Einkommens belegt



→ Bundesländer aus nachvollziehbaren Gründen so gut wie nichts.

Nun soll der Bund seine Mittel für den sozialen Wohnungsbau nach den Plänen von Bauministerin Barbara Hendricks auf mehr als 1 Milliarde Euro pro Jahr aufstocken, eventuell sogar auf 2 Milliarden Euro. Die Ministerin will auf diese Weise gleich zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: Es soll mehr gebaut werden – und Einkommensschwächere sollen an günstigere Wohnungen herankommen. Funktionieren wird aber weder das eine noch das andere.

Warum die Wohnraumförderung nicht mehr Wohnungen bringt: Es mangelt derzeit nicht an Kapital, was fehlt, ist vielmehr Bauland.

Obwohl die Immobiliennachfrage seit 2010 spürbar gestiegen ist, sind zum Beispiel in Berlin, Hamburg und München in dieser Zeit kaum mehr baureife Flächen verkauft worden. In der Hauptstadt ist der Verkauf von Bauland von 2013 auf 2014 sogar um ein Drittel zurückgegangen.

Das liegt vor allem daran, dass neue Bauflächen zu zögerlich ausgewiesen werden. Zugleich sind die Preise für Bauland 2014 kräftig gestiegen: in München um 18 Prozent gegenüber 2013 und in Hamburg um 10 Prozent. Wer nun noch mehr Geld in den Markt pumpt, ohne mehr Fläche zur Verfügung zu stellen,



INTERVIEW +++ INTERVIEW +++ INTERVIEW +++ INTERVIEW

Nachgefragt bei **Michael Voigtländer**, Leiter des Kompetenzfelds Finanz- und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Herr Voigtländer, wie kommt Deutschland zu mehr günstigem Wohnraum?

Die Kommunen müssen mehr Bauland und möglichst auch neue Stadtviertel ausweisen. Dazu sind Investitionen in die Infrastruktur nötig, aber auch mehr Mitarbeiter in der Stadtplanung und in den Bauämtern. Außerdem muss privates baureifes Land mobilisiert werden. Derzeit ist es höchst attraktiv, mit dem Verkauf zu warten, weil die Baulandpreise so schnell steigen. Eine Steuer, die sich am Bodenwert bemisst und nicht wie die heutige Grundsteuer von der Nutzung abhängig ist, würde diesen Anreiz spürbar schmälern.

Das nützt den Einkommensschwächeren in den Städten aber noch nicht viel.

Um Bedürftige zu unterstützen, haben wir schon lange das Wohngeld. Darauf gibt es einen Rechtsanspruch – anders als auf Sozialwohnungen. Außerdem wird die Einkommenssituation streng geprüft und das Wohngeld wird auch wirklich nur so lange gezahlt, wie die Bedürftigkeitskriterien erfüllt sind. Und noch ein Vorteil: Die Einkommensschwächeren sind beim Wohngeld nicht auf die kleine Auswahl von Sozialwohnungen beschränkt, sondern können den gesamten Wohnungsmarkt nutzen.

wird vor allem eins bewirken: Die Baulandpreise steigen weiter.

Warum der soziale Wohnungsbau den Bedürftigen kaum hilft: Wer in Deutschland einmal in eine Sozialwohnung eingezogen ist, muss auch dann nicht ausziehen, wenn sich seine Einkommenssituation verbessert hat. Das führt zwangsläufig zu mehr und mehr Fehlbelegungen (Grafik Seite 1):

Im Jahr 2013 waren 54 Prozent der geförderten Wohnungen an Haushalte vermietet, deren Verdienst über der Armutsgrenze von 60 Prozent des mittleren Einkommens liegt.

Für Alleinlebende zum Beispiel betrug diese Grenze 944 Euro netto

pro Monat. Insgesamt lagen 2013 in Deutschland 6,6 Millionen Haushalte unterhalb der Armutsschwelle. Damit reichen die Sozialwohnungen theoretisch für ein Viertel all jener, die als bedürftig gelten. Praktisch ist der Versorgungsgrad wegen der Fehlbelegungen noch geringer.

Was der soziale Wohnungsbau tatsächlich zu leisten vermag, ist, benachteiligten Gruppen überhaupt einen Zugang zu bezahlbaren Wohnungen zu verschaffen:

Immerhin 17 Prozent aller Sozialwohnungen sind von Haushalten mit Migrationshintergrund belegt, obwohl deren Anteil an allen Haushalten nur bei 9 Prozent liegt.

Relativ gute Chancen haben auch Großfamilien mit fünf oder sechs Kindern: Auf sie entfallen 6,6 Prozent der Sozialwohnungen – mehr als das Doppelte ihres Anteils an allen Haushalten.

Sozialer Wohnungsbau – was ist das?

Den Wohnungsbau mit öffentlichen Mitteln zu fördern, ist seit 1950 fester Bestandteil der deutschen Wohnungspolitik. Während sich die Förderkonditionen über die Jahre verändert haben, sind die Prinzipien des heute „soziale Wohnraumförderung“ genannten Konzepts im Wesentlichen gleich geblieben: Private und öffentliche Bauträger werden mit zinsvergünstigten Krediten und manchmal auch Zuschüssen unterstützt. Dafür dürfen sie eine bestimmte Miete nicht überschreiten und die Wohnungen nur an Haushalte vergeben, die einen Wohnberechtigungsschein vorweisen. Eine solche Bescheinigung erhält, wessen Einkommen unter einer – von Bundesland zu Bundesland verschiedenen – Grenze liegt. Die Belegungsbindung läuft in der Regel über 20 bis 25 Jahre, danach können die Wohnungen frei vermietet werden.



aus IW-Trends 1/2016

Michael Schier, Michael Voigtländer:
Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand
iwkoeln.de/wohnraumfoerderung