Bedarfsanalyse zum bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau in Deutschland

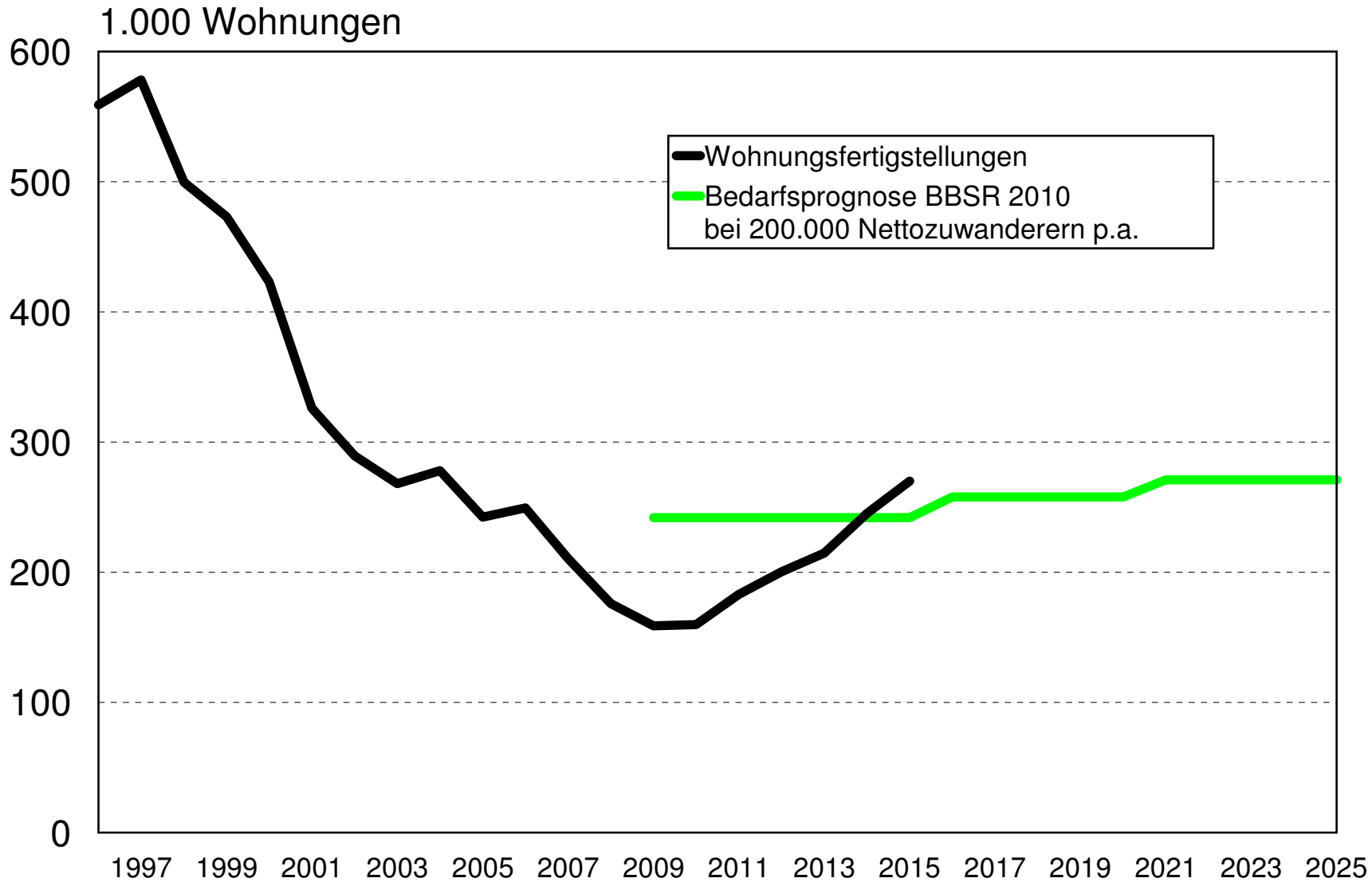
Matthias Günther
Tel: 0511/990 94 20

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Hannover

Januar • 2016

Aktueller und mittelfristiger Wohnungsbedarf

Wohnungsbau
Ist-Status und Bedarfsprognose*) nach BBSR



*) BBSR Berichte KOMPAKT 1, S.13, Tab. 5: Neubaubedarf differenziert nach alten und neuen Ländern (obere Variante) / 2010; Statistisches Bundesamt

Aktuelles Wohnungsdefizit:

Wohnungsbau von 2009 bis 2015:

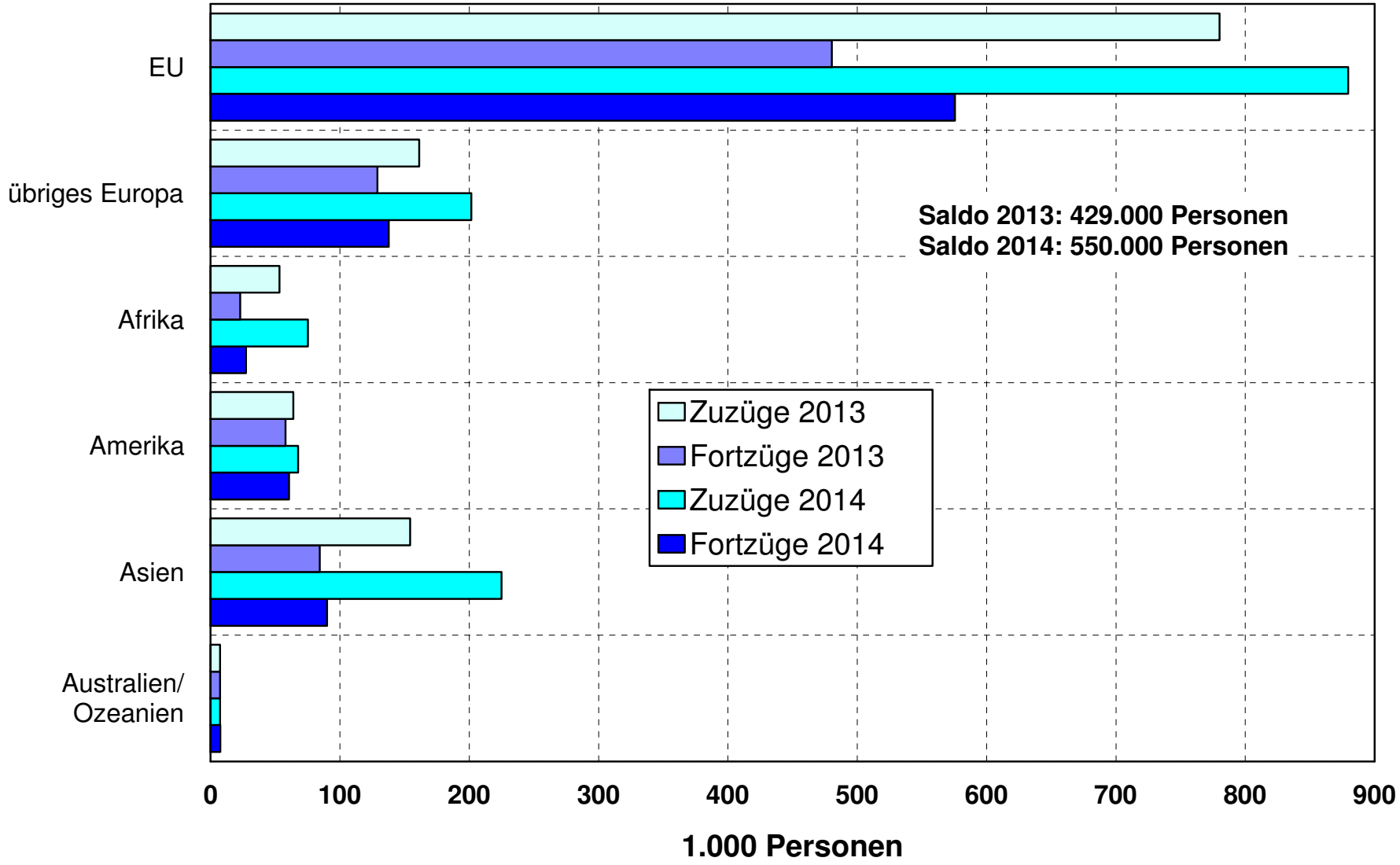
1,44 Mio. Whg.

Wohnungsbedarf lt. BBSR für die Zeit von 2009 bis 2015 bei einer Zuwanderung von 200.000 Personen pro Jahr:

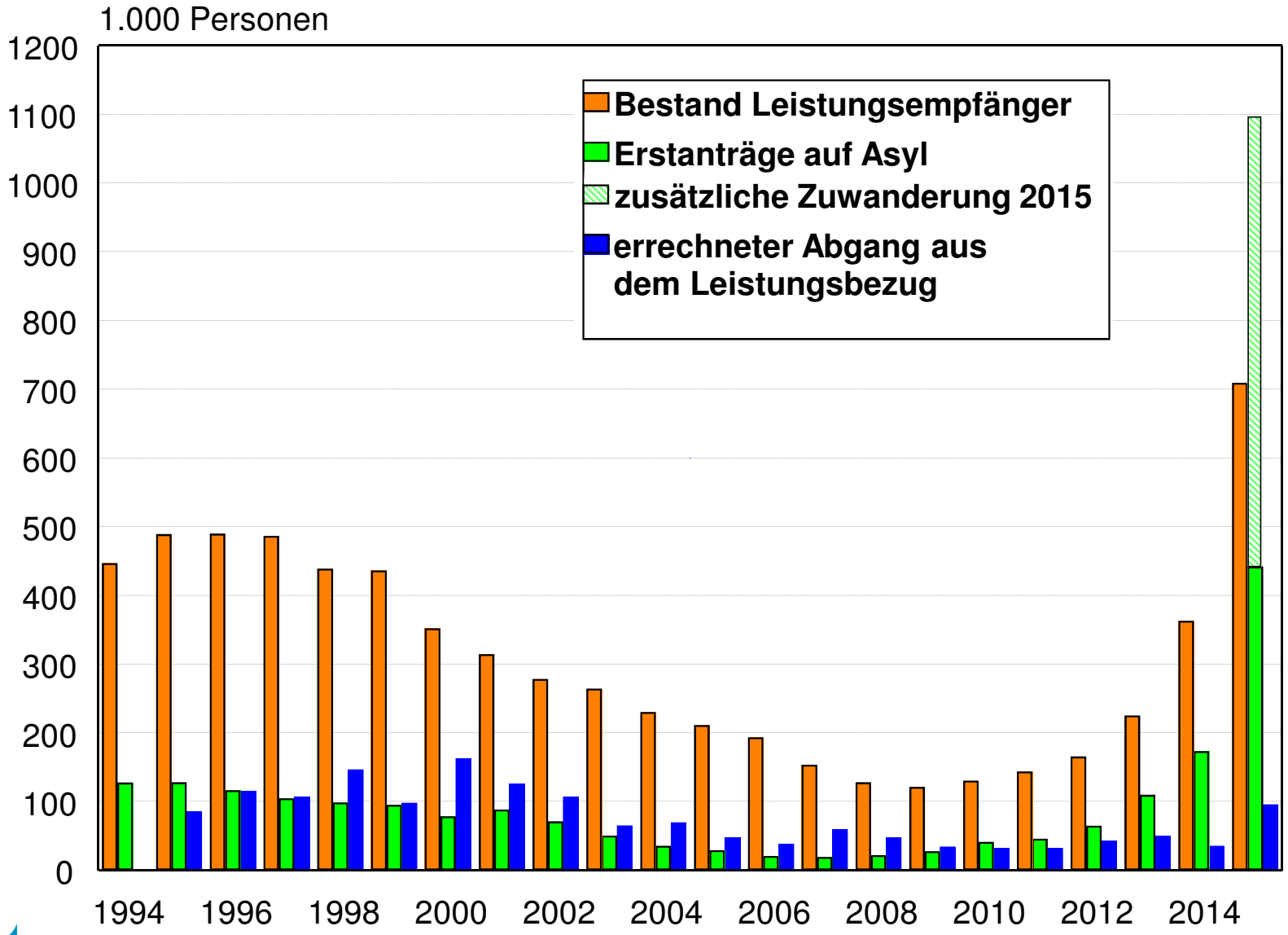
1,69 Mio. Whg.

Defizit 1 **0,25 Mio. Whg.**

Zuzüge nach und Fortzüge aus Deutschland nach Herkunfts- bzw. Zielregionen 2013 und 2014



Bestand an Empfängern nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, Erstanträge auf Asyl, errechneter Abgang aus dem Leistungsbezug und geschätzte zusätzliche Zuwanderung an Flüchtlingen



Aktuelles Wohnungsdefizit:

angesetzte Zuwanderung BBSR-Prognose	1,40 Mio. Pers.
tatsächliche Zuwanderung	3,14 Mio. Pers.
zusätzlicher Wohnungs-bedarf bei 2,5 Zuwanderern je Haushalt	0,70 Mio. Whg.
plus Defizit 1	0,25 Mio. Whg.
DEFIZIT ENDE 2015	**min. 0,95 Mio. Whg.**

pestel INSTITUT

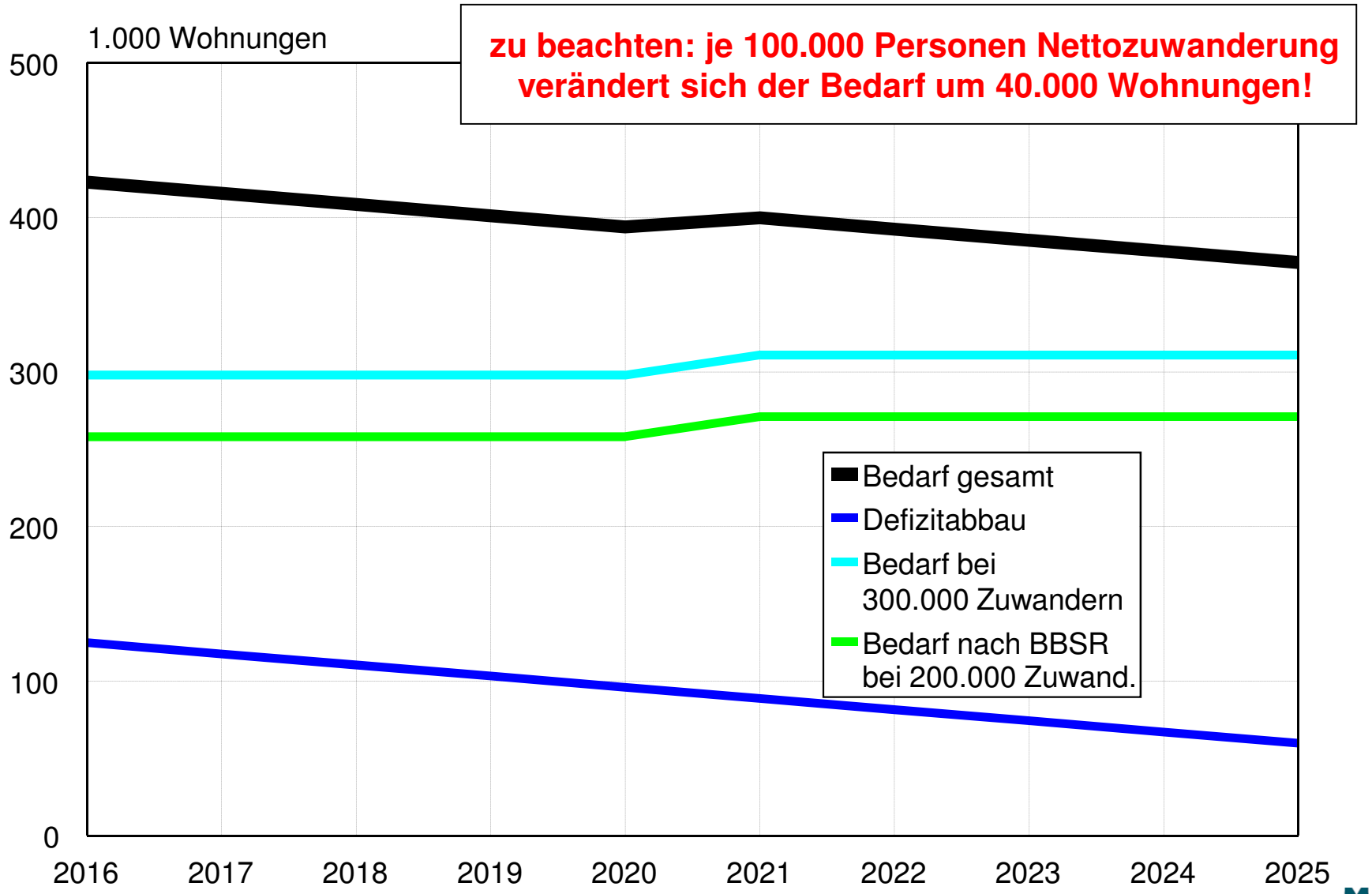
MAK

Die vom Statistischen Bundesamt in Zusammenarbeit mit den Landesämtern erstellten Bevölkerungsvorausberechnungen hatten über die vergangenen 20 Jahren als Zuwanderungsvarianten immer eine Nettozuwanderung von 100.000 und 200.000 Personen vorgesehen. Lediglich Ende der 1990er Jahre wurde zusätzlich einmal eine Null-Variante gerechnet.

Eine längerfristig höhere Nettozuwanderung schien offensichtlich außerhalb des Erwartbaren.

Nun stellt eine Nettozuwanderung in Höhe von 300.000 Personen pro Jahr eher eine untere Grenze dar.

Wohnungsbedarf einschließlich Defizitabbau bis 2025 bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen pro Jahr



zu beachten: je 100.000 Personen Nettozuwanderung verändert sich der Bedarf um 40.000 Wohnungen!

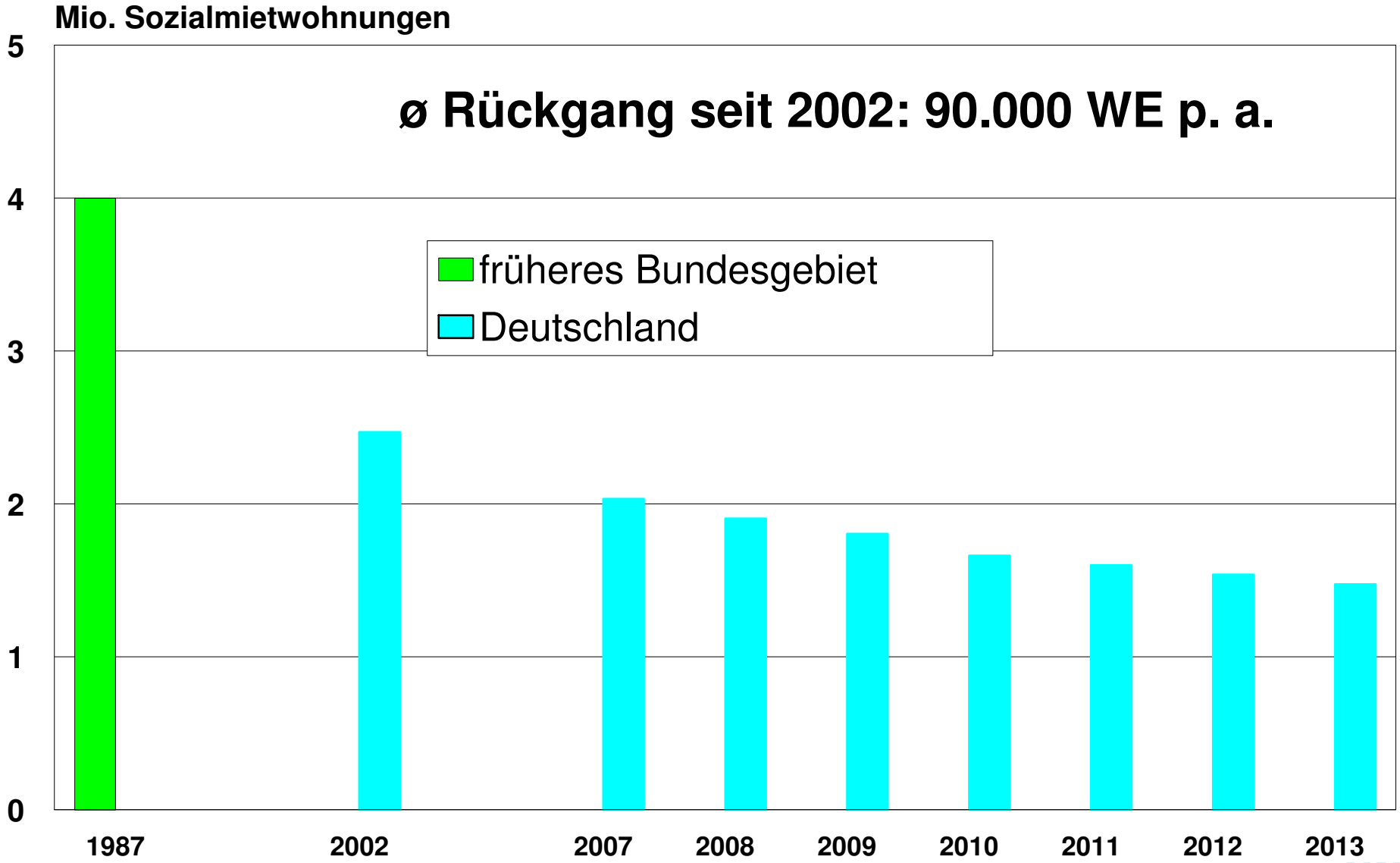
pestel INSTITUT

MAK

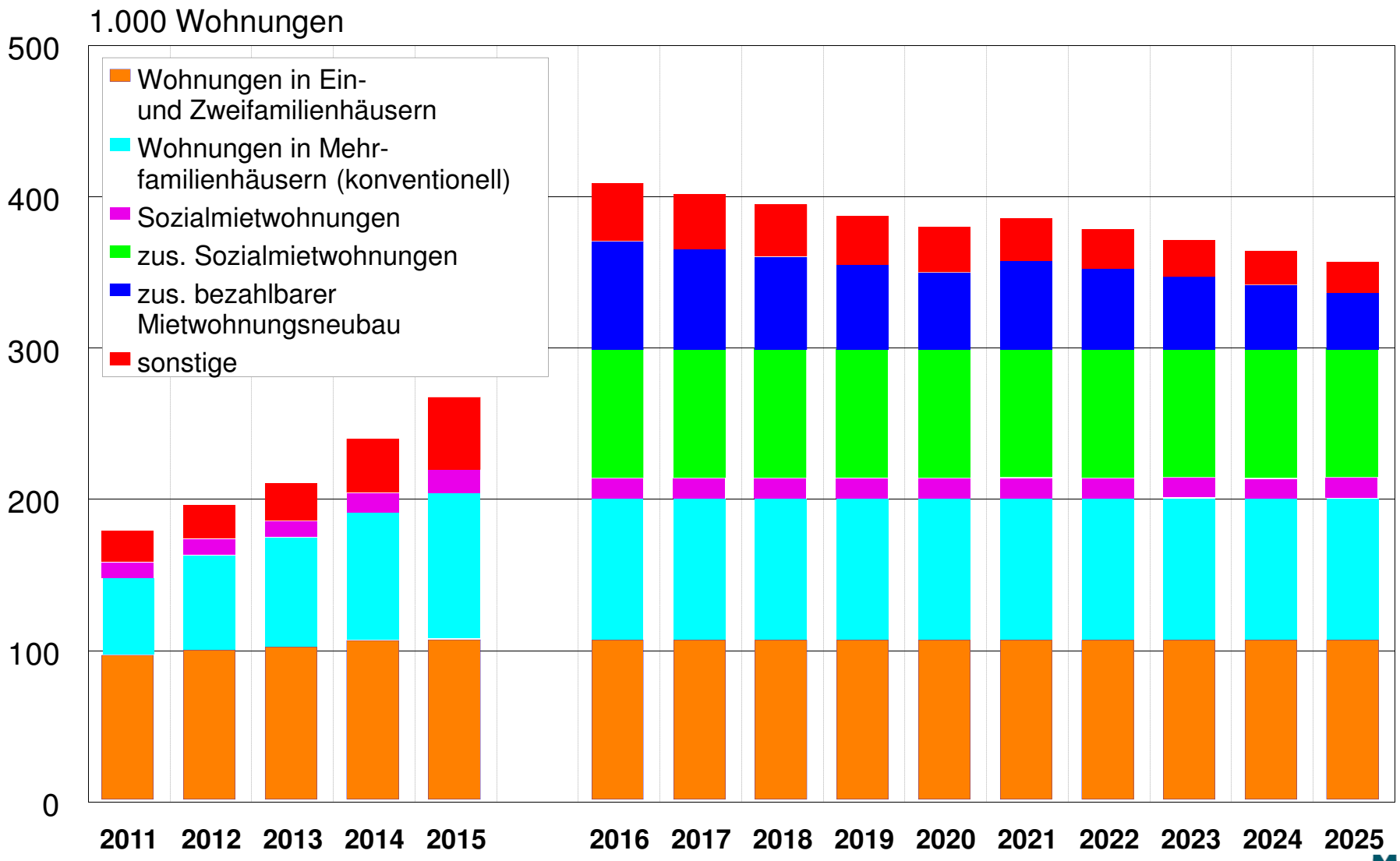
Möglichkeiten zur Steigerung des Wohnungsbaus um 140.000 WE pro Jahr

1. Mehr konventioneller Wohnungsbau? Trotz wachsender Defizite stagnieren die Baugenehmigungszahlen.
2. Mehr sozialer Mietwohnungsbau. Gegenwärtig sinkt der Bestand an Sozialwohnungen um 60.000 bis 80.000 WE pro Jahr. Ein ernsthafter Neustart des sozialen Wohnungsbaus muss mindestens diesen Schwund ausgleichen, d.h. der soziale Mietwohnungsbau ist um 80.000 WE pro Jahr zu erhöhen.
3. Die fehlenden 60.000 Wohnungen könnten im Rahmen eines Programmes zur Schaffung "bezahlbaren Wohnraums durch Neubauten" erstellt werden.

Entwicklung des Bestandes an Sozialmietwohnungen

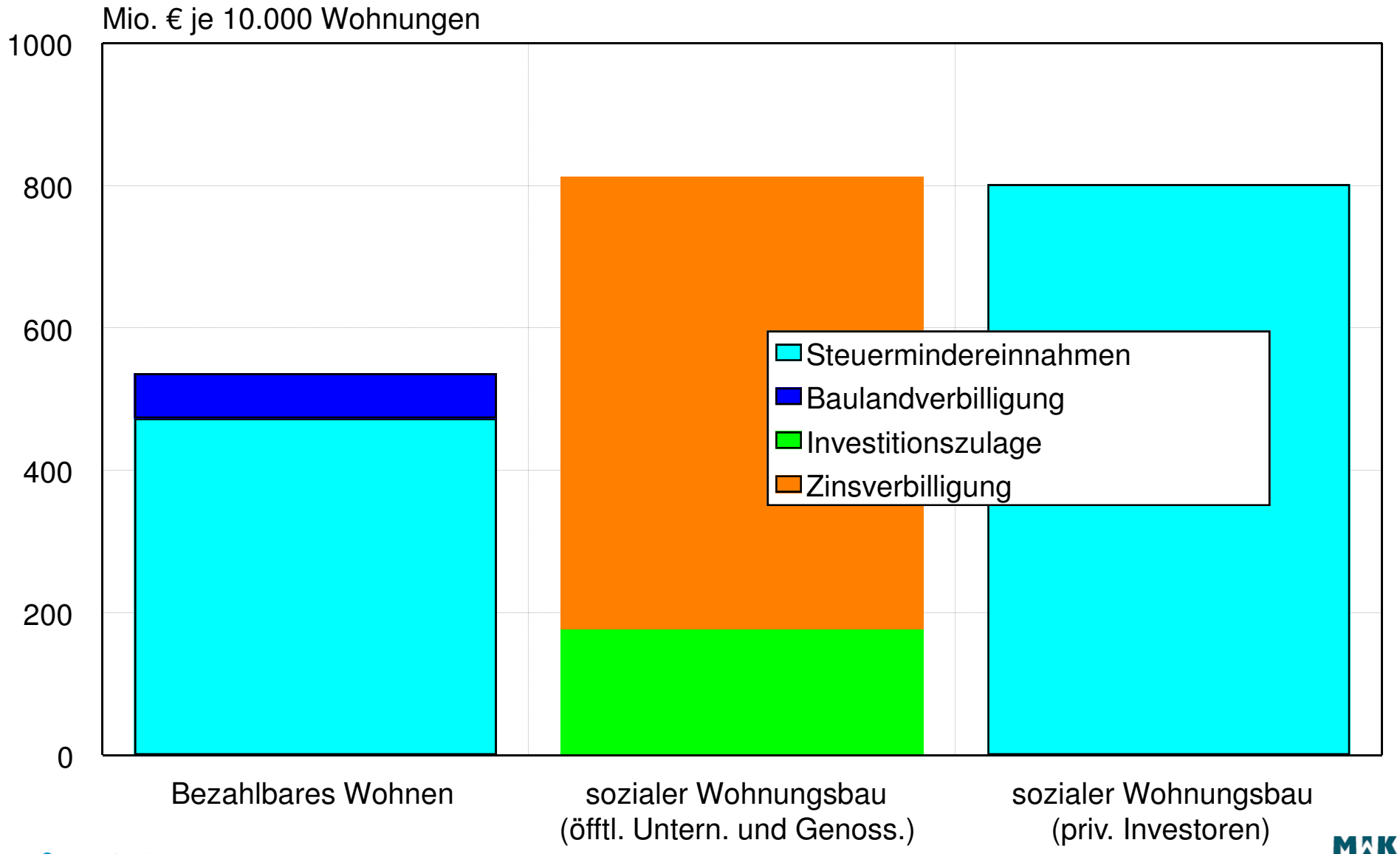


Wohnungsbau der Jahre 2011 bis 2015 sowie möglicher Wohnungsbau der Jahre 2016 bis 2025 zur Abdeckung des aktuellen Bedarfes und zum Abbau des Wohnungsdefizits

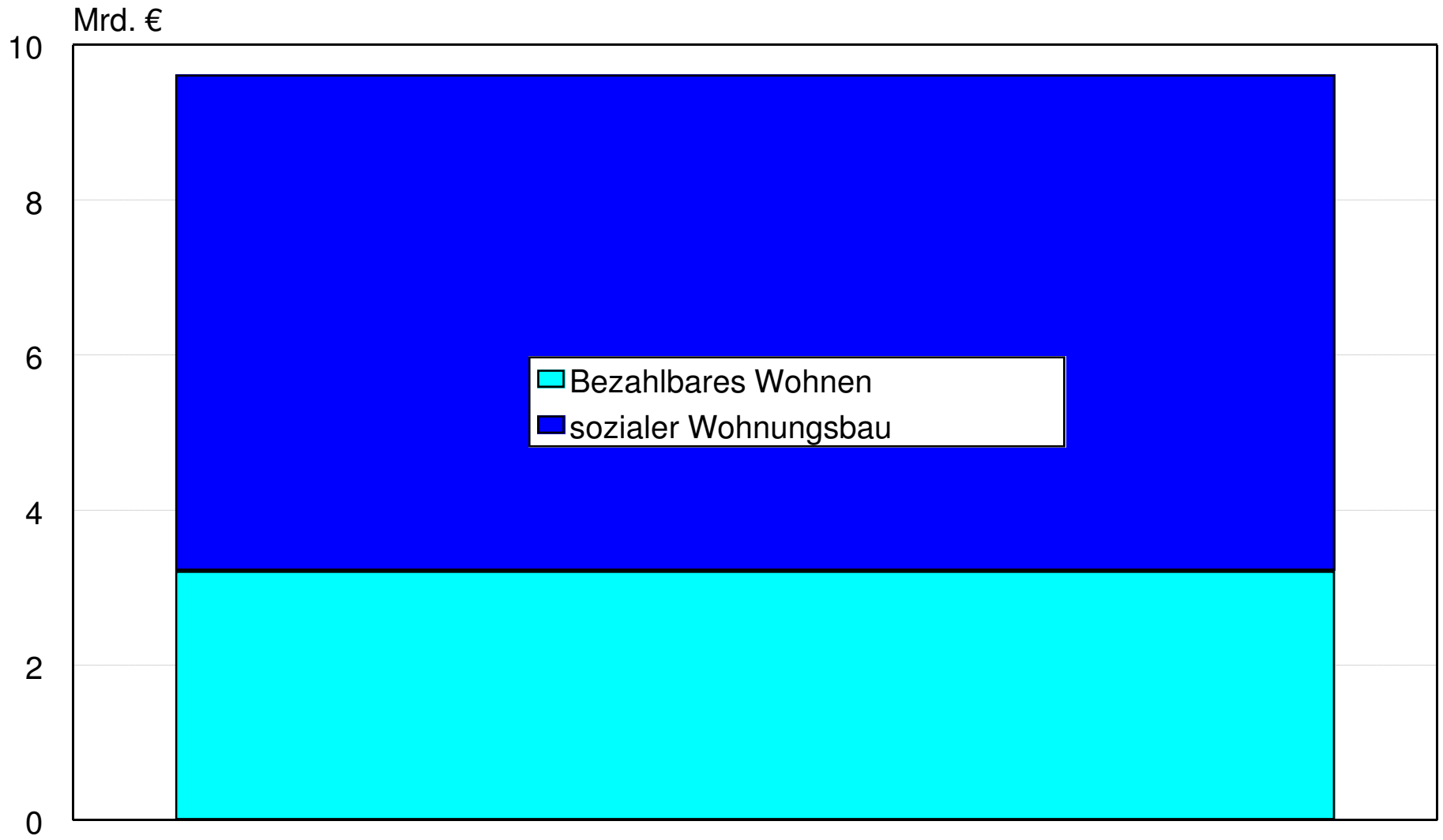


Kosten der Förderung und Einnahmen durch den Wohnungsbau

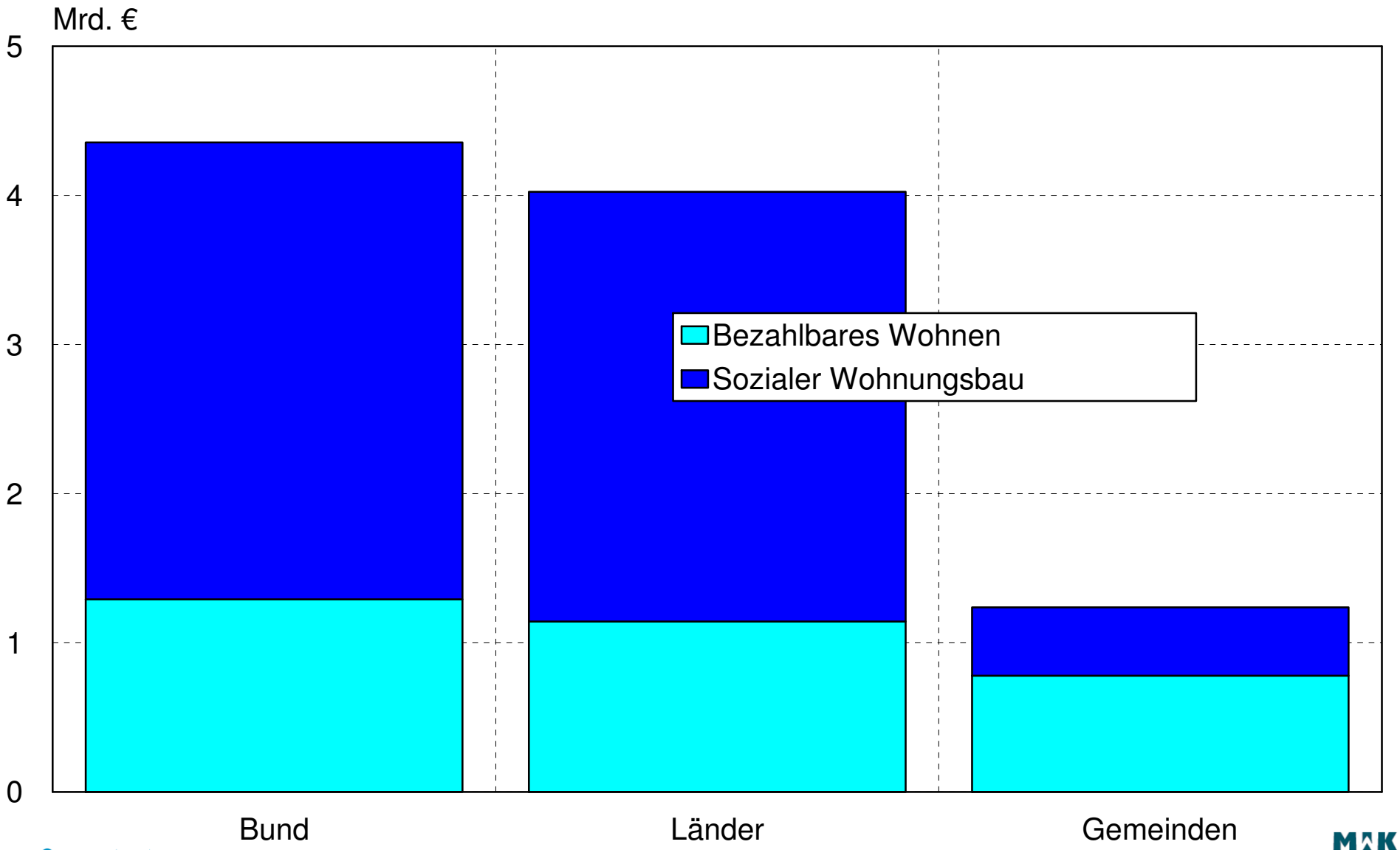
Was kostet die skizzierte Ausweitung des Wohnungsbaus?



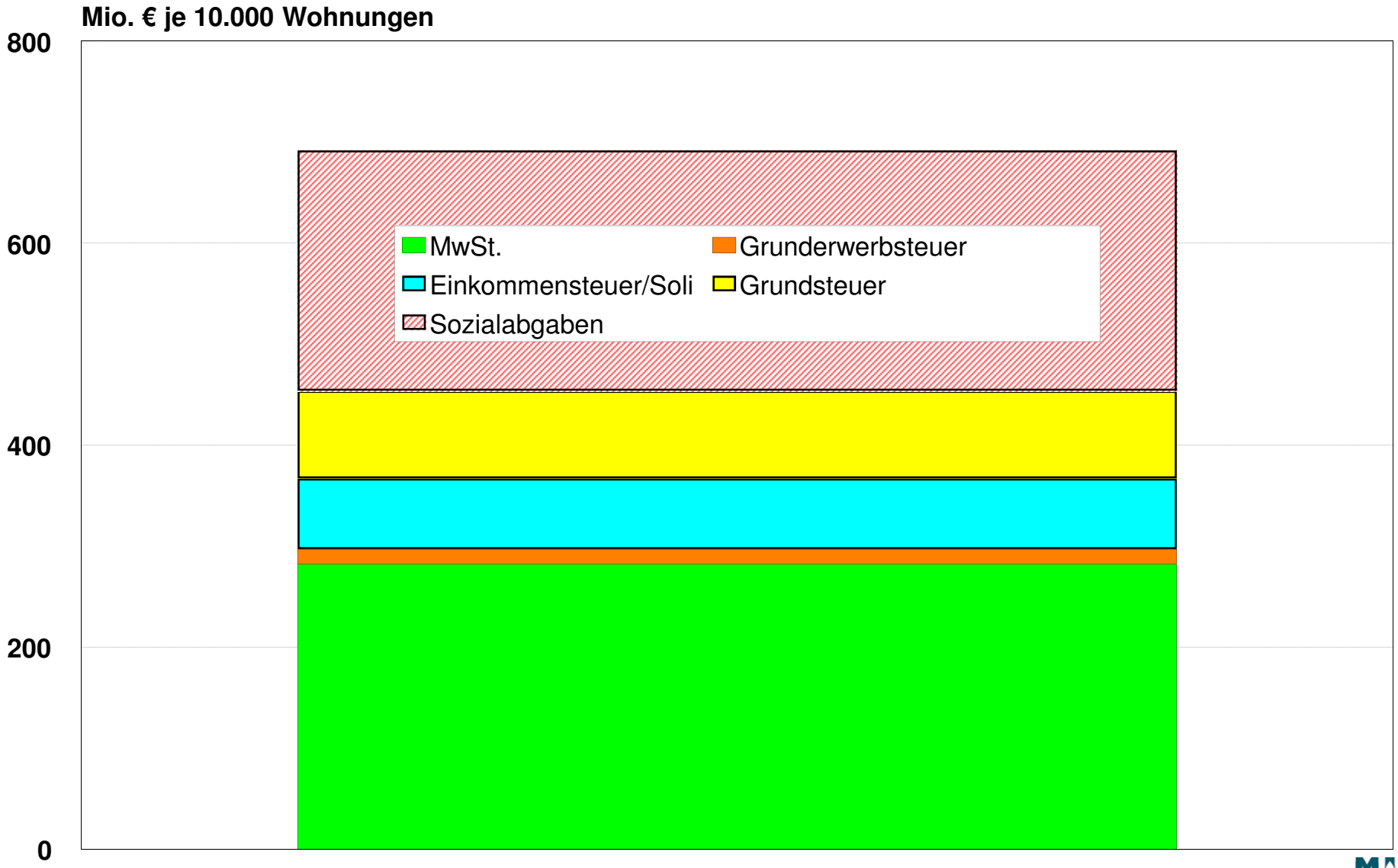
Kosten bei 80.000 zusätzlichen Wohnungen im sozialen Wohnungsbau und 60.000 Wohnungen im "Bezahlbaren Wohnen"



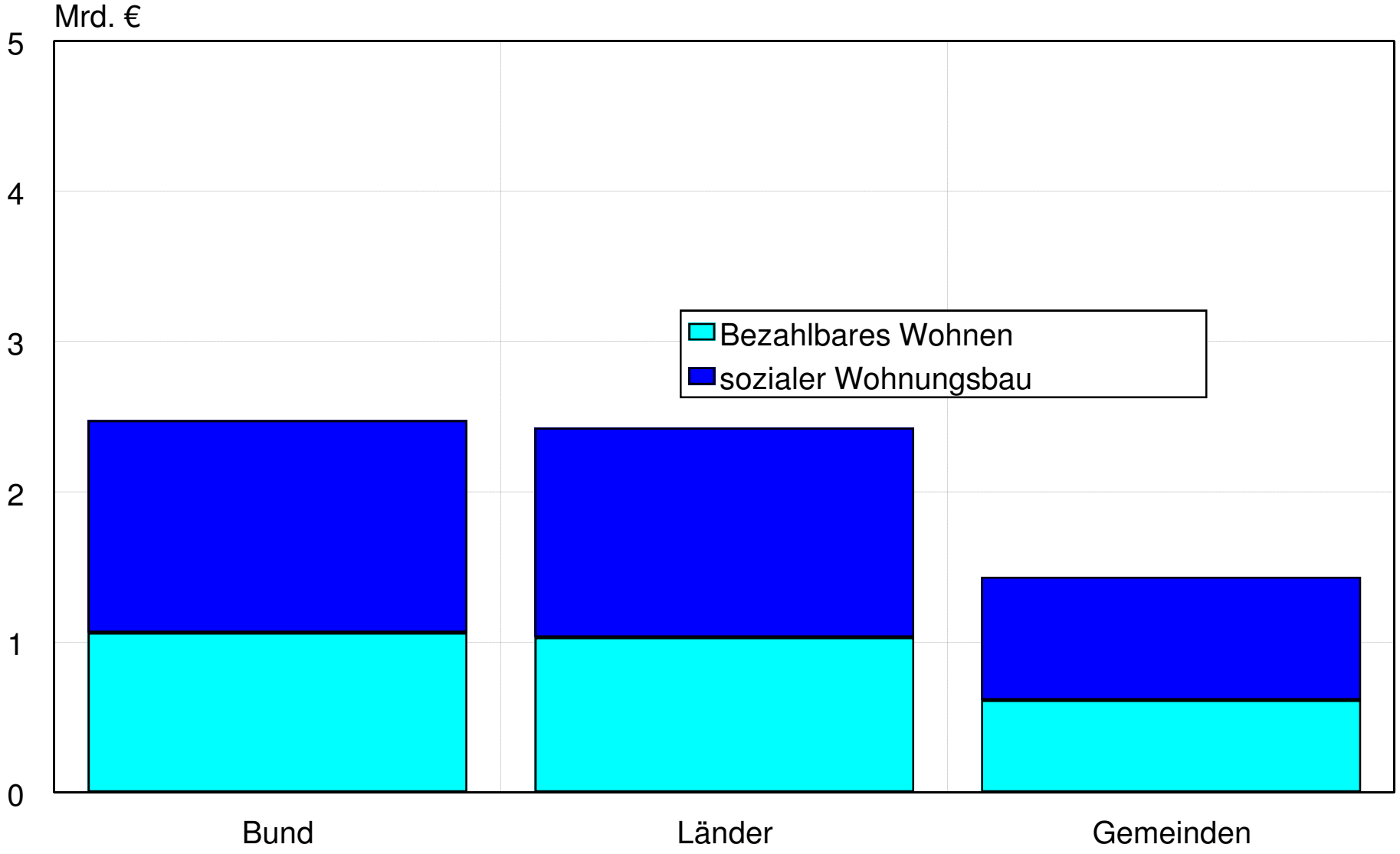
Kosten bei 80.000 zusätzlichen Wohnungen im sozialen Wohnungsbau und 60.000 Wohnungen im "Bezahlbaren Wohnen"



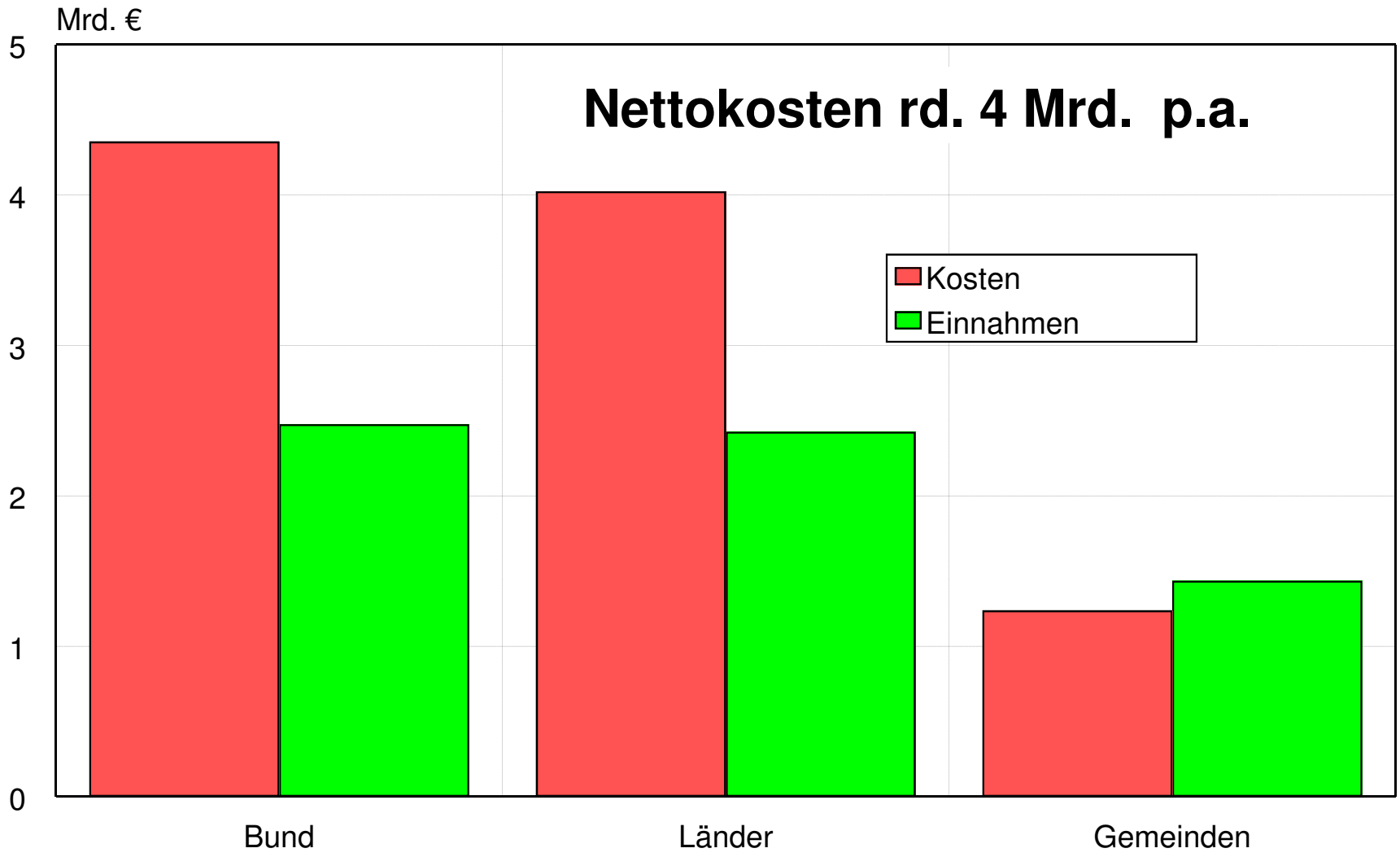
Einnahmen durch zusätzlichen Wohnungsbau



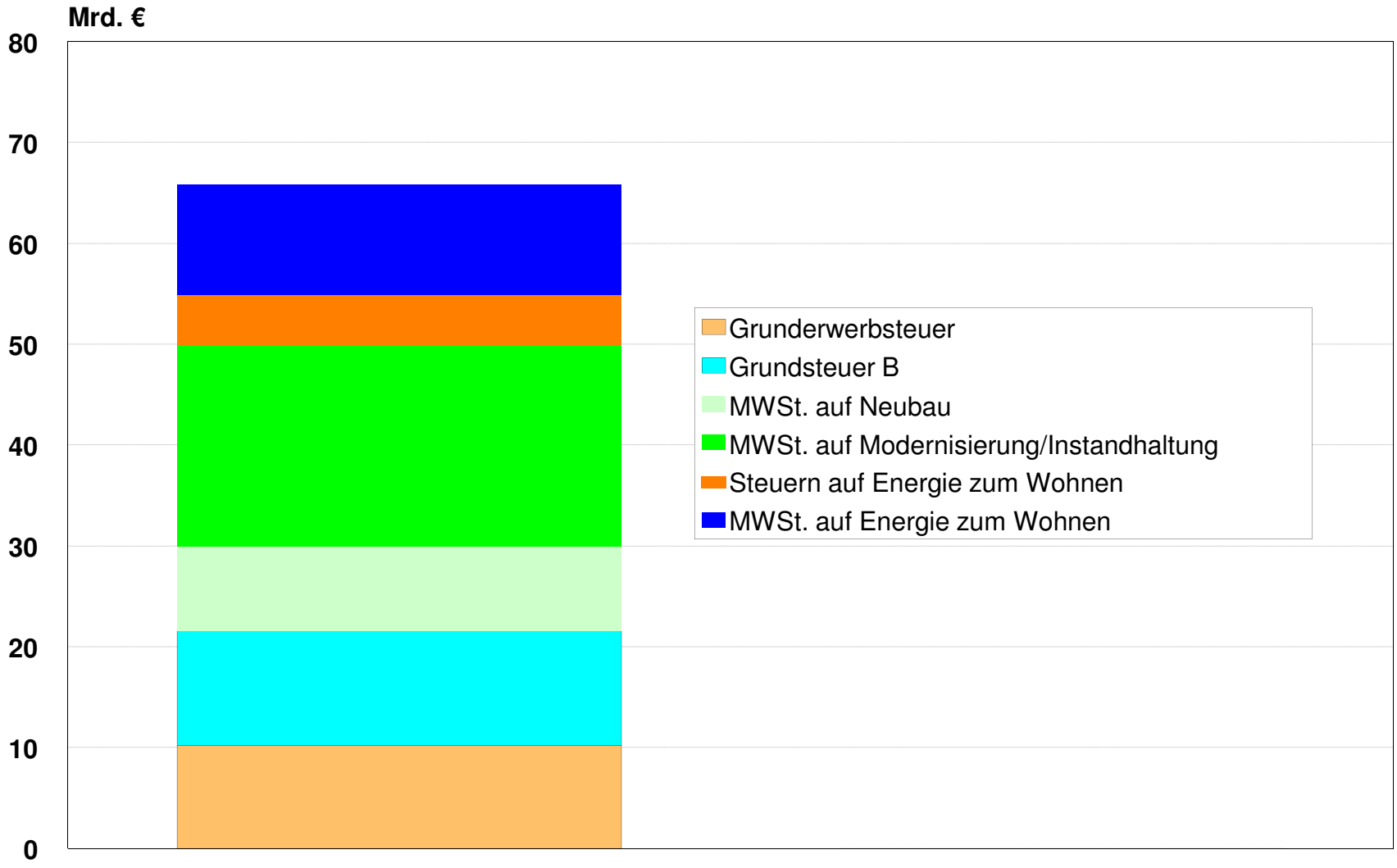
Einnahmen bei 80.000 zusätzlichen Wohnungen im sozialen Wohnungsbau und 60.000 Wohnungen im "Bezahlbaren Wohnen"



Kosten und Einnahmen durch den zusätzlichen Bau von 140.000 Wohnungen pro Jahr



An das Wohnen anknüpfende Steuereinnahmen



Fazit

1. Der Markt allein wird es kaum richten.
2. Mit den vorgeschlagenen Instrumenten zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen in Ballungsräumen und von Sozialwohnungen kann die Wohnungsmarktsituation in einem überschaubaren Zeitraum zu überschaubaren (Netto)kosten entschärft werden.
3. Flankierend könnten z.B. durch
   - die Wiedereinführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die Aktivierung von Flächen im öffentlichen Eigentum,
   - Prüfung von Standards,
   - Beschleunigung von Verfahren

   Kosten gesenkt werden.
4. Der Verzicht auf die Grunderwerbsteuer und die befristete Aussetzung der Grundsteuer b für geförderte Wohnungen sollte selbstverständlich sein.

pestel INSTITUT

MAK