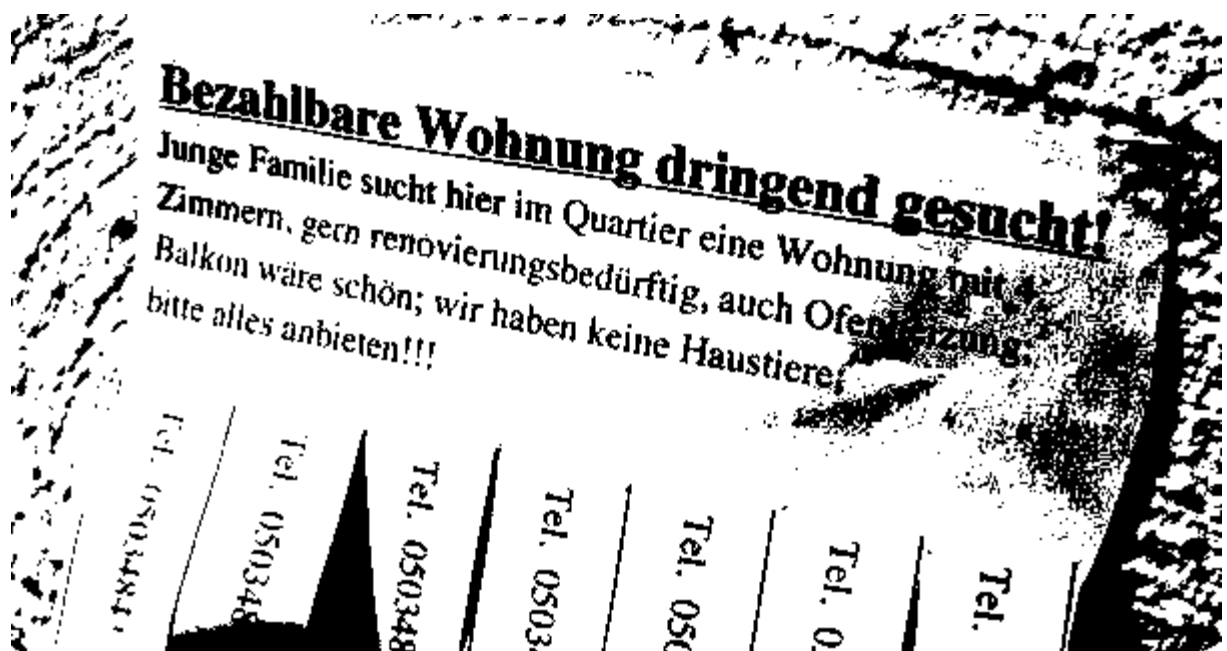


Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt



Welchen Beitrag kann der Neubau angesichts neuer Wohnungsknappheit leisten?

Studie

im Auftrag von

BFW - Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

BDB - Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V.

DGfM - Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V.

DMB - Deutscher Mieterbund e.V.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

IG BAU - Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt

ZDB - Zentralverband Deutsches Baugewerbe

Bearbeitung:

Arnt von Bodelschwingh

Prof. Dr. Götz von Rohr

Olaf Keßler

Berlin, Februar 2013

Kurzfassung

Ausgangssituation

In vielen Großstädten und Metropolregionen in Deutschland werden bezahlbare Wohnungen Mangelware. In den betroffenen Wohnungsmärkten wohnt etwa die Hälfte der bundesdeutschen Bevölkerung. Hier wird erschwinglicher Wohnraum zunehmend knapp, auch weil nicht ausreichend neue bezahlbare Mietwohnungen entstehen. Steigende Neu- und Wiedervermietungsrenten sind die Folge. Dies führt zu höherer Wohnkostenbelastung vor allem in den unteren Einkommensgruppen. Es ist aber zu beobachten, dass die Probleme, bezahlbaren Wohnraum zu finden, zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen betreffen. Hinzu kommen strukturelle Defizite: Angebot und Nachfrage passen zunehmend nicht zueinander. Aufgrund des anhaltenden Trends zu kleineren Haushalten mangelt es in vielen Städten an bezahlbaren Wohnungen für einkommensschwache kleine Haushalte – etwa Studenten, alleinlebende Niedrigverdiener oder Bezieher von niedrigen Renten oder von Arbeitslosengeld II. Die am Markt angebotenen Wohnungen übersteigen aufgrund großer Wohnflächen und hoher Preise zunehmend die Zahlungsfähigkeit dieser Haushalte. Im Neubau entstehen jedoch derzeit überwiegend große Wohnungen mit durchschnittlich mehr als 100 m².

Grundvoraussetzung für eine bedarfsgerechte soziale Wohnraumförderung

Infolge auslaufender Bindungen geht der Bestand an gebundenen Wohnungen in allen Bundesländern kontinuierlich zurück (bundesweit um fast 38% seit 2002). Für die angespannten Wohnungsmarktregionen ist (mindestens) von einem gleich starken Rückgang auszugehen. Um hier wirksam gegensteuern zu können, sind die Kompensationszahlungen des Bundes für die soziale Wohnraumförderung der Länder auch nach 2014 mit jährlich 518 Millionen Euro nicht nur fortzusetzen und zu verstetigen, sondern bedarfsgerecht aufzustocken – unter der Maßgabe, dass die Gelder zweckgebunden eingesetzt und durch geeignete Länderförderungen ergänzt werden. Dies sind Grundvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte soziale Wohnraumförderung und damit zusätzlichen Wohnungsneubau im unteren bzw. gebundenen Preissegment.

Entlastungseffekte durch mehr Neubau im mittleren Preissegment

Der Neubau von Mietwohnungen im unteren bis mittleren Preissegment ist derzeit wirtschaftlich vergleichsweise unattraktiv und findet daher viel zu wenig statt. Der Neubau von Wohnungen im derzeit vor allem geförderten unteren Marktsegment allein kann dies nicht ausgleichen. Für den Wohnungsneubau in den Städten werden daher vor allem im mittleren Preissegment dringend zusätzliche Impulse benötigt. Denn mit neuen Wohnungen im mittleren Preissegment kann kurzfristig am wirksamsten Entlastung auf den angespannten großstädtischen Wohnungsmärkten geschaffen werden – durch direkte und indirekte Entlastungseffekte auch im unteren Mietsegment. Die Grafik (nächste Seite) veranschaulicht diese Wirkungszusammenhänge.

Um bezahlbaren Wohnraum in Wachstumsregionen für die unteren und mittleren Einkommensgruppen bereitstellen zu können, ist daher gerade der Neubau im mittleren Segment durch geeignete politische Rahmenbedingungen und entsprechende Förderprogramme zu aktivieren. Durch eine ergänzende Förderung des mittleren Segments werden so bei gleichem Fördermitteleinsatz mehr Förderfälle (sprich: geförderte Wohnungen) möglich.

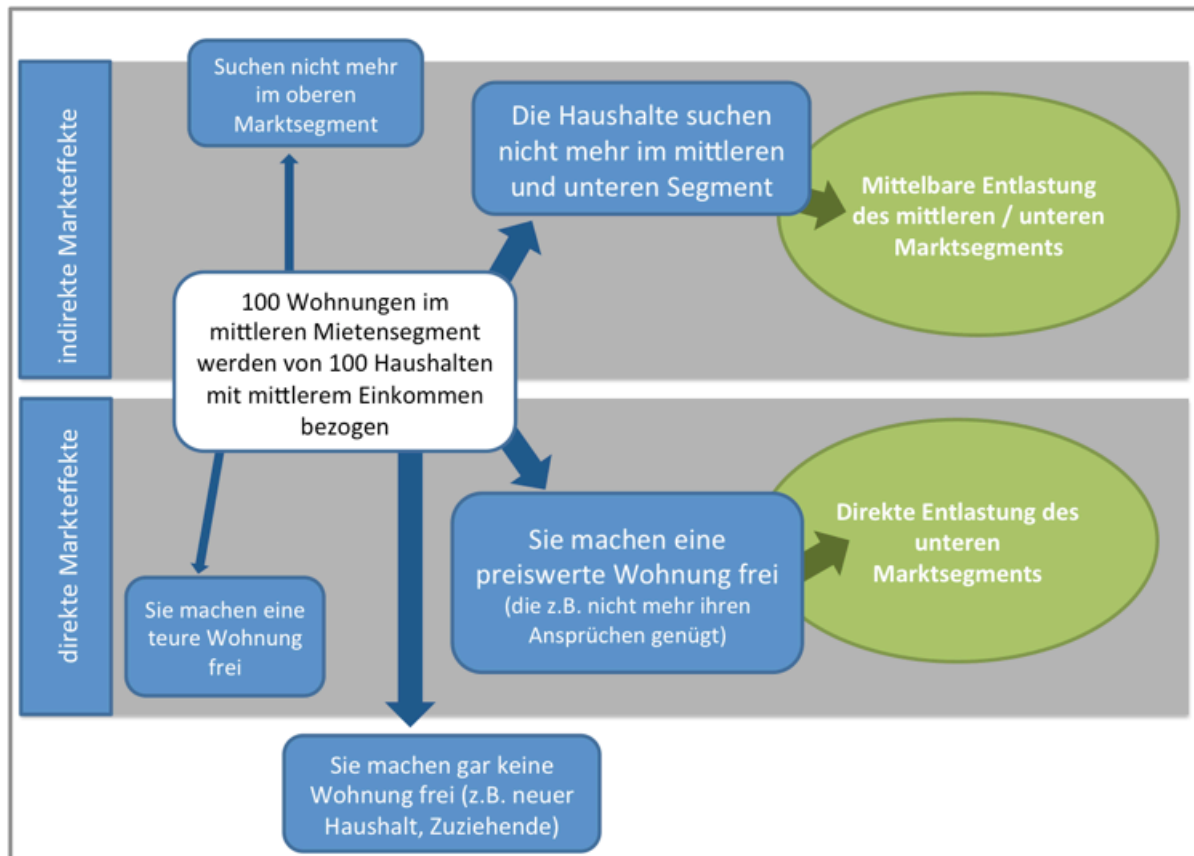


Abbildung: Schematische Darstellung der direkten und indirekten Markteffekte beim Bau von Wohnungen im mittleren Preissegment
Quelle: RegioKontext GmbH

Entlastungseffekte durch vereinbarte Förderung und aktives Belegungsmanagement im Bestand

Dies wird vor allem möglich, indem die Förderung mit mittelbarer Bindung und als sogenannte vereinbarte Förderung erfolgt. Mittelbare Bindungen zwischen Investor und Kommune (und dem Bundesland) ermöglichen eine Förderung, bei der Bindungen im Neubau auf andere Wohnungen im Bestand des Investors übertragen werden können. Unterschiedliche bauliche und sonstige Qualitäten werden dabei zum Beispiel über die Flächen verrechnet. Mittelbare Bindungen setzen somit Anreize für Neubau und tragen gleichzeitig zum Erhalt bezahlbarer Mieten im Bestand bei. Dies eröffnet zusätzliche Möglichkeiten bei der Steuerung der Belegungsrechte im Bestand angespannter Wohnungsmärkte – als Beitrag zu einem aktiven Belegungsmanagement.

Schulterschluss für bezahlbaren Wohnraum: Forderungen an Bund, Länder und Kommunen

Es bedarf daher gemeinsamer Anstrengungen der Entscheidungsträger für bezahlbaren Wohnungsbau auf allen Ebenen – im Sinne eines Schulterschlusses aller, die hierbei Verantwortung tragen: Bund, Länder und Kommunen müssen hierfür die Voraussetzungen schaffen.

1. Der Bund muss das Bauen und Bewirtschaften von Immobilien wieder attraktiv machen – auch durch die Anpassung des Abschreibungssatzes von 2% auf 4%.
2. Es bedarf einer temporären Verschonung bei der EnEV. Ein weiterer wichtiger Impuls können Emissionsziele für zusammenhängende Immobilienbestände sein. Eine Öffnung der EnEV hin zu ganzen Blöcken oder Quartieren würde die Freiheit der Entscheidung über die Umsetzung beim Eigentümer belassen, preiswerte Bestände erhalten und könnte zudem den Aspekt der Energieversorgung besser integrieren.
3. Für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau ist es wichtig, die Förderung verlässlich zu machen. Die Fortführung der Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung der Länder auch über 2014 hinaus ist essenziell.
4. Die Förderprogramme der Länder müssen durch Vereinfachung attraktiver und durch stärker regionalisierte Förderregeln ergänzt werden. Beim derzeit extrem niedrigen Zinsniveau spricht zudem viel für mehr Zuschussförderung, die auch ein wichtiges psychologisches Signal wäre.
5. Wohnungsneubau im mittleren Marktsegment führt auch im unteren Segment zu direkten und mittelbaren Entlastungseffekten, deren Intensität durch geeignete Vereinbarungen noch gesteigert werden kann. Deshalb ist es sinnvoll, mit ergänzenden Förderprogrammen auch für das mittlere Preissegment Investitionen in dieses Segment attraktiv zu machen.
6. Seitens der Kommunen muss Wohnungsbau Chefsache werden. Dabei ist das Herstellen eines Verwaltungskonsenses zum Beschleunigen von Planung und Genehmigung vorrangig. Bei der Baulandbereitstellung gerade auch in urbanen Kontexten gilt es, alle Register einer aktiven Preisdämpfung zu ziehen. Zudem müssen die Kommunen weiterhin konsequent alles tun, um Wohnungsbestände im unteren Mietsegment zu erhalten.
7. All dies zusammen bedeutet eine ausdrückliche Priorisierung des Wohnungsbaus als politischen Konsens. Insbesondere die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft muss in ein entsprechendes Bündnis einbezogen werden, denn Politik und Verwaltung können zwar die Rahmenbedingungen verbessern: Das eigentliche Bauen ist und bleibt Aufgabe der Immobilienwirtschaft und privater Bauherren.

Ein konsequenter Schulterschluss für bezahlbares Wohnen eröffnet die Chance des effektiven Gegensteuerns gegen mehr Marktanspannung, um in den Städten die neu gewonnene Attraktivität durch eine lebendige Mischung zu erhalten – ein Ziel, das allen Akteuren zweifelsfrei wichtig ist.