

Soziale Wohnraumförderung | 10.03.2016 | Lesezeit 3 Min.

Am Problem vorbei

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 kräftige 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 gebraucht – 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). 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 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, 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):

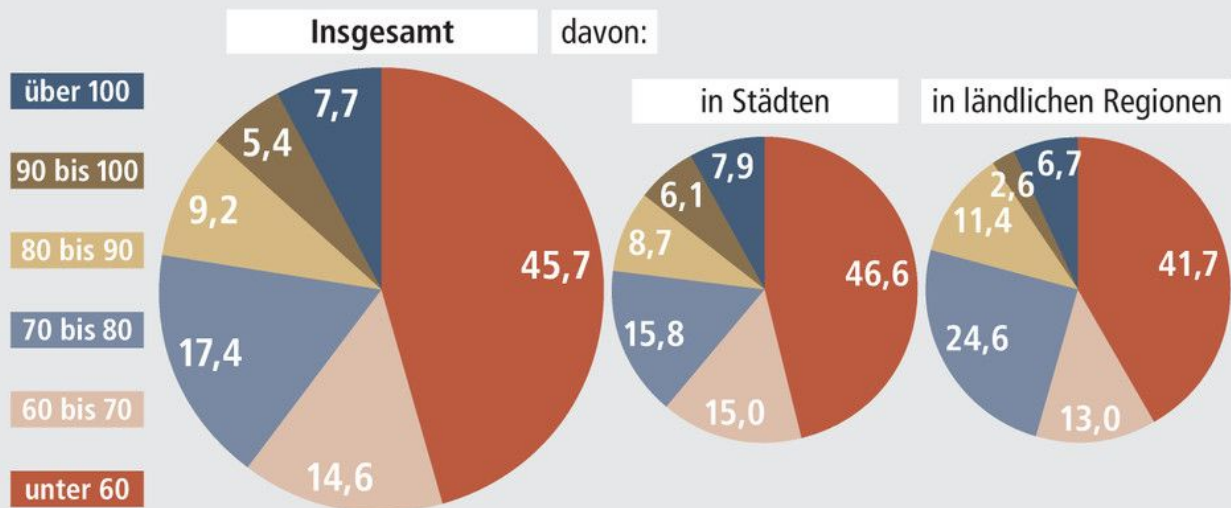
Im Jahr 2013 waren 54 Prozent der geförderten Wohnungen an Haushalte vermietet, deren Verdienst über der Armutsrisikogrenze von 60 Prozent des mittleren Einkommens liegt.

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



Mittleres Einkommen: Median; Ursprungsdaten: SOEP

Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

© 2016 IW Medien · iwd 10

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 der heute „soziale Wohnraumförderung“ genannten Konzepts im Wesentlichen gleichgeblieben: 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.

Kernaussagen in Kürze:

- Die Zahl der preisgebundenen Wohnungen ist zwischen 2002 und 2010 von fast 2,5 auf knapp 1,7 Millionen gesunken - deshalb will der Bund seine Mittel für den sozialen Wohnungsbau auf mehr als 1 Milliarde Euro pro Jahr aufstocken.
- Wer mehr Geld in den Markt pumpt, ohne mehr Fläche zur Verfügung zu stellen, bewirkt vor allem, dass die Baulandpreise weiter steigen.
- Viele Sozialwohnungen kommen den Bedürftigen gar nicht zugute: Im Jahr 2013 waren 54 Prozent der geförderten Wohnungen an Haushalte vermietet, deren Verdienst über der Armutsrisikogrenze von 60 Prozent des mittleren Einkommens

liegt.