

Wohnungsbau

BEZAHLBAREN WOHNRAUM SICHERN, SOZIALEN WOHNUNGSBAU FÖRDERN

- ▶ In Deutschland beginnt es an bezahlbarem Wohnraum zu fehlen. Vor allem in den größten Städten klaffen Angebot und Nachfrage auseinander, was die Preise für Wohneigentum und die Mieten steigen lässt. Die Bezahlbarkeit von Wohnraum und die Sicherung inklusiven Wachstums werden damit zu Herausforderungen.
- ▶ Die 2015 eingeführte „Mietpreisbremse“ konnte zwar in manchen Gebieten einen drastischen Anstieg der Mieten verhindern, viele Mieter fallen jedoch nicht unter den Geltungsbereich dieser Regelung.
- ▶ Auch die Abnahme des Sozialwohnungsbestands und die gestiegene Zuwanderung bewirken, dass es an bezahlbarem Wohnraum mangelt.
- ▶ Die Bundesregierung sollte in Zusammenarbeit mit privaten Investoren, Bauträgern, Kommunen und anderen Akteuren sicherstellen, dass das Vorhaben, im Zeitraum 2018-2022 1,5 Millionen neue Wohnungen und Eigenheime entstehen zu lassen, in die Tat umgesetzt wird.

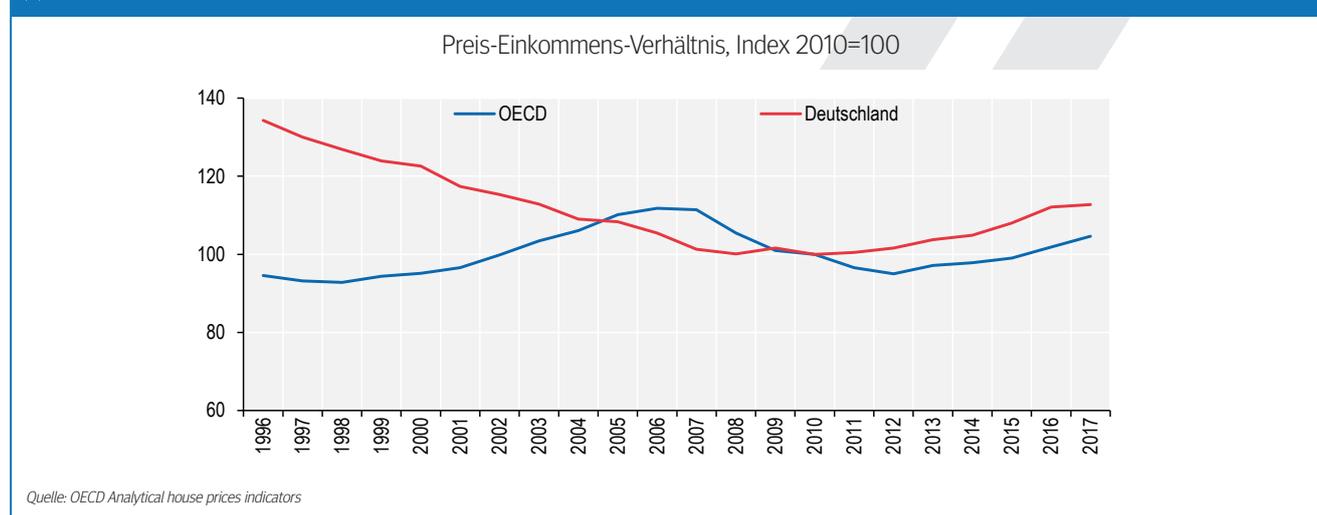
Worum geht es?

Im Bundesdurchschnitt entspricht die Bezahlbarkeit von Wohnraum – gemessen an den Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen – in etwa dem OECD-Durchschnitt: Die durchschnittliche Hypothekenbelastung (Tilgung und Zinszahlungen) beläuft sich auf 19%, die durchschnittliche Mietbelastung auf 20% des verfügbaren Einkommens (OECD-Durchschnitt 18% bzw. 21%). Dennoch beginnt es in Deutschland an bezahlbarem Wohnraum zu fehlen. Die Wohnimmobilienpreise und die Mieten steigen seit 2012 im Verhältnis zu den Einkommen, da das Wohnungsangebot nicht mit der steigenden Nachfrage in einigen Teilen Deutschlands Schritt hält (Abbildung). In den sieben größten Städten war der Preisanstieg zwischen 2010 und 2018 doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt (Deutsche Bundesbank, 2018). Zurückzuführen war dies auf den

Bevölkerungszug in städtische Räume sowie sinkende Haushaltsgrößen. Deschermeier et al. (2017) zufolge wurden zwischen 2011 und 2015 in den sieben größten deutschen Städten nur 32% der benötigten Wohnungen auch gebaut. Es entstanden zwar neue Wohnungen, allerdings vor allem im oberen Preissegment. Kleinere, preisgünstige Wohnungen wurden weniger gebaut.

Die 2015 eingeführte Mietpreisbremse dämpft den Mietanstieg in solchen Gebieten, in denen zuvor ein starkes Mietwachstum verzeichnet wurde. Für zahlreiche Mieter greift die Regulierung daher nicht. 2017 galt nur in 313 der 11 000 Städte und Gemeinden eine Mietpreisbremse. Eine neuere Studie zeigt, dass die Regulierung konstruktionsbedingt nur in Regionen wirkt, in denen die

Die Wohnimmobilienpreise sind seit 2011 stark gestiegen



Mieten in den vorangegangenen vier Jahren jedes Jahr um mindestens 3,9% gestiegen sind (DIW, 2018). Insgesamt wird Wohnraum in einigen der größten Städte mit der höchsten Bevölkerungsdichte immer weniger bezahlbar. Der Sozialwohnungsbestand, der sich im Jahr 2000 noch auf 2,5 Millionen Wohnungen belief, ist seitdem um über 1 Million Einheiten gesunken. Das fehlende Angebot an Sozialwohnungen und anderem bezahlbaren Wohnraum hat zusammen mit der gestiegenen Zuwanderung zu einem starken Anstieg der Obdachlosigkeit geführt, von der auch Familien mit Kindern betroffen sind. Wegen des Wohnungsmangels ist es äußerst wichtig, dass das Vorhaben der Regierung, im Zeitraum 2018-2022 1,5 Millionen neue Wohnungen und Eigenheime entstehen zu lassen, in die Tat umgesetzt wird.

Im Frühjahr 2017 wurde das deutsche Bauplanungsrecht novelliert. Durch die Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ wurden dabei Hindernisse für die Nachverdichtung und die Mischbebauung in städtischen Räumen beseitigt, was als Schritt in die richtige Richtung zu werten ist. Dies könnte durch weitere Maßnahmen ergänzt werden, die gewährleisten, dass in allen Kommunen städtischer Ballungsräume, d.h. nicht nur in den Kernstädten, genügend neue Wohnungen gebaut werden, um mit der Nachfrage Schritt zu halten.

Warum ist das für Deutschland wichtig?

Fehlender Zugang zu gutem und bezahlbarem Wohnraum kann weitreichende Auswirkungen in allen Lebensphasen haben: Möglich ist beispielsweise ein negativer Effekt auf die Geburtenraten. Obdachlosigkeit und beengte Wohnverhältnisse schaden dem kindlichen Wohlergehen und der kindlichen Entwicklung. Für junge Menschen kann es schwierig werden, auf dem Wohnungs- und dem Arbeitsmarkt Fuß zu fassen. Und wenn sich Arbeitskräfte Wohnraum in den teureren Teilen des Landes nicht mehr leisten können, beeinträchtigt dies auch die Arbeitskräftemobilität. Fehlt es an kleinen Wohnungen, ist das nicht nur schlecht für junge Menschen, sondern auch für ältere Menschen oder Familien, die auseinanderbrechen. Der Mangel an erschwinglichem, gutem Wohnraum, der in vielen Teilen Deutschlands zu beobachten ist, kann also einen stark negativen Effekt auf die Sicherung nachhaltigen, inklusiven Wachstums haben.

Was sollte die Politik tun?

- ▶ Die geplanten Investitionen in den sozialen Wohnungsbau realisieren und den Bestand an guten Sozialmietwohnungen erhöhen.
- ▶ Mit privaten Investoren, Bauträgern, Kommunen und sonstigen Akteuren zusammenarbeiten und finanzielle Anreize für den Bau bezahlbarer Wohneinheiten schaffen, um sicherzustellen, dass neue bezahlbare Wohnungen entstehen und existierende preisgünstige Wohnungen modernisiert werden.
- ▶ Die Planung auf Ebene der Metropolregionen fördern, um alle Kommunen in großen städtischen Ballungsräumen (und nicht nur die Kernstädte) dazu zu animieren, neue Wohnungen zu bauen, um die Nachfrage zu decken.
- ▶ Lückenbebauung und Nachverdichtung in Städten weiter fördern, um die existierenden Angebotsengpässe zu reduzieren und so einen weiteren starken Preis- und Mietanstieg zu verhindern.



Literaturhinweise

Deschermeier P. et al. (2017), „Wohnungsmangel in den Städten, Leerstand auf dem Land“, IW-Kurzberichte, No. 44, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Köln, www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/342975/

Deutsche Bundesbank (2018), „Indikatorensystem zum deutschen Wohnimmobilienmarkt: Preisindikatoren“, www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Statistiken/Unternehmen_Und_Private_Haushalte/Indikatorensystem_Wohnimmobilienmarkt/indikatorensystem_zum_deutschen_wohnungsmarkt.pdf?__blob=publicationFile

DIW (2018), „Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktpblems“, DIW Wochenbericht 7, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin.

FEANTSA und Abbé Pierre Foundation (2018), *Third Overview of Housing Exclusion in Europe 2018*, www.feantsa.org/download/full-report-en1029873431323901915.pdf

OECD (2017), *Affordable Housing* (Datenbank), <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>

OECD (2017), *The Governance of Land Use in OECD Countries: Policy Analysis and Recommendations*, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/9789264268609-en>

OECD (2017), *Land-use Planning Systems in the OECD: Country Fact Sheets*, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/9789264268579-en>

OECD (2016), *OECD Regional Outlook 2016: Productive Regions for Inclusive Societies*, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/9789264260245-en>

Salvi Del Pero et al. (2016), „Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries“, OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 176, OECD Publishing, Paris, <http://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>