ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of
ZBW
Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Ulbricht, Dirk

Article

Sozialer Wohnungsbau als Alternative zur Mietpreisbremse?

DIW Wochenbericht

Provided in Cooperation with:
German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Ulbricht, Dirk (2015) : Sozialer Wohnungsbau als Alternative zur Mietpreisbremse?, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 82, Iss. 19, pp. 472-

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/110255

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Dr. Dirk Ulbricht, Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin
Der Beitrag gibt die Meinung des Autors wieder.

Sozialer Wohnungsbau als Alternative zur Mietpreisbremse?

Generell ist der soziale Wohnungsbau ein geeignetes Mittel, um für bezahlbare Wohnungen zu sorgen. Indem er das Angebot erhöht, setzt er bei den Ursachen für hohe Mietpreise an. Der soziale Wohnungsbau ist auch für finanzschwache Städte aus eigener Kraft durchführbar. Bisher wurde der Bau neuer Sozialwohnungen im Gegenzug für eine 15- bis 20-jährige Mietpreisdeckelung meist durch günstige Kredite gefördert. Angesichts hoher Schuldenstände einzelner betroffener Gemeinden wie Berlin und ohnehin niedriger Zinssätze ist das aktuell nicht praktikabel. Alternativ kann eine Gemeinde Investoren jedoch kostengünstig Bauland zur Verfügung stellen. In München werden auf diese Weise bereits seit Jahren Sozialwohnungen mit sehr langen Mietbegrenzungen von 40 bis 60 Jahren geschaffen. In Hamburg werden städtische Grundstücke nicht nach Höchstpreis, sondern nach Güte des vorgestellten Konzepts veräußert. Dabei werden neben energetischen und wohnungspolitischen auch sozialpolitische Kriterien zur Beurteilung der Gebote herangezogen.

Aufgrund des für Planung und Bau notwendigen Vorlaufs schafft der soziale Wohnungsbau jedoch nur allmählich Abhilfe. Die Veränderungen in einzelnen Brennpunkten schreiten hingegen zügig voran. Dies ist auf die aktuell günstigen Finanzierungskonditionen und die Investitionen auch internationaler Anleger zurückzuführen, die mangels lukrativer, sicherer Anlagealternativen verstärkt auf den deutschen Immobilienmarkt streben. Zudem verpufft nach einigen Jahren ein nicht unerheblicher Teil der gewünschten Wirkung. Bessert sich die Einkommenssituation der Mieter, geben sie nur ungern ihre günstigen Wohnungen auf. Man schätzt, dass aktuell bis zu 50 Prozent der Mieter von Sozialwohnungen nicht anspruchsberechtigt sind. Wenn die Verwaltung konsequent dafür sorgen wollte, dass lediglich Geringverdiener in Sozialwohnungen leben, müsste die Einkommenssituation der Mieter regelmäßig überprüft werden. Bei Überschreiten der entsprechenden Grenzwerte müsste sie den Mietern die Tür weisen. Neben den direkten Mehrkosten könnte das eine unerwünschte Nebenwirkung auf die sozial schwachen Mieter haben: Der Anreiz, die eigene Einkommenssituation zu verbessern, wird geringer.

Erfolgreicher sozialer Wohnungsbau setzt voraus, dass man die Marktsituation der kommenden Jahre richtig einschätzt, sonst baut man am Bedarf vorbei. Auf dem Wohnungsmarkt wechseln sich langjährige Phasen von Überangebot und Knappheit ab. Wie trügerisch es sein kann, die aktuelle Situation als Maßstab für die zukünftige Entwicklung zu nehmen, zeigt der Blick auf die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in der jüngeren Vergangenheit. Seit Mitte der 90er Jahre waren die Mieten in Berlin praktisch nicht mehr gestiegen, und es gab Leerstand. Da es infolgedessen an günstigem Wohnraum nicht mangelte, hatte man sich weitestgehend aus dem sozialen Wohnungsbau verabschiedet. Aktuell wäre man froh, man hätte das nicht getan.

Ebenso wie man vor einigen Jahren den heutigen Bedarf unterschätzte, könnte man ihn nun überschätzen. Deutschland erlebt gerade einen wirtschaftlichen Aufschwung und steht vor allem auch im Europäischen Vergleich sehr gut da. Insbesondere deutsche Großstädte wie Berlin, Hamburg und München sind bei Europäischen Zuwanderern sehr beliebt. Das könnte sich konjunkturell bedingt auch wieder umkehren. Noch 2006 galt Deutschland mit einer Arbeitslosenquote von über zehn Prozent als wirtschaftliches Schlusslicht in Europa. Die Nettozuwanderung nach Deutschland war in dieser Zeit nahezu auf null gesunken. Und vor dem unerschütterlich wirkenden Trend zur Urbanisierung zog es viele Menschen aus den Städten raus ins Grüne. Schließlich sorgt die rege allgemeine Bautätigkeit für eine Ausweitung des Angebots. Das mindert in wenigen Jahren die Notwendigkeit sozialen Wohnungsbaus.

DIW BERLIN

DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin
T +49 30 897 89 -0
F +49 30 897 89 -200
82. Jahrgang

Herausgeber
Prof. Dr. Pio Baake
Prof. Dr. Tomaso Duso
Dr. Ferdinand Fichtner
Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.
Prof. Dr. Peter Haan
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Dr. Kati Krähnert
Prof. Dr. Lukas Menkhoff
Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.
Prof. Dr. Jürgen Schupp
Prof. Dr. C. Katharina Spieß
Prof. Dr. Gert G. Wagner

Chefredaktion
Sabine Fiedler
Dr. Kurt Geppert

Redaktion
Renate Bogdanovic
Andreas Harasser
Sebastian Kollmann
Dr. Claudia Lambert
Marie Kristin Marten
Dr. Wolf-Peter Schill

Lektorat
Dr. Jochen Diekmann

Pressestelle
Renate Bogdanovic
Tel. +49-30-89789-249
presse@diw.de

Vertrieb
DIW Berlin Leserservice
Postfach 74
77649 Offenburg
leserservice@diw.de
Tel. (01806) 14 00 50 25
20 Cent pro Anruf
ISSN 0012-1304

Gestaltung
Edenspiekermann

Satz
eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

Druck
USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an die Serviceabteilung Kommunikation des DIW Berlin (kundenservice@diw.de) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.