



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 Finanzierungsbedingungen 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 – 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 Quellen-
angabe und unter Zusendung eines
Belegexemplars an die Serviceabteilung
Kommunikation des DIW Berlin
(kundenservice@diw.de) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.