

## **20. August 2015, von Michael Schöfer Bessere Förderkonzepte gegen Wohnungsnot erforderlich**

In den Großstädten seien durch den Zuzug in die Ballungsräume Wohnungen zunehmend Mangelware, stattdessen werde auf dem Land, wo die Bevölkerung abnehme, zu viel gebaut. Das ist das Fazit einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW). [1]

Doch das ist nur ein Aspekt der Fehlallokation auf dem Wohnungsmarkt. Es fehlt in den Städten offenbar nicht nur an Wohnraum, es fehlt dort vor allem an bezahlbarem Wohnraum. Luxuswohnungen zu kaufen respektive zu mieten ist für den, der über das notwendige Kleingeld verfügt, nach wie vor kein Problem. Menschen mit geringem Einkommen haben dagegen den nicht unberechtigten Eindruck, dass der Wohnungsmarkt für sie leergefegt ist. Verheerend hat sich hier insbesondere der politisch gewünschte Rückgang des öffentlich geförderten Wohnraums ausgewirkt. So gab es zum Beispiel in Karlsruhe im Jahr 1985 noch 17.101 Sozialwohnungen, 2014 waren es lediglich 3.808 (jeweils zu Jahresbeginn), das ist ein Minus von 77,7 Prozent. [2] Tendenz: weiter abnehmend.

Außerdem verschiebt sich am Wohnungsmarkt der Anteil beim Neubau vermehrt in Richtung Eigentumswohnungen, während der Anteil von Mietwohnungen allmählich abnimmt. Waren Eigentumswohnungen in Deutschland in den Baujahren 1990 - 1999 mit 47,4 Prozent noch in der Minderzahl, sind es in den Baujahren 2006 und später schon beachtliche 65 Prozent. [3] Nur muss man sich eine Eigentumswohnung erst einmal leisten können, und das gelingt bekanntlich nicht jedem.

Die Kaufpreise sind mittlerweile horrend: In München, dem wohl teuersten Pflaster Deutschlands, lag der Quadratmeterpreis für angebotene Wohnungen im Jahr 2009 noch bei 3.349 Euro, im Jahr 2014 waren es bereits 5.592 Euro. Das ist ein Plus von 67 Prozent. [4]

Bei den Mietpreisen sieht es nicht besser aus. Nach Angaben einer Wohnungsbörse im Internet werden derzeit am Münchner Mietwohnungsmarkt folgende Mieten verlangt: "Für eine 30qm-Wohnung liegt aktuell der durchschnittliche Mietpreis bei 25,16 EUR/qm. Bei einer 60qm-Wohnung zahlt man derzeit durchschnittlich 17,41 EUR/qm Miete. Der durchschnittliche Mietpreis für eine 100qm-Wohnung in München liegt zur Zeit bei 16,34 EUR/qm." [5]

In der bayerischen Landeshauptstadt können sich Bezieher von kleinen und mittleren Einkommen selbst Mietwohnungen kaum noch leisten, von Eigentumswohnungen und Häusern ganz zu schweigen. In den meisten Städten sieht es zwar nicht genauso dramatisch aus, aber die Tendenz ist die gleiche. Die verfügbaren Einkommen halten bei dieser rasanten Entwicklung nicht mehr mit.

Es wird zu wenig und vor allem zu teuer gebaut. Steigt das Zinsniveau der Baukredite demnächst an, wird sich vermutlich auch der erfreuliche Trend beim Anstieg der Fertigstellungen (bundesweit 2013: 214.817 Wohnungen, 2014: 245.325 Wohnungen) wieder umkehren. Die bereits absehbare Wohnungsnot wird uns noch schwer zu schaffen machen. Vor allem, wenn - was wahrscheinlich ist - die Flüchtlingszahlen weiterhin ansteigen. Das ist kein Plädoyer dafür, die Schotten dicht zu machen und keinen mehr hereinzulassen, sondern eins für verstärkte Anstrengungen bei der Wohnungsbauförderung. Dass wir hierzulande in dieser Beziehung noch viel dazulernen können, zeigt ein Vergleich:

Deutschlands Bundeshauptstadt Berlin hat 3,5 Mio. Einwohner und stellt seit 2014 pro

Jahr 64 Mio. Euro für einen Wohnungsneubaufonds bereit. Mit dem Geld soll der Neubau von jährlich 1.000 preiswerten Mietwohnungen gefördert werden. [6] Rund 70 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes (insgesamt ca. 1,6 Mio. Wohnungen) sind im Eigentum privater Vermieter, 12 Prozent gehören Wohnungsbaugenossenschaften und 18 Prozent städtischen Wohnungsbaugesellschaften. [7] Zwischen 2004 und 2013 wurden bei den fertiggestellten Wohnungen von insgesamt 42.649 Einheiten exakt so viele gefördert: Keine einzige! Der Berliner Wohnungsmarkt bewegte sich in diesen Jahren ausschließlich im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus. [8] Erst jetzt denkt man in Berlin notgedrungen wieder um. Allerdings muss man der Vollständigkeit halber auch erwähnen, dass sich der Wohnungsmarkt in Berlin nach dem Fall der Mauer wegen des vorhandenen Überangebots an Wohnraum, der aus einem Rückgang der Bevölkerung resultierte, wesentlich entspannter darstellte, was die Wohnungsbauförderung entbehrlich erscheinen ließ. Aber die Zeiten haben sich, wie man sieht, schnell geändert. Aufgrund des mittlerweile starken Zuzugs registriert man nun seit geraumer Zeit auf dem Berliner Wohnungsmarkt eine zunehmende Verknappung.

Die österreichische Bundeshauptstadt Wien hat 1,8 Mio. Einwohner und fördert allein 2014 und 2015 jeweils 7.000 Wohnungen. Aktuell werden dort Projekte mit rund 20.000 Wohneinheiten umgesetzt. "Der Förderaufwand der Stadt beträgt knapp eine Milliarde Euro. (...) Neben dem Wohnungsneubau investiert die Stadt Wien zusätzlich jährlich rund 200 Millionen Euro in die Wohnhaussanierung. Damit werden Sanierungsprojekte mit 10.000 Wohnungen gefördert." [9] "Der Stadt Wien gehören heute 220.000 Wohnungen, 200.000 weitere hat sie finanziell gefördert. Die meisten gehören den vielen Genossenschaften. Insgesamt leben von den 1,8 Millionen Wienerinnen und Wiener zwei Drittel in einer geförderten oder Gemeindewohnung. (...) Die Mieten pro Quadratmeter in Gemeinde- oder Genossenschaftsbauten liegen zwischen drei bis zehn Euro. Auf dem privaten Wohnungsmarkt zahlt man das Zehnfache oder mehr." [10]

In der österreichischen Bundeshauptstadt gibt es schon seit langem ein ausgeklügeltes Förderkonzept. Und offenbar eines, das - wenn man die Ergebnisse betrachtet - wesentlich effektiver ist. Vielleicht hat man in Wien ja auch, anders als bei uns, auf die ideologischen Scheuklappen verzichtet, wonach der Markt am besten alles alleine regeln sollte. Die CDU will sich neuerdings reformieren, weil sie in den Großstädten keinen Blumentopf mehr gewinnt. Ist da die Wohnungsbauförderung nicht ein dankbares Betätigungsfeld? Wenn die Menschen in den Ballungsräumen wieder an bezahlbaren Wohnraum kämen, könnte sich daran eventuell etwas ändern. Doch was das angeht zählen allein Taten, keine salbungsvollen Absichtserklärungen.

[1] FAZ.Net vom 19.08.2015

[2] Stadt Karlsruhe, Statistisches Informationssystem Karlsruhe, Bestand an Sozialwohnungen und Baufertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen

[3] Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Seite 17, PDF-Datei mit 2,3 MB

[4] statista.com, Städte in Deutschland mit den höchsten Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Vergleich der Jahre 2009 und 2014 (in Euro pro Quadratmeter)

[5] wohnungsboerse.net

[6] Berlin.de, Wohnungsneubauförderung 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

[7] Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2014, Seite 42, PDF-Datei mit 6,8 MB

[8] Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2014, Tabellenband, Seite 17, PDF-Datei mit 198 kb

[9] Magistrat der Stadt Wien, 20.000 neue Wohnungen für Wien

[10] Deutschlandfunk vom 07.08.2014