



POSITION

Berlin, 6. Januar 2017

Soziale Wohnungspolitik

Eine zunehmende Anzahl lokaler Wohnungsmärkte ist durch Knappheit geprägt. Deshalb ist es notwendig, Ansätze für einen verstärkten Wohnungsneubau oder die Nutzung von leerstehendem Wohnraum zu diskutieren. Das vom Bundesbauministerium 2015 ins Leben gerufene Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – insbesondere die Baukostensenkungskommission – hat dafür sinnvolle Vorschläge unterbreitet. Vor allem die verbilligte Bereitstellung von Grundstücken der öffentlichen Hand sowie die Ideen, Wohnsiedlungen nachzuverdichten und Baulücken zu schließen, sind nach Auffassung von Haus & Grund geeignete Maßnahmen, um das Angebot auszuweiten.

Die Wohnraumversorgung in Deutschland muss dabei weiterhin vornehmlich unter marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sichergestellt werden. Der durch aktuelle Mietpreisanstiege in Ballungszentren signalisierte Nachfrageüberhang kann nicht durch eine Preisobergrenze (Mietpreisbremse) verringert werden. Vielmehr verstärkt die Mietpreisbremse das Knappheitsproblem: Die vorhandenen Wohnungen werden attraktiver – und zwar für einen größeren Personenkreis.

Eine Lösung kann vielmehr nur durch eine Angebotsausweitung erfolgen. Aufgrund des bereits heute absehbaren Nachfragerückgangs nach dem Jahr 2030 wäre es unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu empfehlen, den kurzfristig notwendigen Neubau mit staatlichen Mitteln vorzunehmen. Im Zuge des Nachfragerückgangs wäre auch dieser Mietwohnraum zunehmend von Leerstand und Wertverlust bedroht. Nach Ansicht von Haus & Grund ist die seit Jahren ansteigende Wohnungsbautätigkeit ausreichend, um die Nachfrage mittelfristig zu befriedigen. Darüber hinaus läge das wirtschaftliche Risiko richtigerweise im privatwirtschaftlichen Sektor.

Das Wohngeld und die Übernahme der Kosten der Unterkunft helfen Haushalten, die es schwer haben, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Bei dem absehbaren Nachfragerückgang muss auch über neue Instrumente und Wege – und nicht allein über eine Neubausausweitung – nachgedacht werden. Eine zu lange Fahrtzeit von der Wohnung zum Arbeitsplatz schränkt beispielsweise den Radius bei der Wohnungssuche ein. Im Zweifel entfällt die Nachfrage dann auf einen Stadtbereich, der bereits stark nachgefragt ist. Hier kann beispielsweise eine Ausweitung des ÖPNV, insbesondere schnellere Anbindungen, den Suchradius erweitern. In der Folge könnte ein Teil der Nachfrage außerhalb der bereits von hoher Nachfrage gekennzeichneten Gebiete bedient werden. Häufig sind diese Gebiete ohne die verbesserte ÖPNV-Anbindung von Leerstand bedroht. Wenn dieser Wohnraum wieder genutzt würde, ließe sich ein Teil der volkswirtschaftlich nicht sinnvollen Angebotsausweitung in den Kernstädten verhindern.

Grundsätzlich muss die Wohnungspolitik der Zukunft alle Akteure am Markt im Blick haben. Im Lokalen kann darüber hinaus die kommunale Wohnungspolitik ausschließlich als kooperativ gedachtes Gesamtmodell funktionieren. Haus & Grund hat die Sinnhaftigkeit des Gedankens gemeinsam mit dem Bundesbauministerium im ExWoSt-Forschungsvorhaben KiQ – Kooperation im Quartier bereits aufgezeigt. Es hat sich dabei erwiesen, private Eigentümer mit heterogenen Interessen über eine integrierende Quartiersstrategie aktiv zu beteiligen.

Seit der Veröffentlichung einer Studie mit dem Titel „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ im Auftrag der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen im Dezember 2015 über eine mögliche Wiedereinführung der 1989 abgeschafften Wohnungsgemeinnützigkeit wird diese Idee diskutiert. Im Mittelpunkt stehen die Merkmale der ehemaligen Regelungen zur Gemeinnützigkeit in Deutschland, wie Gewinnverzicht und die Abstimmung auf Bedürftige. Haus & Grund hält diese Forderungen für nicht zukunftsfähig. Bereits die einführende Aussage der Autoren dieser Studie, dass eine massive Ausweitung der öffentlichen Wohnbauförderung nötig sei, muss aufgrund der langfristigen demografischen Entwicklung in Deutschland bezweifelt werden. Trotz einer erhöhten Zuwanderung in den letzten Jahren wird die Zunahme der Haushaltsanzahl wie bereits vorgenannt ungefähr im Jahr 2030 zum Ende kommen. Danach wird die Anzahl der Haushalte und damit verbunden die quantitative Nachfrage nach Wohnraum zurückgehen. Jeder Euro an staatlicher Förderung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums wird die Leerstandsproblematik, insbesondere in peripheren Lagen, in der Zeit nach 2030 verschärfen. Darüber hinaus besteht seit der Föderalismusreform keine Rechtsgrundlage mehr für die Förderung des Wohnungsbaus durch den Bund.

Dem Grundgedanken einer Wohnungsgemeinnützigkeit folgend – wenn Wohnungsanbietern für die Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten Vorteile für deren Verhalten gewährt werden – käme nach Ansicht von Haus & Grund allenfalls ein Konzept in Frage, das alle Eigentümergruppen einbezieht. Eine Marktverzerrung durch die Bevorteilung einiger zulasten anderer Anbieter lehnt Haus & Grund ebenso wie eine staatliche Angebotsausweitung nachdrücklich ab.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.