

ÖFFENTLICHER WOHNUNGSBAU ALS ELEMENT EINER BREIT VERSTANDENEN GRUNDSICHERUNG

Vortrag auf der HBS-Konferenz „Grundsicherung weiterdenken“ am
21.6.2022 in Düsseldorf

Prof. Dr. Sebastian Dullien

Agenda

1. Einleitung
2. Bezahlbarer Wohnraum als Element einer effektiven Grundsicherung
3. Aktuelle Lage am Wohnungsmarkt
4. Die Rolle von Mietpreisregulierung

Wohnen und die Grundsicherung

- Recht auf Wohnen im UN-Sozialpakt von 1966 verankert
- In Deutschland: Ableitung aus der Menschenwürde, Konkretisierung in SGB II § 1, „Leistungsberechtigten [zu] ermöglichen, ein Leben zu führen, das der Würde des Menschen entspricht“
- Problem: „guter Wohnraum“ lässt sich nicht alleine durch Geldtransfers an Bedürftige bereitstellen
 - Objektive Knappheit an Wohnraum in guten Lagen
 - Diskriminierung durch Vermieter:innen
- Zugleich: Soziale Mischung des Wohnumfelds eines Kindes hat starken Einfluss auf künftiges Arbeitseinkommen („Nachbarschaftseffekte“)

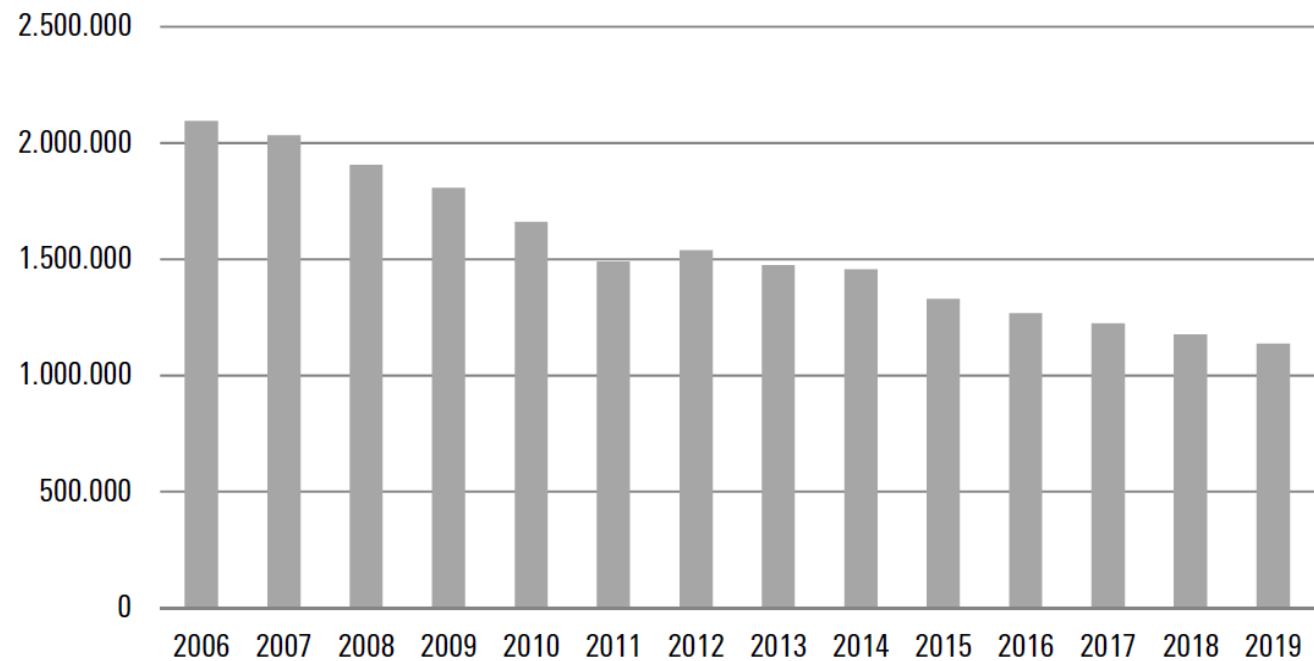
Aktuelle Lage am Wohnungsmarkt (I)

- Von 2012 bis 2019: Anstieg Wohnbevölkerung Deutschlands um mehr als 2,5 Millionen
- Zuzug in die Großstädte
- Bis 2017: Aufgelaufene Wohnungslücke von ca. 1 Millionen
- Schätzung Baldenius/Kohl/Schularick (2019): Bedarf Neubau 330.000 Wohnungen pro Jahr bis 2030
 - Zum Vergleich: Fertigstellungen 2021: 293.000
- Folge des Wohnungsmangels: Steigende Mieten
- Holm et al. (2019) schätzen ungedeckten Bedarf bezahlbarer Wohnungen auf 1,9 Millionen

Aktuelle Lage am Wohnungsmarkt (II)

- Zahl der gebundenen Mietwohnungen ist massiv gesunken (von 4 Mio. in den 1980er Jahren auf zuletzt 1,2 Mio.)

Abb. 1: Gesamtbestand an gebundenen Mietwohnungen (2006–2019)



Quelle: Deutscher Bundestag 2019 (eigene Darstellung)

Was kann Mietpreisregulierung leisten?

- Versuche des Eingriffs: Mietpreisbremse und Mietendeckel
- Folgen komplex
 - Generalkritik vieler Ökonomen an Preiseingriffen ist überzogen
 - Insbesondere Regulierung zweiter Generation (mit Differenzierung zwischen Bestand und Neubau) kann Anreize zum Neubau hoch halten und Mieten dämpfen (Arnott 1995)
 - Aber: Nicht-Preis-Diskriminierung wird oft ein Problem
 - Lock-In-Probleme bleiben bestehen
 - Preisregulierung geht nicht Problem unzureichenden Wohnungsangebots an

Warum wurden in den vergangenen Jahren nicht mehr Wohnungen gebaut?

- Mangelnde Planungskapazitäten auf kommunaler Ebene
 - Kapazitätsengpässe im Baugewerbe
 - Mangelnde Finanzierung komplementärer lokaler Infrastruktur
 - Mangel an Bauland
-
- Problem für die nächsten Jahre: Steigende Immobilienzinsen

Warum nicht einfach mehr Subjektförderung?

- Oft wird argumentiert, man müsse einfach mehr Wohngeld zahlen (SVR 2018; Wissenschaftlicher Beirat beim BMWi 2018)
- Problem: Wohnungsmarkt ist kein perfekter Markt
 - Externalitäten bei Nutzung von knappen, zentralem Grund und Boden
 - Wohnraum beeinflusst Bildungschancen und Produktivität

Aus unserer Sicht die bessere Wahl

- Stärkung des öffentlichen Wohnungsbaus & des genossenschaftlichen Wohnungsbaus
 - Mit Ziel sozialer Durchmischung
 - Mit Ziel ökologischer Nachhaltigkeit
 - Weiterentwicklung und Anwendung seriellen Bauens mit Fokus auf qualitativ hochwertige Wohnungen
- Stärkung des öffentlichen Eigentums von Grundstücken in den Städten

Unsere Idee: „Bundesinitiative Zukunft Wohnen“

Drei Instrumente

- Grundsätzlicher Ansatz: Dezentrale Planung (auf kommunaler Ebene), zentrale Finanzierung und Erfahrungsaustausch (auf Bundesebene)
- **Bodenfonds**
 - Zur Förderung des Aufbaus kommunaler und regionaler Boden- und Infrastrukturfonds
- **Beteiligungsfonds**
 - Zur Stärkung des Eigenkapitals existierender kommunaler Wohnungsbaugesellschaften und Unterstützung von Neugründungen
- **Beratungsgesellschaft**
 - Zur Unterstützung der kommunalen Verwaltungen bei Planung und Entwicklung von Wohn- und Stadtteilprojekten

Der Bodenfonds „Zukunft Wohnen“

- Bodenfonds soll Kommunen helfen neue kommunale Boden- und Infrastrukturfonds zu gründen
 - Finanzielle Beiträge
 - Sacheinlagen (Bundesliegenschaften)
 - Organisatorisches Know-How
- Finanzierung: Über Neuverschuldung des Bundes (finanzielle Transaktionen)
 - Schuldenbremsenneutral
- Ziele könnten zunächst durch Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BiMA) realisiert werden

Der Beteiligungsfonds „Zukunft Wohnen“

- Beteiligungsfonds soll Eigenkapital der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften fördern oder Neugründungen unterstützen
 - Mangel an Eigenkapital begrenzt oft Bautätigkeit kommunaler Wohnungsbauunternehmen
 - Mangel an Eigenkapital begrenzt oft Nutzung von kommunalen Vorkaufsrechten
- Beteiligungsfonds könnte auch komplementäre Infrastruktur (Schulen) für Kommunen erstellen
- Finanzierung: Neuverschuldung des Bundes
- Kurzfristig könnte KfW ein entsprechendes Eigenkapitalprogramm auflegen

Die Beratungsgesellschaft „Zukunft Wohnen“

- Unterstützung bei Planung und Umsetzung von Quartiersprojekten
- „Verleiht“ Verwaltungspersonal an Kommunen
- Kann als Bundesgesellschaft jenseits der Tarife bezahlen
- Kann beim Know-How-Transfer helfen
- Aufgaben könnten zunächst von der „Partnerschaft Deutschland“ übernommen werden

Schlussfolgerungen

- Bereitstellung qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Wohnraums ist Teil einer effektiven Grundsicherung
- Bisherige Instrumente greifen zu kurz
- Ein massiver Ausbau des öffentlichen Wohnungsbaus könnte helfen
- Ein Konzept hierfür wäre eine dreisäulige Bundesinitiative „Zukunft Wohnen“

HERZLICHEN DANK FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!

