

# Wege aus der Wohnungskrise

Wie lässt sich die Wohnungsnot lindern? Wissenschaftler haben einen detaillierten Plan entworfen, mit dem sich der öffentliche Wohnungsbau ankurbeln ließe.

In vielen deutschen Städten fehlen bezahlbare Wohnungen, wie Studien der Hans-Böckler-Stiftung schon 2017 und 2018 detailliert gezeigt haben. IMK-Direktor Sebastian Dullien und Tom Krebs von der Universität Mannheim haben nun ein Konzept vorgelegt, um den Mangel zu beseitigen. Dazu muss der Bund den öffentlichen Wohnungsbau stärken. Der Schlüssel dazu wären drei bundeseigene Gesellschaften, die Länder und Kommunen beim Bau neuer Wohnungen unterstützen: Erstens eine **Beratungsgesellschaft**, die Städten und Gemeinden bei der Projektentwicklung hilft. Zweitens ein **Bodenfonds**, der Kommunen ermöglicht, Bauland zu erwerben und Infrastruktur zu finanzieren. Und drittens eine **Beteiligungsgesellschaft**, die das Eigenkapital kommunaler Wohnungsbauunternehmen stärkt. Die Initiative soll in erster Linie dafür sorgen, dass mehr Wohnungen gebaut werden. Weitere Ziele sind: stärkere soziale Durchmischung der Städte, Förderung ökologisch nachhaltigen Bauens und Senkung der Baukosten. „Diese Ziele lassen sich nur sinnvoll mit einer Zentralisierung bestimmter Elemente des Wohnungsbaus erreichen“, so die Ökonomen. Durch enge Zusammenarbeit der Bundesgesellschaften mit lokalen Verwaltungen und Wohnungsgesellschaften werde aber auch die Kompetenz vor Ort einbezogen.

In den Jahren 2012 bis 2018 ist die Einwohnerzahl in Deutschland um rund 2,5 Millionen gewachsen. Zudem sind viele Menschen aus dem Rest des Landes in die größten Städte gezogen. Die Folge: Es fehlt Wohnraum, die Mieten steigen. Wer sich die hohen Mieten nicht mehr leisten kann, wird aus den Städten verdrängt. Wohnungsnot spalte die Gesellschaft, erklären Dullien und Krebs. Auch der Wirtschaft drohen negative Konsequenzen – etwa weil Menschen ihre Arbeitszeiten wegen langer Fahrtwege aus dem Umland reduzieren müssen.

Der Bedarf an Neubauten wird deutschlandweit bis 2030 auf mindestens 330 000 Wohnungen pro Jahr geschätzt. Neu gebaut wurden zuletzt aber nur rund 285 000 Wohnungen im Jahr. „Der Wohnungsneubau in Deutschland muss also weiter gesteigert werden, um die langfristige Nachfrage zu befriedigen“, schreiben die Wissenschaftler. „Dies sollte eigentlich für eine massive Ausweitung der öffentlichen Wohnraumförderung sprechen, doch bis vor kurzem war das Gegenteil der Fall.“ Besonders deutlich wird das, wenn man den Bestand an Sozialwohnungen anschaut: Während es Anfang der 1980er-Jahre noch 4 Millionen Sozialwohnungen

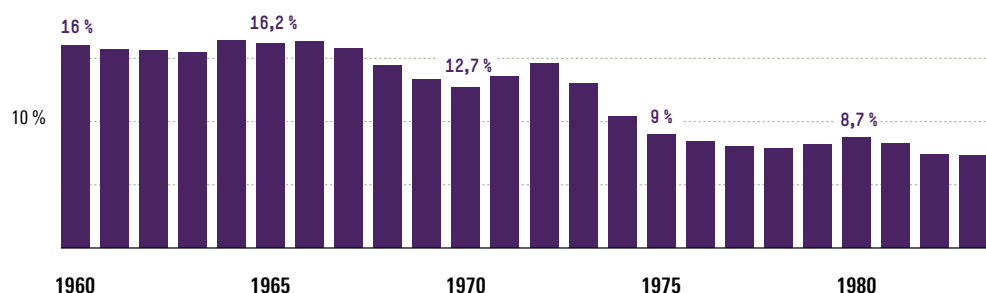
gab, sind es heute nur noch 1,2 Millionen. Jährlich fallen etwa 80 000 Sozialwohnungen aus der Förderung heraus, nur circa 25 000 werden neu gebaut.

Die Gründe, warum nicht mehr bezahlbare Wohnungen gebaut werden, sind den Forschern zufolge vielfältig: Kommunen wollen oder können keine Neubauprojekte umsetzen, weil die finanziellen Mittel fehlen. Stattdessen verkaufen sie Bauland an Investoren, die dann überwiegend hochpreisige Wohnungen errichten. Zudem haben Städte und Gemeinden nach langjährigem Personalabbau oft zu wenige Fachkräfte in den Bauverwaltungen, um Anträge schnell zu bearbeiten oder Baugebiete zu entwickeln. Hier setzen die Wissenschaftler mit einer Initiative an, bei der es im Kern um die Gründung einer Beratungsgesellschaft und zweier Investitionsfonds auf Bundesebene geht.

Die **Beratungsgesellschaft** würde die kommunalen Verwaltungen bei der Entwicklung von Wohn- und Stadtteilprojekten unterstützen. Solche Projekte sind häufig hochkomplex und erfordern die Beteiligung vieler Fachleute: Ingenieure, Stadtplaner, Grundstücksentwickler, Ökonomen, Kulturwissenschaftler, Sozialwissenschaftler, Geografen und Landschaftsarchitekten müssen alle eng zusammenarbeiten. Zudem müssen komplizierte Finanzierungsfragen beantwortet und Öffentlichkeitsarbeit gemacht werden. In vielen Fällen sind die Kommunen damit überfordert. Eine Gesellschaft auf Bundesebene, die auf die Entwicklung von Wohnquartieren spezialisiert ist, könnte ihre Expertise bei Bedarf zur Verfügung stellen – ähnlich wie es etwa die Stadt Hamburg mit der Gründung der HafenCity Hamburg GmbH auf Landesebene praktiziert hat. Diese Gesellschaft – eine hundertprozentige Tochter der Stadt – hat sich um Planung und Management des Stadtteils HafenCity gekümmert.

## Wohnungsbau: Deutlicher Rückgang

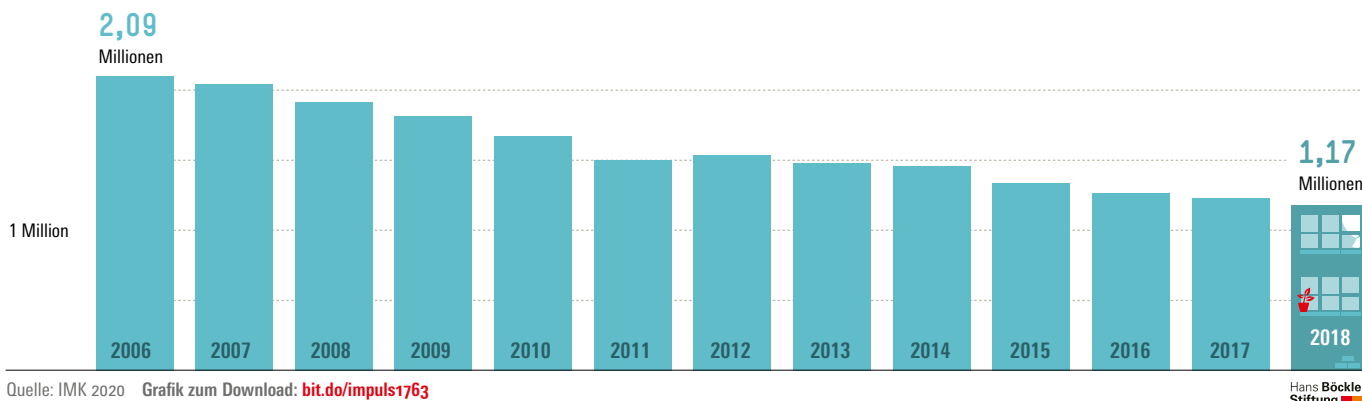
Die Ausgaben für Wohnungsbau in Deutschland\* betragen gemessen am Bruttoinlandsprodukt ...



\*bis 1990 Westdeutschland; Quelle: IMK 2020 Grafik zum Download: [bit.do/impuls1761](https://bit.do/impuls1761)

## Immer weniger Sozialwohnungen

So viele preislich gebundene Mietwohnungen gab es in Deutschland ...



Eine der Voraussetzungen für eine gemeinwohlorientierte Wohnpolitik ist, dass Grund und Boden in öffentlicher Hand bleiben. Der **Bodenfonds** soll die finanziellen Mittel dazu bereitstellen. Dank der Unterstützung durch den Fonds könnten es sich die Kommunen leisten, Bauland zu behalten oder sogar zuzukaufen, statt es Investoren zu überlassen. Derzeit werden Vorkaufsrechte auf kommunaler Ebene oftmals nicht genutzt, weil es den Kommunen entweder an Geld für den Grundstückserwerb mangelt oder die Mittel für eine baldige Nutzung durch die öffentliche Hand fehlen. Zusätzlich zu finanziellen Beiträgen könnte der Bodenfonds auch Grundstücke im Bundesbesitz und organisatorisches Know-how beisteuern.

Der **Beteiligungsfonds** würde die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften durch Aufstockung des Eigenkapitals finanziell stärken und die Kommunen oder Länder bei der Gründung öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften unterstützen. Obwohl viele kommunale Wohnungsbaugesellschaften ihre Bautätigkeit zuletzt ausgeweitet haben, halten sich einige immer noch mit dem Neubau zurück, um ihre Eigenkapitalquote nicht zu sehr abzusenken. Niedrige Eigenkapitalquoten führen zu höheren Finanzierungskosten bei Baukrediten. Eine Aufstockung des Eigenkapitals mit Mitteln aus dem Beteiligungsfonds würde es öffentliche Wohnungsbaugesellschaften erleichtern, mehr zu bauen.

Die drei Bundesgesellschaften sollten rechtlich selbständige Einheiten sein, deren Eigentümer zu hundert Prozent die öffentliche Hand ist, so Dullien und Krebs. Dabei sollte es neben den üblichen Aufsichtsgremien auch einen wissenschaftlichen Beirat geben, der mit Vertretern der Fachverbände und der Wissenschaft besetzt wird. Das Grundkapital der Gesellschaften würde sich im Wesentlichen aus Finanzmitteln des Bundes speisen. Die Beschaffung dieser Finanzmittel über Neuverschuldung wäre dabei für den Bund eine „finanzielle Transaktion“ und würde daher nicht unter die Regeln der Schuldenbremse fallen. Die Bundes-AGs könnten zudem Geld durch Fremdfinanzierung aufnehmen.

Die Initiative „Zukunft Wohnen“ könnte „praktisch sofort mit relativ kleinen Volumina starten“, schreiben die Forscher. Schon mit geringem Aufwand könne man auf diese Weise den öffentlichen Wohnungsbau spürbar ankurbeln. Nach ihren Berechnungen ließen sich mit zehn Milliarden Euro an Bundesmitteln kurzfristig rund 90 000 zusätzliche Wohnungen bauen. Mittelfristig wäre das Modell beliebig erweiterbar, je nachdem, wie viele Wohnungen in Zukunft gebraucht werden. <

Quellen: Andrej Holm u.a.: Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Nr. 63, April 2018; ders.: Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen? Working Paper Forschungsförderung Nr. 93, September 2018; Sebastian Dullien, Tom Krebs: Wege aus der Wohnungskrise, IMK-Report Nr. 156, März 2020 Download: [bit.do/impuls1762](https://bit.do/impuls1762)

