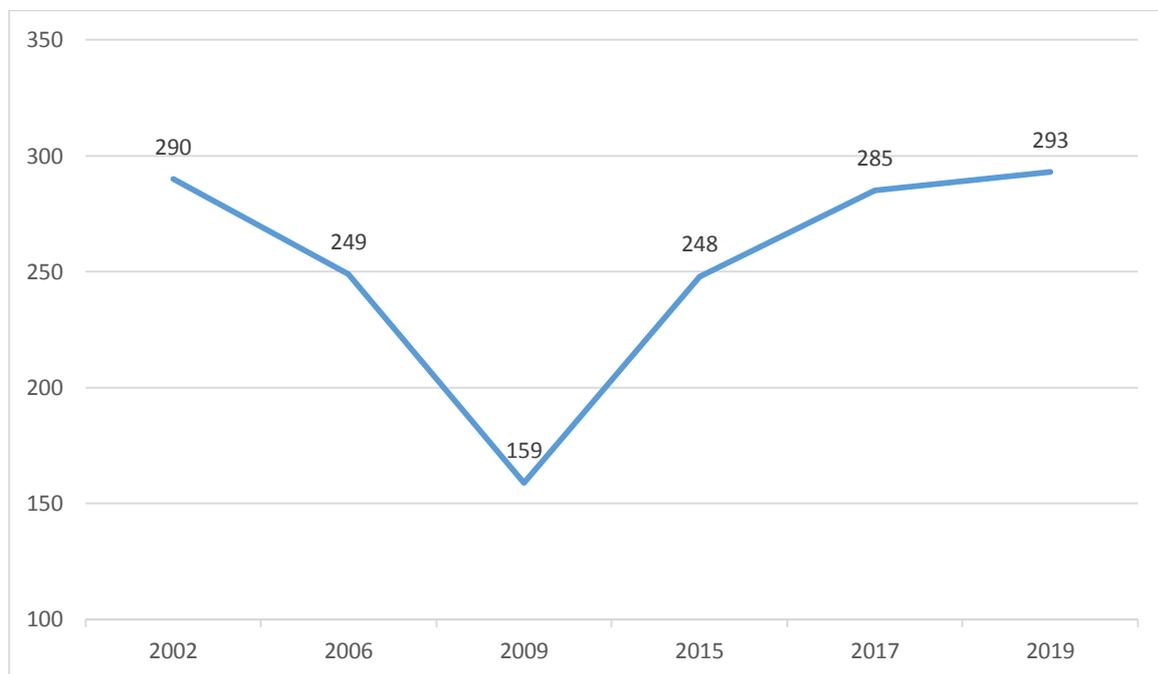


Wohnraumoffensive des Bundes: TOP oder FLOP?

Für diese Legislaturperiode hatte sich die Bundesregierung das Ziel gesetzt 1,5 Millionen neue Wohnungen, d.h. 375.000 pro Jahr, zu errichten. Das Ziel wird sie nicht erreichen. Am Ende des Jahres werden 300.000 Wohnungen an der Zielmarke fehlen. Ist das Politikversagen? Das wäre wohl zu simpel gedacht, denn am Wohnungsmarkt sind so viele Akteure beteiligt, dass der Bund nur die Rahmenbedingungen beeinflussen kann. Dazu liegt im Moment das Baulandmobilisierungsgesetz im Bundestag, das den Kommunen erweiterte Vorkaufsrechte und die Kontrolle von Umwandlungen in Eigentumswohnungen ermöglichen soll. Ob das Wirkung zeigen wird, ist nicht unumstritten.

2019 wurden knapp 300.000 Wohneinheiten fertiggestellt, das ist in etwa die Größe, die zuletzt 2002 erreicht wurde:



Quelle: Statista

Nach dem scharfen Einbruch in der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 hat sich der Wohnungsbau in den letzten Jahren spürbar erholt. Immerhin ist der Wohnungsbestand von 40,2 Mio. im Jahr 2009 auf 42,5 Mio. 2019 angewachsen. Allerdings ist parallel dazu die Wohnfläche pro Kopf, d.h. der Flächenverbrauch für das Wohnen, im gleichen Zeitraum von 42,7 auf 47,0 qm angewachsen. Ein Gutteil des Zuwachses an Wohnungen hat sich rein rechnerisch in mehr Bewegungsfreiheit in den vier Wänden verwandelt.

Das Problem ist aber weniger die Zahl der neuen Wohnungen. Vielmehr geht es um bezahlbaren Wohnraum. Zumeist wird dabei auf den sozialen Wohnungsbau verwiesen. Dieser zählt nun nicht zu den Pluspunkten der Wohnraumoffensive. Denn 2019 wurden zwar 25.000 neue Sozialwohnungen errichtet; gleichzeitig fielen aber 65.000 Wohnungen aus der Bindung. Der schleichende Rückgang des Bestandes setzt sich also fort. Gab es 2006 noch fast 2,1 Mio. Wohnungen im

sozialen Wohnungsbau, so ist ihre Zahl mittlerweile auf etwas mehr als 1,1 Mio. geschrumpft.

Doch längst nicht jeder hat einen Anspruch auf eine Sozialwohnung. Die Einkommensgrenzen unterscheiden sich nach Ländern. Für einen 2-Personen-Haushalt liegen sie zwischen 18.000 und etwa 25.000 Euro im Jahr. Die Nettokaltmieten auf dem gesamten Wohnungsmarkt bei einem Neubezug nach 2015 lagen im Bundesdurchschnitt bei 7,70 Euro je qm¹, mit z.T. deutlich höheren Werten in Hamburg, Bayern, Berlin, Baden-Württemberg und Hessen. Für Haushalte, deren (Netto-) Einkommen knapp über der Einkommensgrenze liegt, kann es da schon eng werden. Hinzuzurechnen sind nämlich noch die Nebenkosten (vielfach durch die Kommune oder kommunalnahe Unternehmen bestimmt); sie betragen zwischen 2 und 3 Euro.

Der Haushalt, der das Glück hat, für 7,70 Euro zzgl. Nebenkosten (hier unterstellt 2,50 Euro je qm) eine 60qm-Wohnung zu finden, muss von seinem Nettoeinkommen von z.B. 30.000 Euro rd. 7300 Euro für das Wohnen aufwenden; das sind zwar „nur“ etwa 25% des Nettoeinkommens – aber die verbleibende Differenz erlaubt kaum große Sprünge. Im Übrigen hat dieser Haushalt seine Wohnkosten durch Verzicht auf mehr Wohnfläche „finanziert“. Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum außerhalb des sozialen Wohnungsbaus bleibt mithin hoch. Das können in den teuren Ballungszentren nur kommunale Wohnungsgesellschaften – vermutlich nur mit finanzieller Unterstützung durch die Kommune – leisten.

Februar 2021

¹ Quelle: Destatis, die Werte basieren auf dem Mikrozensus von 2018, dürften also mittlerweile weiter gestiegen sein.