

Auswirkungen von zu hohen Förderquoten im Segment des geförderten Mietwoh- nungsbaus

↳ bzgl. neue Stadtkie Dietersch

Auftraggeber:
Stadt Freiburg

Ansprechpartner:
Dr. Reiner Braun

Projektnummer:
2016099

Datum:
10. Oktober 2016

Büro:
Berlin

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

AUSWIRKUNGEN VORGEGEBENER SOZIALWOHNUNGSQUOTEN

1. Fragestellung/Hintergrund

Nach baulandpolitischen Grundsätzen soll in Freiburg im Rahmen städtebaulicher Verträge eine Quote von 50% im geförderten Mietwohnungsbau umgesetzt werden. Was würde passieren, wenn diese Quote auch bei der Realisierung des neuen Stadtteils zur Anwendung kommt?

2. Eine Quote von 50% im geförderten Mietwohnungsbau entzieht dem Stadtteil die untere Mittelschicht

Wohnungsbauinvestoren verzichten nicht auf Renditen, auch nicht als Folge städtebaulicher Verträge. Deswegen führen Auflagen wie der Bau sozialer Infrastruktur oder eine Mindestquote geförderter Wohnungen dazu, dass die frei errichteten Wohnungen umso höherwertig geplant und umso teurer vermarktet werden.¹

Eine zu hohe Quote im geförderten Mietwohnungsbau verdrängt Wohnungen im mittleren Segment

Eine hohe Förderquote vergrößert daher die Markt- bzw. Qualitätsspreizung, senkt aber nicht das durchschnittliche Preisniveau: je größer der geförderte Anteil, umso eher verschwindet das mittlere Segment aus den Planungen. Im Ergebnis fehlen Wohnungen für die untere Mittelschicht. Dort finden sich vor allem junge Familien. Diese sind dann zu „reich“ für die Sozialwohnungen, aber zu „arm“ für Wohnungen aus dem gehobenen Segment. Nicht zuletzt für potentielle Selbstnutzer von Eigentumswohnungen fehlen dann die bezahlbaren Angebote.

Zunehmend kann in den Städten beobachtet werden, dass bei Haushalten knapp oberhalb der Transferschwellen (Einkommengrenzen für Wohnberechtigungsschein oder Wohngeld) die Wohnungsversorgung schlechter und die Wohnkostenbelastung höher ausfällt als bei Haushalten mit geringeren Einkommen, die Anspruch auf staatliche Unterstützung haben.² Im Ergebnis kommt es zu einer räumlichen Segregation: Haushalte knapp oberhalb der Transferschwellen sind gezwungen, ins Umland abzuwandern und täglich zur Arbeit in die Stadt zu pendeln.

Eine zu hohe Förderquote im geförderten Mietwohnungsbau führt schneller zu Fehlbelegungen

Je schärfer die Qualitätsspreizung innerhalb eines Gebäudes oder Quartiers, desto eher werden Vermieter darauf achten, an Haushalte am oberen Ende der erlaubten Einkommengrenzen zu vermieten. Mit dieser Strategie minimieren sie das Mietausfallwagnis und das spezielle Risiko sozialer Konflikte. Wer aber beim Einzug nur knapp die Einkommengrenzen erfüllt, der wird später schnell darüber hinaus wachsen, wenn karrierebedingt das Einkommen steigt oder die Einkommensschwelle

¹ Das bestätigen auch Marktakteure in Freiburg (vgl. empirica-Wohnungsbedarfsanalyse für Freiburg).

² Z.B. empirica-Studie „Wohnsituation der Niedrigeinkommensbezieher in Hamburg“ (Link: goo.gl/edUXpQ)

le z.B. durch Auszug der Kinder sinkt. Im Ergebnis wird es schneller und mehr Fehlbeleger in diesen Beständen geben.

3. Fazit

Durch die Quote im geförderten Mietwohnungsbau, wie sie in den aktuellen baupolitischen Grundsätzen der Stadt Freiburg beschlossen ist, kann die Stabilität und Ausgeglichenheit des neuen Stadtteils (SEM) in seiner Sozialstruktur nicht erreicht werden. Seit Erstellung des empirica-Gutachtens im Jahr 2014 haben sich die Rahmenbedingungen auf dem Freiburger Wohnungsmarkt noch verschärft (starke Zunahme der Kaufpreise und Preissteigerungen bei den Mieten). Aus diesem Grund empfiehlt empirica eine maximal 25%-Quote für den sozialen Wohnungsbau (Miet- und Eigentumswohnungen) kombiniert mit einer 20%-Quote für den „gedämpften“ Mietwohnungsbau. Nur so kann eine ausgewogene Sozialstruktur, bei der auch die untere Mittelschicht im neuen Stadtteil vertreten ist, realisiert werden.