

Die Marktsituation ist entscheidend!

Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise

empirica paper Nr. 239

April 2017

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi239rb.pdf

Keywords: Baulandknappheit, „bezahlbare“ Mieten, Sozialer Wohnungsbau

ISSN 2510-3385

Autor:

Dr. Reiner Braun



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

DIE MARKTSITUATION IST ENTSCHEIDEND!

Welche Auswirkung hat eine hohe Sozialwohnungsquote auf die Zusammensetzung des Wohnungsneubaus sowie auf die Höhe der Mieten und Kaufpreise in einem Neubaugebiet? Führt sie zu einem Verlust an Durchschnittsverdienern und damit zu einer Polarisierung der Sozialstruktur oder ist sie die einzige Möglichkeit, Wohnungsbauinvestoren zu „zwingen“, nicht nur im oberen Segment zu bauen?

Die Antwort auf diese Frage hängt ganz entscheidend von der jeweiligen Marktsituation ab: Je größer die Knappheit auf den Märkten für Bauland und Wohnungen, desto höher sind die Preise in allen Segmenten und desto größer fällt – im Falle fehlender Auflagen – im Neubau der Anteil des oberen Segmentes aus. Vorrangiges Ziel sollte daher sein, die Knappheiten zu verringern, dann werden sich hohe Sozialwohnungsquoten von alleine erübrigen.

Als Beleg für die Konsistenz der empirica-Argumentation werden die Zusammenhänge von Preisen und Neubauangeboten mit der jeweiligen Marktsituation nachfolgend anhand von drei Varianten modellhaft diskutiert.

1. Hintergrund: Interview und offener Brief

Hintergrund dieses Papers ist ein offener Brief des Bauvereins „Wem gehört die Stadt?“ an empirica als Reaktion auf ein empirica-Interview in der Badischen Zeitung. In diesem Brief wird die Argumentation von empirica als inkonsistent kritisiert.

empirica erklärt im Interview

„Eine Quote von 50% im geförderten Mietwohnungsbau entzieht dem Stadtteil die untere Mittelschicht, weil Wohnungsbauinvestoren nicht auf Rendite verzichten - 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.“ (Badische Zeitung vom 27. März 2017 „Eine Sozialquote ist Wahnsinn“).

Der Bauverein „Wem gehört die Stadt?“ fragt daraufhin

„Wohnungsbauinvestoren verzichten nicht auf Renditen (jedenfalls nicht freiwillig). Aber wenn das so ist, warum sollten sie im Falle fehlender Auflagen und Mindestquoten nicht bei allen Wohnungen maximale Rendite erzielen wollen? Und sämtliche Wohnungen eines Gebäudes höherwertig bauen und so teuer vermieten, wie es der Markt hergibt? Warum sollte ein Gewinn orientierter Wohnungsbauinvestor auf Renditen verzichten und aus Nettigkeit an ‚untere-Mittelschicht-Familien‘ günstiger vermieten als an betuchtere Wohnungsbewerber? Warum sollte der nette Investor weniger Miete verlangen als der weniger nette Markt-Konkurrent vom Neubauprojekt auf dem Nachbargrundstück?“ (offener Brief vom 7. April 2017)

2. Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote

Die Zusammenhänge von Preisen (Mieten oder Kaufpreise) und segmentspezifischen Neubauangeboten mit der jeweiligen Marktsituation werden nachfolgend anhand von drei Varianten modellhaft verdeutlicht.

Variante 1: Bauland ausreichend vorhanden (=erstrebenswerte Situation)

Der Markt bedient immer die Nachfrager mit der höchsten Zahlungsbereitschaft zuerst. Daher werden zunächst Wohnungen im oberen Segment gebaut, bis die Zahlungsbereitschaft weiterer Nachfrager zu gering ist. Anschließend werden das mittlere und dann das untere Segment bedient. Da ausreichend Bauland verfügbar ist, kommen alle Nachfrager zum Zuge. Außerdem „wildern“ Nachfrager mit höherer Zahlungsbereitschaft nicht (mehr) im bis dato preiswerteren Wohnungsbestand – der Preisdruck lässt auch dort nach. **Ergebnis:** Alle, auch Durchschnitts- und Geringverdiener, finden „bezahlbare“ Wohnungen innerhalb der Stadt.

Variante 2: Bauland extrem knapp (=Situation ohne neuen Stadtteil)

Gemessen an der hohen und steigenden Nachfrage nach Neubau gibt es viel zu wenig Bauland. Auch jetzt werden zunächst nur Wohnungen im oberen Segment gebaut, anschließend im mittleren und unteren Segment. Bevor jedoch das obere Segment vollständig bedient ist, gibt es kein verfügbares Bauland mehr. Nachfrager mit hoher und mittlerer Zahlungsbereitschaft suchen daher Bestandswohnungen im mittleren oder unteren Segment und treiben auch dort die Preise nach oben (für Durchschnitts- und Geringverdiener). **Ergebnis:** Durchschnitts- und Geringverdiener finden in der Stadt keine „bezahlbaren“ Wohnungen, die ihren Anforderungen entsprechen, und wandern zum Teil ins Umland ab.

Variante 3: Bauland beschränkt und Sozialwohnungsquote „hoch“ (=Situation mit neuem Stadtteil)

Bauland ist jetzt mehr vorhanden, aber immer noch nicht ausreichend. Es werden zunächst Wohnungen im unteren Segment gebaut, bis die Sozialwohnungsquote erfüllt ist. Anschließend wird im oberen Segment gebaut, bis die Zahlungsbereitschaft weiterer Nachfrager zu gering ist, dann wird das mittlere Segment bedient. Bevor jedoch das mittlere Segment vollständig bedient ist, ist kein Bauland mehr verfügbar. Ein Teil der Nachfrager mit mittlerer Zahlungsbereitschaft sucht daher Bestandswohnungen im unteren Segment und treibt dort die Preise nach oben (für Geringverdiener). **Ergebnis:** Ein Teil der Nachfrager mit mittlerer Zahlungsbereitschaft verteuert die Bestandswohnungen für Geringverdiener, der andere Teil der Nachfrager mit mittlerer Zahlungsbereitschaft wandert ins Umland ab. Alle Effekte sind umso ausgeprägter, je höher die Sozialwohnungsquote im Neubau festgelegt wird.

Fazit: Wenn die Sozialwohnungsquote niedriger festgelegt wird (z.B. ein Viertel oder ein Drittel), kommen mehr Durchschnittsverdiener im neuen Stadtteil zum Zuge, in der Folge polarisiert sich die Sozialstruktur im neuen Stadtteil weniger.

EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter
<http://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

- | Nr. | Autor, Titel |
|---------------------|--|
| 239 | BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise. |
| 238 | BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)? |
| 237 | HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen. |
| 236 | KAUERMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietspiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“? |
| 235 | HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten. |
| 234 | KEMPER, J. (2016), Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen? |
| 233 | BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das? |
| 232 | HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten. |
| 231 | BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge. |
| 230 | BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen. |
| 229 | HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten. |
| 228 | BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte. |
| 227 | BABA, L. (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik. |
| 226 | THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin. |
| 225 | BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden. |
| 224 | HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung. |

-
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblase-Teufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
-

-
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
- [200](#) HEISING, P. (2011), Teurer ist nicht gleich besser - Über den Erhebungsaufwand schlüssiger Konzepte.
- [199](#) BRAUN, R. (2011), empirica-Leerstandsindex 2009 - Ergebnisse und Methodik.
- [198](#) HEISING, P. (2011), Entwicklung der Unterkunftskosten für Single-Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietpiegels (empirica).
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten – eine neue Methodik.
- [196](#) BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturhochpunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
- [195](#) HEISING, P. (2011), Wie leitet man richtige Richtwerte her? - Über die Herleitung angemessener Unterkunftskosten aus verschiedenen Perspektiven.
- [194](#) SIMONS, H., BABA, L. UND KRÖGER, K. (2011), Altschuldenhilfe und Stadtumbau – Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung.
- [193](#) BRAUN, R. (2010), Hedonische Preise - Was macht eine Regressionsschätzung mit den Mietpreisen?
- [192](#) BRAUN, R. (2010), Mietpreise in Deutschland - Warum die Neuvertragsmieten jetzt steigen und was man dagegen tun kann.
- [191](#) BABA, L. (2010), Bürobeschäftigtenquote steigt wieder rasant - Rekordniveau in diesem Jahr zu erwarten: 10 Mio.-Marke bei SVP-Bürobeschäftigung könnte erstmals geknackt werden.