

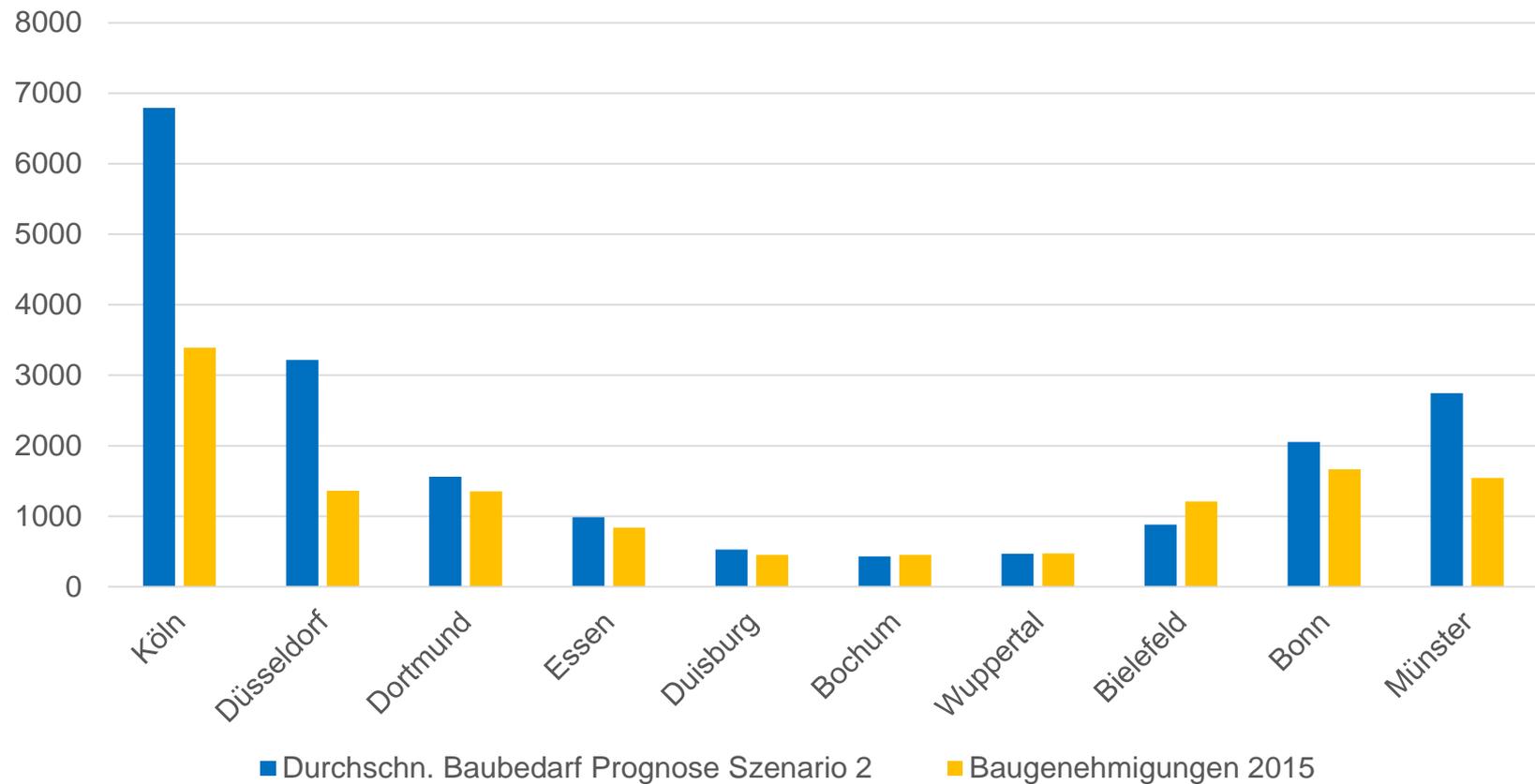


Die soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Leiter Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte

30. November 2016, Köln, IHK Köln

Baubedarfe und Baugenehmigungen in den 10 größten Städten NRW



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Wohnungspolitik – Zurück in die Vergangenheit?

**Konzepte der 1960er bis
1980er Jahre**

- **Mietpreisregulierung**
- **Sozialer Wohnungsbau**
- **Wohnungsgemeinnützigkeit**



Renaissance der sozialen Wohnraumförderung

Kompensationsmittel des Bundes werden verdreifacht

Allein NRW gibt rund 800 Millionen Euro pro Jahr für soziale Wohnraumförderung aus

Investoren werden verpflichtet, Sozialwohnungen zu bauen



Quelle: Fotolia

Es fehlt nicht an Investoren

Die Immobilienwirtschaft erreicht ein neues Allzeithoch

Ergebnisse des IW Immobilien-Index im 2. Quartal 2016

— Lage — Erwartungen — Geschäftsklima — Veränderung gegenüber dem Vorquartal



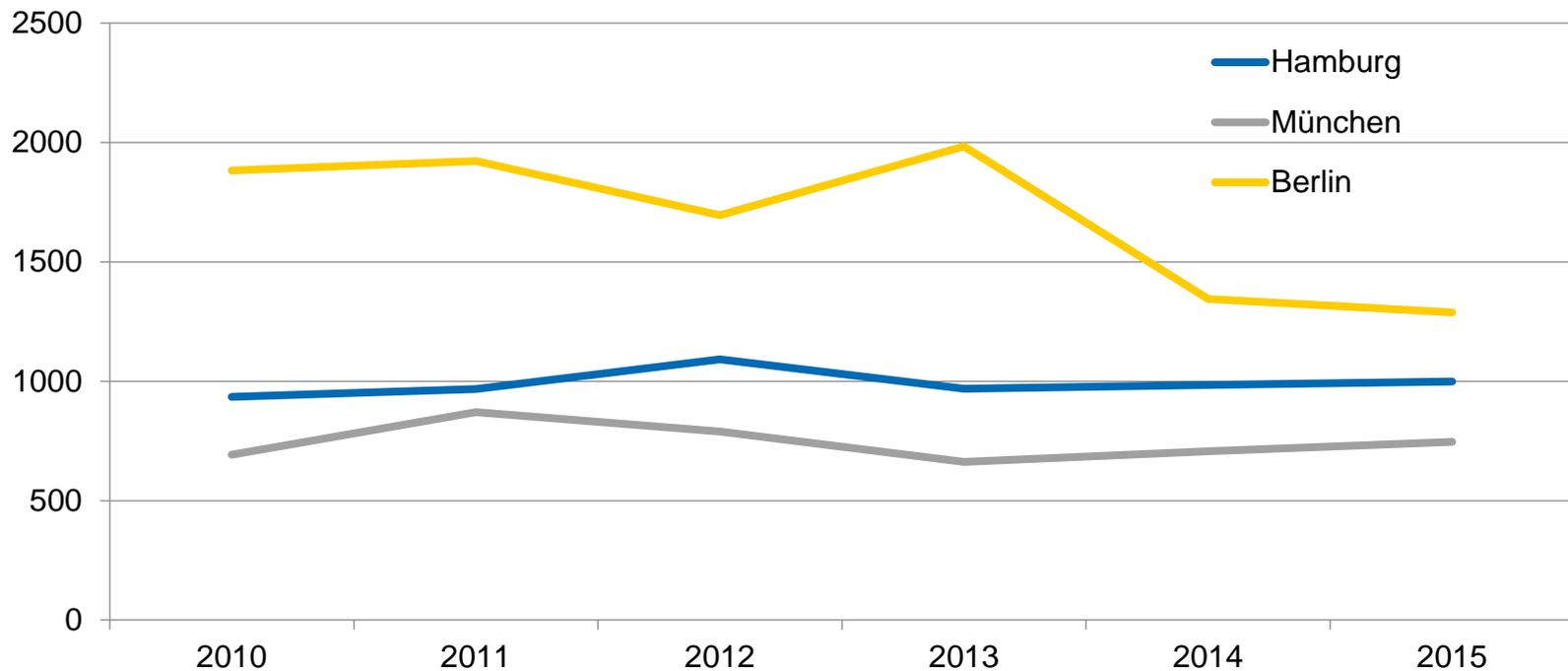
Der IW Immobilien-Stimmungsindex erfasst die Geschäftslage von großen Immobilienunternehmen und Projektentwicklern und erscheint vierteljährlich. Er wird exklusiv im Handelsblatt und im IW Newsletter Immobilienmärkte präsentiert.

Detaillierte Ergebnisse sowie weitere Informationen finden Sie unter www.finanz-und-immobilienmaerkte.de.

Quelle: IW Köln

Es fehlt an Bauflächen

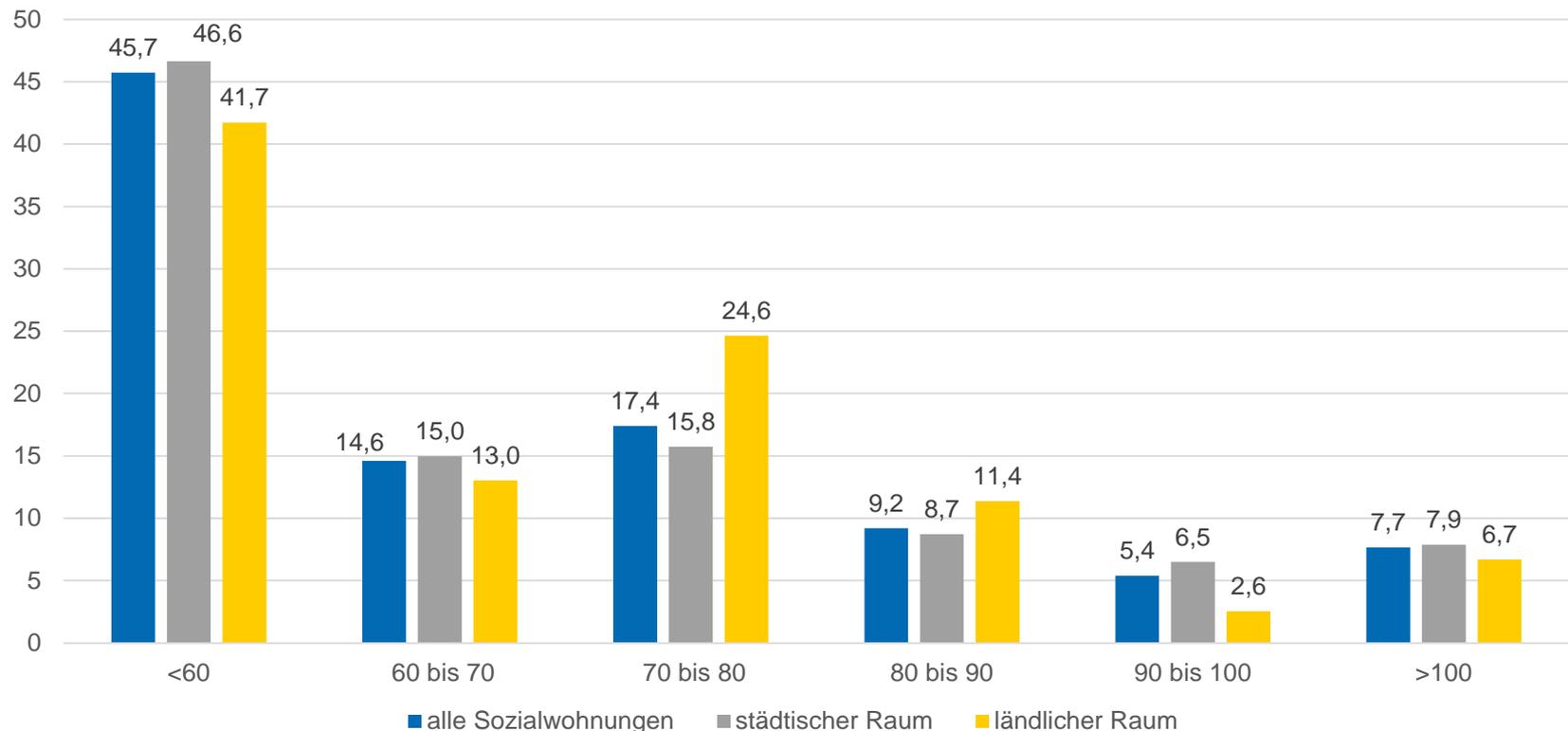
Verkauftes baureifes Land in den drei größten deutschen Städten;
Angaben in 1.000 Quadratmetern



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

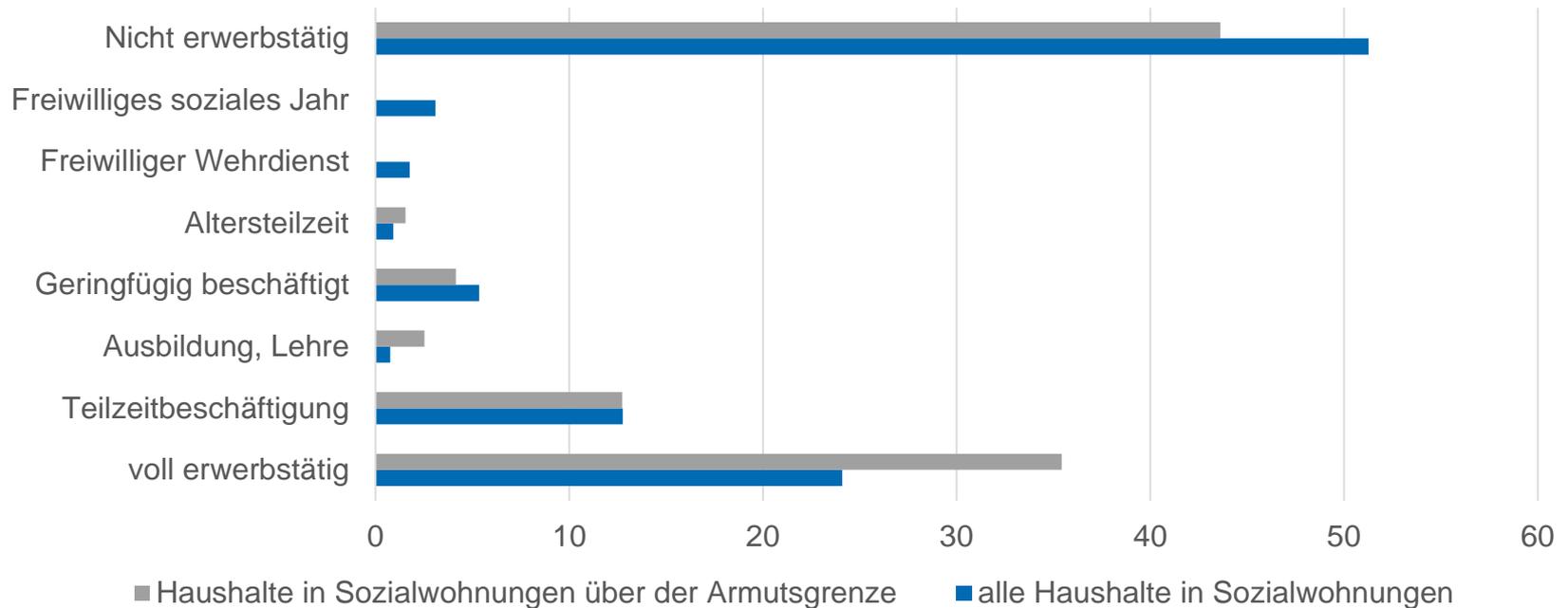
Hohe Fehlbelegungen im sozialen Wohnungsbau

Mieter in Sozialwohnungen nach ihrem Einkommen im Jahr 2014 (in Prozent des Median-Einkommens)



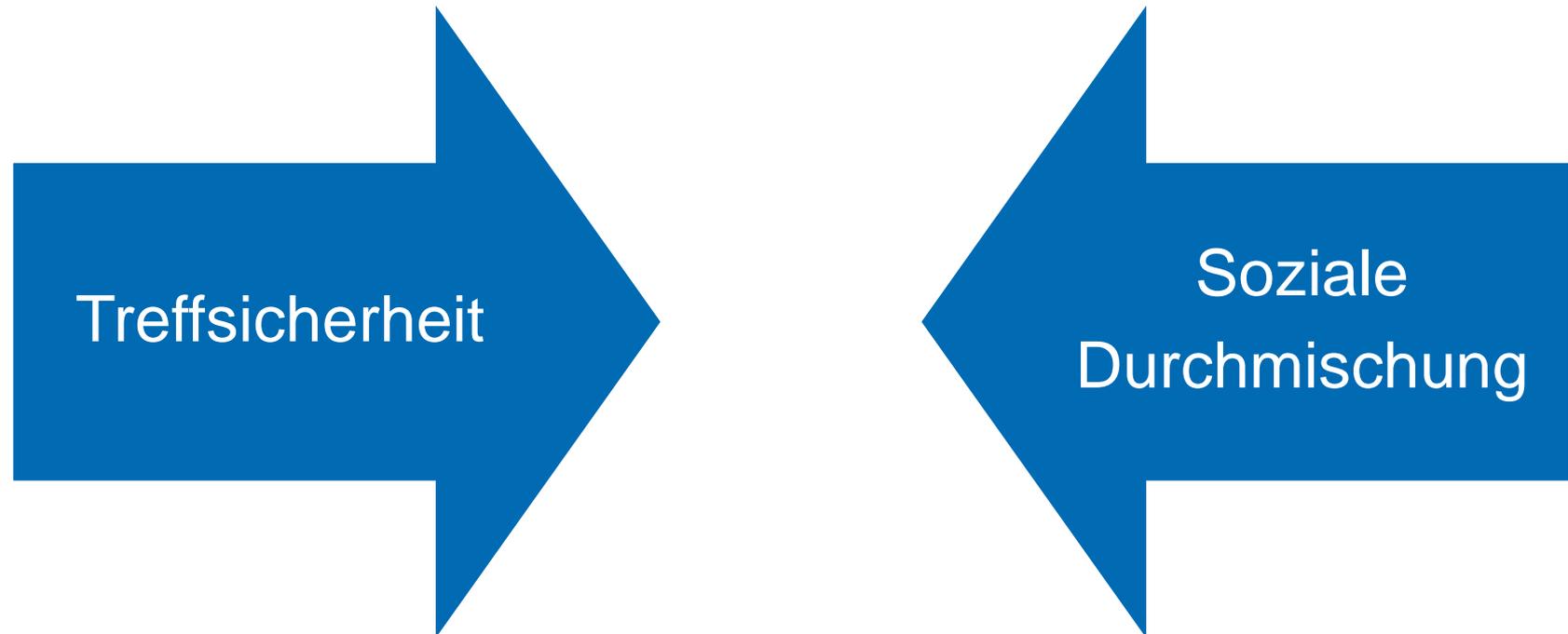
Quellen: SOEP v.30, Institut der deutschen Wirtschaft

Status der Mieter von Sozialwohnungen



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Dilemma der sozialen Wohnraumförderung



Wohnungsgemeinnützigkeit wird wieder ein Thema

Große Governance-Probleme

Gefahr der Unterfinanzierung – Probleme
für Kommunen, Bestände und Stadtviertel

Geringe Treffsicherheit

Kein Effekt auf die Bautätigkeit

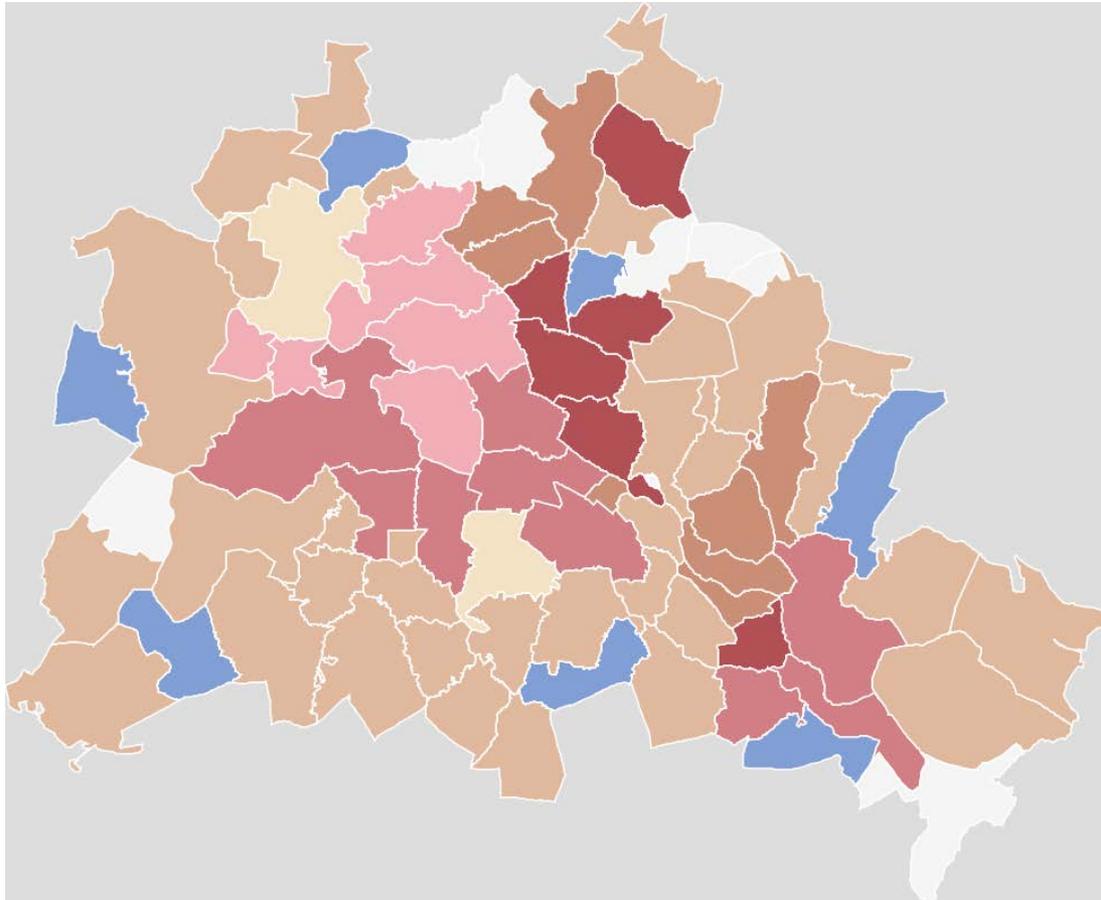
...



Quelle: Fotolia

Gentrifizierung in Großstädten

Beispiel Berlin (rot: starke Veränderungsdynamik)



Quelle: <http://gentrima.lepus.uberspace.de>



Quelle: Wolfgang Sterneck

Schlussfolgerungen

**Die Maßnahme mit der größten
Treffsicherheit ist der Bau von mehr
Wohnungen**

**Soziale Härten können mit dem
Wohngeld abgefedert werden**

**Soziale Wohnraumförderung wird nur
in engen Grenzen benötigt
(Zugangsprobleme)**

**Wir brauchen mehr Markt und
weniger Staat in der Wohnungspolitik**

