

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

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.
Postfach 10 19 42 / 50459 Köln
Konrad-Adenauer-Ufer 21 / 50668 Köln
Telefon: 0221 4981-741
voigtlaender@iwkoeln.de

Stellungnahme: Gesetz zur Änderung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes

Drucksache 18/3685

Hintergrund

Die soziale Wohnraumförderung gilt bei vielen Bürgern und vor allem Politikern als Mittel der Wahl um bezahlbaren Wohnraum für Geringverdiener zu schaffen. Tatsächlich ist dieses Instrument jedoch höchst problematisch, da die soziale Treffsicherheit sehr gering ist. Eine aktuelle Studie des IW Köln zeigt, dass nur 46 Prozent der Mieter in Sozialwohnungen armutsgefährdet sind, also ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Medians haben.¹ Ein Teil der Mieter verfügt sogar über Einkommen oberhalb des Medians. Ursächlich hierfür ist die Praxis, nur bei Einzug das Einkommen über die Vorlage des Wohnberechtigungsscheins zu prüfen, spätere Einkommenszuwächse bleiben unberücksichtigt. Gerade bei Belegung der Wohnungen mit Arbeitslosen, Studenten oder Auszubildenden ist die Fehlbelegung damit schon angelegt. Auf der anderen Seite entfällt auf rund 5 armutsgefährdete Haushalte nur eine Sozialwohnung. Um die Bezahlbarkeit von Wohnungen sicherzustellen wäre es daher besser, dass Wohngeld zu verbessern, doch dies kann ein Bundesland nicht beeinflussen. Ausdrücklich positiv zu erwähnen ist vor diesem Hintergrund, dass Schleswig Holstein die Förderung der sozialen Wohnraumförderung nicht erweitert. Die so eingesparten Mittel sollten dazu genutzt werden, die Baulandausweisung und die Erteilung von Baugenehmigungen durch eine effizientere und besser aufgestellte Verwaltung zu unterstützen. Schließlich muss auch in einigen Städten in Schleswig Holstein, wie etwa in Kiel, mehr gebaut werden.² Die Ausweitung der Bautätigkeit ist elementar, um Preissteigerungen im Wohnungsmarkt zu moderieren und ohne ein entsprechendes Bauland wird es schwierig, den Baubedarf zu decken. Die Förderungen der sozialen Wohnraumförderungen können bei zu geringem Baulandangebot dazu führen, dass die Bodenpreise noch weiter steigen. Dies gilt im Übrigen auch für andere steuerliche Förderungen.

In dem vorliegenden Gesetzentwurf werden im Wesentlichen drei Modifikationen der sozialen Wohnraumförderung vorgeschlagen:

1. Einführung eines Optionsmodells in der Finanzierung
2. Ausweitung des Förderkreises der sozialen Wohnraumförderung
3. Abweichungen von der Notwendigkeit eines Wohnberechtigungsscheins

Diese Vorschläge sollen im Folgenden kurz diskutiert werden.

¹ Vgl. Schier, Michael und Voigtländer, Michael (2016), Die soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand, in: IW-Trends, Heft 1/2016, S. 21-35.

² Vgl. Henger, Ralph; Schier, Michael und Voigtländer, Michael (2015), Der künftige Bedarf an Wohnungen, iw policy paper 24/2015..

1. Einführung eines Optionsmodells in der Finanzierung

Die Veränderungen in der Zinsentwicklung haben weitreichende Folgen, auch für die soziale Wohnraumförderung. Klassische Zinsvorteile wirken bei Hypothekenzinsen unter zwei Prozent nur sehr bedingt und die früheren Konditionen, die zum damaligen Zeitpunkt attraktiv sind, sind heute schlicht nicht mehr rentabel. Es ist daher folgerichtig anzunehmen, dass mehr und mehr Investoren versuchen werden, die Kredite vorzeitig abzulösen. Den Investoren daher eine Möglichkeit zu geben, die Zinsprogression zu vermeiden, ist daher zu begrüßen und wird zu durchschnittlich längeren Bindungen beitragen.

2. Ausweitung des Förderkreises der sozialen Wohnraumförderung

Neben der Sicherstellung der Bezahlbarkeit soll die soziale Wohnraumförderung auch den Zugang zum Wohnungsmarkt für Gruppen, die Probleme haben Mietverträge abzuschließen, verbessern. Eine empirische Studie des IW Köln auf Basis des SOEP zeigt, dass die soziale Wohnraumförderung hier einen gewissen Effekt hat. So sind etwa Großfamilien aber auch Haushalte mit Migrationshintergrund bei den Mietern von Sozialwohnungen überrepräsentiert.

Die Ausweitung der sozialen Wohnraumförderung auf Flüchtlinge und Asylsuchende ist daher richtig. Es ist anzunehmen, dass diese Gruppe Zugangsprobleme zum deutschen Mietwohnungsmarkt erfahren könnte. Außerdem ist es richtig, die Mittel der sozialen Wohnraumförderung auch für den Bau von Erstaufnahmeeinrichtungen zu verwenden. Begrüßt wird darüber hinaus, dass nun auch soziale Träger Mieter von Sozialwohnungen sein können. Auf diese Weise können soziale Vorhaben mittels der sozialen Wohnraumförderung unterstützt werden.

3. Abweichungen von der Notwendigkeit eines Wohnberechtigungsscheins

Schon bislang ist der Geltungsbereich des Wohnberechtigungsscheins weit gefasst. Dies trägt dazu bei, dass nicht unbedingt die von Sozialwohnungen profitieren, die tatsächlich bedürftig sind. Die nun vorgesehene Möglichkeit, Haushalte auch ohne gültigen Wohnberechtigungsschein zu ermöglichen, innerhalb des Sozialwohnungssystems in eine andere, kleinere, Wohnung zu ziehen, muss daher kritisch hinterfragt werden. Damit wird die Fehlbelegung letztlich noch unterstützt. Den Überlegungen liegt wahrscheinlich zu Grunde, dass gerade Familien auf Sozialwohnungen angewiesen sind, viele der größeren Wohnungen aber an kleinere Haushalte vermietet sind. Es sollte aber nicht übersehen werden, dass die Zahl der größeren Haushalte rückläufig ist, die Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte dagegen kontinuierlich steigt. Gerade im Bereich der kleinen Wohnungen gibt es erhebliche Preissteigerungen, da auch der überwiegende Teil der Zuwanderer in die Großstädte (aus dem In- wie Ausland) in kleinen Haushalten lebt. Daher besteht die Gefahr, dass durch diese Regelung die Fehlbelegung bei kleinen Wohnungen drastisch steigt und so die Marktanspannung in diesem Segment weiter erhöht wird.

Besser wäre es daher den Haushalten mit übersteigendem Einkommen das Angebot zu machen, die Sozialwohnungen gegen Übernahme eines Teils der Umzugskosten freizumachen. Dies in Kombination mit einer Fehlbelegungsabgabe könnte dazu beitragen, die Treffsicherheit der Wohnraumförderung zu verbessern.