

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: +49 221 4981-741

voigtlaender@iwkoeln.de

## Stellungnahme

a) Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein Gesetzentwurf der Abgeordneten des SSW - Drucksache 19/1751

b) Transparenz auf lokalen Wohnungsmärkten schaffen - Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln fördern! Antrag der Fraktion der SPD - Drucksache 19/1787

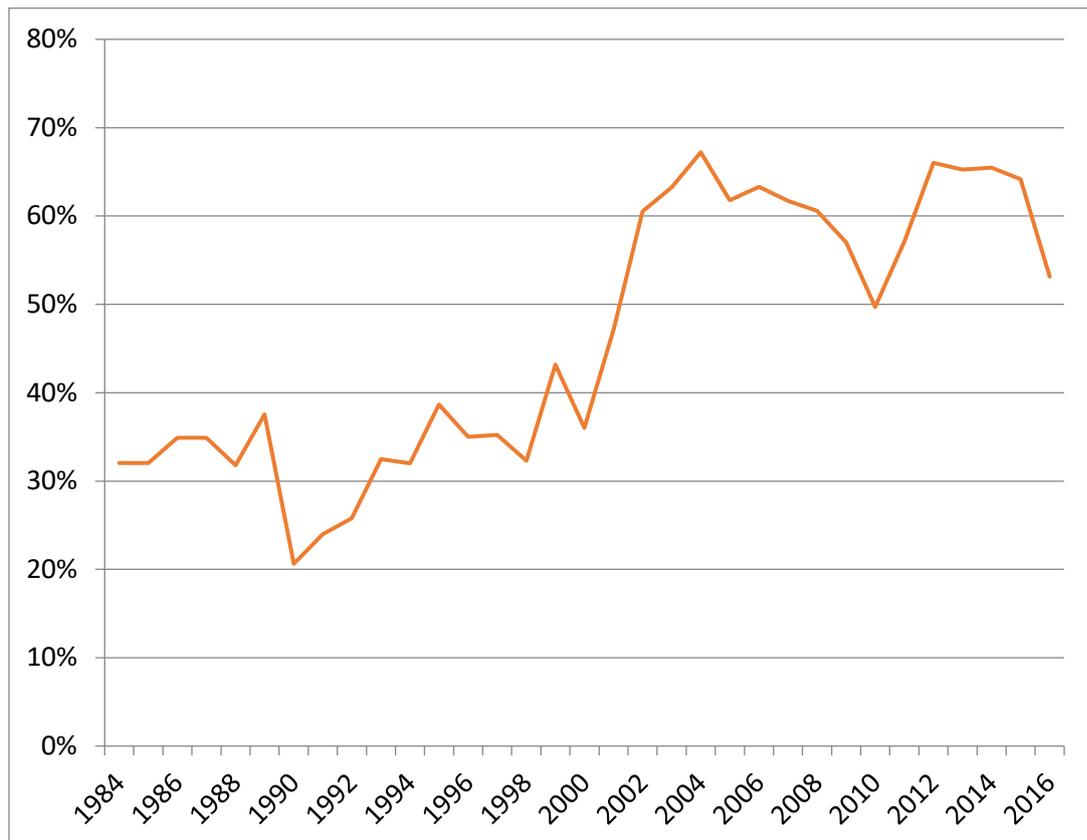
Zu a)

Mit der sozialen Wohnraumförderung soll Haushalten mit geringem Einkommen Zugang zu günstigem Wohnraum verschafft werden. Seit jeher gibt es aber eine intensive Debatte über die Treffsicherheit der sozialen Wohnraumförderung. Schließlich dürfen Haushalte auch dann in den Wohnungen leben bleiben, wenn sich ihre Einkommenssituation verbessert hat. Gleichzeitig gibt es aber genügend Fälle, in denen Haushalte mit sehr geringem Einkommen keine Sozialwohnung finden. Eine Fehlbelegungsabgabe, wie sie nun für Schleswig-Holstein diskutiert wird, heilt dieses Problem nur teilweise, weil sie nur in wenigen Fällen bewirken wird, dass Haushalte die Wohnungen freigeben. In der Regel müssen Haushalte bei einer Fehlbelegungsabgabe die Differenz zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Sozialmiete zahlen. Da in vielen Großstädten die ortsübliche Vergleichsmiete deutlich unter dem Marktniveau liegt, bleibt die Wohnung aber trotzdem attraktiv. Zudem ist eine Kostenquote von 25 Prozent nicht unerheblich. Auf Basis des sozio-oekonomischen Panels (SOEP) lässt sich die Treffsicherheit der sozialen Wohnraumförderung abschätzen. Das SOEP ist eine seit 1984 jährlich durchgeführte, repräsentative Panelbefragung von rund 20.000 Personen in ca. 11.000 Haushalten.

Allgemein gelten Haushalte als arm, wenn sie über weniger als 50 Prozent des Median-Einkommens verfügen. Der Median splittet dabei die Bevölkerung gerade so, dass die Zahl der Menschen mit mehr und mit weniger Einkommen gerade gleich groß ist. Als armutsgefährdet gelten Haushalte, die weniger als 60 Prozent des Median-Einkommens haben. Auf diese Haushalte sollte sich die Sozialpolitik konzentrieren. Den Wohnberechtigungsschein (WBS) können aber deutlich mehr Haushalte beantragen, in vielen Städten sind 50 Prozent der Mieterhaushalte berechtigt, einen WBS zu bekommen. Dies ist ein Grund für die geringe Treffsicherheit. Aber selbst wenn man deutlich über die Gruppe der armutsgefährdeten Haushalte hinausginge und etwa auch Haushalte mit weniger als 80 Prozent des Median-Einkommens als sozialwohnungsberechtigt ansähe, wäre

die Fehlbelegung sehr groß. 2016 hatten bundesweit 47 Prozent der Mieter ein höheres Einkommen als 80 Prozent des Medians. Insgesamt ist über die Zeit die Treffsicherheit gestiegen, nichtsdestotrotz profitieren aber viele Haushalte von Sozialwohnungen, die darauf gar nicht angewiesen sind.

### Entwicklung des Anteils der Mieter mit weniger als 80 Prozent des Medianeinkommens



Quelle: IW

Die mangelnde Treffsicherheit der sozialen Wohnraumförderung ist ein Dilemma, denn einerseits braucht man Sozialwohnungen, auch weil sie das Angebot im Markt verbreitern, aber auf der anderen Seite wird kaum sichergestellt, dass auch die tatsächlich bedürftigen Haushalte davon profitieren. Eine Fehlbelegungsabgabe ist ein Schritt in die richtige Richtung, kann aber aus dem oben genannten Grund kaum dazu beitragen, Zugang zu Sozialwohnungen für tatsächlich bedürftige Haushalte zu ermöglichen.

Auswertungen des SOEP zeigen, dass bereits nach zwei Jahren 60 Prozent aller armutsgefährdeten Haushalte ihr Einkommen soweit steigern konnten, dass sie die Armutsgefährdungsgrenze überwunden haben. Nach fünf Jahren liegt die Quote sogar bei 77 Prozent. Daher sollte geprüft werden, ob die Mietlaufzeiten bei Sozialwohnungen grundsätzlich auf fünf Jahre beschränkt werden können. Am Ende der Mietvertragslaufzeit sollte dann die Einkommenssituation des Haushalts geprüft werden und bei einer signifikanten Verbesserung der Einkommenssituation der Mietvertrag nicht verlängert, sondern der Haushalt aufgefordert werden, eine freifinanzierte Wohnung zu suchen.

Befristete Mietverträge würden das Signal geben, dass staatliche Unterstützung zunächst einmal temporär gewährt wird, und durch eine größere Fluktuation könnte insgesamt mehr Menschen geholfen werden. Werden die Mietlaufzeiten begrenzt, kann auch die Zielgruppe erweitert werden. Gerade bei Studierenden und Auszubildenden ist davon auszugehen, dass ihre Einkommen nach einigen Jahren deutlich steigen.

Sozialwohnungen sollen dazu dienen, einkommensschwache Haushalte zu unterstützen und Menschen, die nur schwer Zugang zum Wohnungsmarkt haben, zu helfen, eine Wohnung zu bekommen. Um diese Ziele zu erreichen, bedarf es einer deutlich höheren sozialen Treffsicherheit. Da gerade Wohnungslose besondere Schwierigkeiten haben, Zugang zum Wohnungsmarkt zu finden, ist es richtig, diese Gruppen stärker in den Fokus zu nehmen. Bei Studierenden und Auszubildenden muss dagegen sichergestellt werden, dass die Wohnungen nicht dauerhaft genutzt werden. Eine Beschränkung der Mietlaufzeit ist daher besser geeignet, die Treffsicherheit zu erhöhen als eine Fehlbelegungsabgabe. Hinzu kommt, dass die Einkommensgrenzen für den Bezug des WBS verringert werden sollten, damit die Förderungen tatsächlich besonders bedürftigen Haushalten zugutekommen.

Zu b)

Qualifizierte Mietspiegel sind ein wichtiges wohnungspolitisches Instrument und können die Transparenz im Markt erhöhen. Allerdings sind die Datenerfordernisse hoch und gerade für kleinere Städte kann es schwierig werden, eine Datenbasis zu erheben, die aussagekräftig ist. Kooperationen mit anderen Gemeinden können dieses Problem mindern, allerdings muss sichergestellt werden, dass die Gemeinden einen funktionalen Wohnungsmarkt bilden. Generell folgt daraus, dass eine Unterstützung der Gemeinden bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln nachvollziehbar ist, allerdings auch in Zukunft in kleineren Gemeinden einfache Mietspiegel die bessere Wahl sind.

Abzulehnen ist die Ausweitung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre. Mietspiegel können nur dann die Transparenz erhöhen, wenn sie einen Bezug zum Markt haben. Aufgrund der Ausweitung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre geht der Bezug zum Markt weitestgehend verloren. Auf Basis von Berechnungen des IW für den Wohnungsmarkt Berlin lässt sich zeigen, dass schon heute die Wiedervertragsmieten über 10 Prozent höher sind als die ortsübliche Vergleichsmiete, dieser Wert würde nach der Reform um über 15 Prozent steigen. Dies schränkt nicht nur die Aussagekraft ein, sondern würde auch dazu führen, dass die Mietpreisbremse, die in der überwiegenden Zahl der Bundesländer noch angewendet wird, zu einem Mietstopp wird. Internationale Erfahrungen zeigen, dass solche Mietstopps vor allem dazu führen, dass Vermieter Wohnungen an Selbstnutzer verkaufen und nicht mehr in die Qualität der Wohnungen investiert wird. Beides würde dem Mietwohnungsmarkt in erheblicher Weise schaden.