empirica
Forschung und Beratung

Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik

empirica paper Nr. 243

September 2018

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi243lb.pdf

(Aktualisierung der Version V4 vom Februar 2016, http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi233rb.pdf

Keywords: Angemessene Mieten, Belegungsrechte, Modernisierungsumlage, Bodenwertsteuer

ISSN 2510-3385

Autor:

Ludger Baba

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

berlin@empirica-institut.de www.empirica-institut.de bonn@empirica-institut.de

INHALTSVERZEICHNIS

EIN APPELL FÜR EINE WIRKSAME WOHNUNGSMARKTPOLITIK 1

1. Mietobergrenzen bei Hartz IV höher ansetzen 1

2. Kauf von Belegungsrechten statt Neubau Sozialwohnungen 2

3. Absenkung der Modernisierungsumlage 2

4. Einführung einer Bodenwertsteuer 2

5. Baukosten senken 2

EMPIRICA WORKING PAPERS 4

EIN APPELL FÜR EINE WIRKSAME WOHNUNGSMARKTPOLITIK

Die Münchener Wohnungsbau- und Bodenpolitik gilt vielen Bundesländern, Städten und Gemeinden als vorbildhaft. Doch stellt sich die Frage: Wie kann man sich eine Stadt zum Vorbild nehmen, die mit Abstand die höchsten Bodenpreise, Miet- und Kaufpreise für Wohnungen hat? Gemessen an den Ergebnissen ist der Münchener Wohnungsmarkt einer der unsozialsten der Republik. Ganz offenbar ist die Wohnungspolitik gegenwärtig sehr wenig an den Wirkungen der Instrumente und dafür sehr viel an wohlklingenden Namen für die Instrumente interessiert: Sozialgerechte Bodenordnung (SoBoN) der Stadt München klingt sozial und auch schon fast Französisch. Das muss gut sein.

Über viele der regulatorischen Maßnahmen auf dem Wohnungsmarkt liegen keine Evaluationen der Wirkungen und unbeabsichtigten Nebenwirkungen vor. Eine umfassende Analyse zur Wirkungen der Mietpreisbremse: Fehlanzeige. Eine umfassende Analyse zur Wirkungen der sozialen Erhaltungsverordnung: Fehlanzeige. Und wenn doch mal Einschätzungen zur den Wirkungen wohnungspolitischer Instrumente wie jüngst durch den wissenschaftlichen Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) zum sozialen Wohnungsbau vorliegen und die Ergebnisse nicht den Erwartungen der Politiker entsprechen, gibt es reflexhafte Abwehrmechanismen von „abenteuerlich“ bis „unverantwortlich“. Dabei ist die soziale Wohnraumförderung alles andere als zielgenau. Fast die Hälfte aller Sozialwohnungen werden von sog. Fehlbelegern bewohnt, die bei Neuvermietungen heute nicht berechtigt wären, eine entsprechende Wohnung zu beziehen.

Andere Einschätzungen von Experten über geringe Wirkungen und vor allem unbeabsichtigte Nebenwirkungen wohnungspolitischer Instrumente werden von der Politik ignoriert. So sind die Mitnahmeeffekte beim Baukindergeld vermutlich hoch. Die Wirkung des Instruments kann bei starrem Baulandangebot in steigenden Preisen verpuffen. Die Suburbanisierung würde beschleunigt. Auch bei der Mietpreisbremse existieren berechtigte Zweifel daran, dass sie in ihrer jetzigen Form überhaupt die angestrebten Ziele erreichen kann. Solange die Knappheiten nicht beseitigt sind, bleiben die Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen bestehen. Der Vermieter wählt den bonitätsstärksten Mieter aus. Haushalte mit geringem Einkommen gehen auch bei wirksamer Bremse leer aus. Auch die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit wird gebetsmühlenartig gefordert, obwohl sie nachweislich nicht die erhofften Wirkungen entfalten wird.

1. Mietobergrenzen bei Hartz IV höher ansetzen[1]

Was ist also zu tun? Die sozialste aller Wohnungspolitiken ist diejenige, die es Haushalten mit den geringsten Einkommen und anderen Haushalten mit spezifischen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt auch bei hohen Wohnkosten erlaubt, in angemessenen Wohnungen zu wohnen oder wohnen zu bleiben. Das erfordert zu-

[1] Vgl. empirica paper 241

nächst eine sozialere Festsetzung der angemessenen Kosten der Unterkunft für Grundsicherungsempfänger. Vielfach sind aber die Mietobergrenzen zu niedrig angesetzt. Grundsicherungsempfänger sind dann gezwungen, die Mehrkosten aus dem ohnehin schon sehr niedrigem Regelsatz zu begleichen. Warum diese schreiende Ungerechtigkeit nicht viel stärker von den Sozialverbänden angeprangert wird, bleibt deren Geheimnis.

2. Kauf von Belegungsrechten statt Neubau Sozialwohnungen

Für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten, insbesondere wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte oder Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen, muss jede Kommune eine entsprechende Anzahl von Wohnungen für die Versorgung vorhalten. Je nach Wohnungsmarktsituation bedarf es dafür Belegungsrechte in Form von Besetzungs-, mindestens aber von Benennungsrechten. Dies muss aber nicht zwangsläufig über den Bau neuer Sozialwohnungen entstehen, sondern kann auch durch Kauf von Belegungsrechten im Wohnungsbestand erfolgen.

3. Absenkung der Modernisierungsumlage[2]

Eine weitere sinnvolle regulatorische Maßnahme ist in Anbetracht des gegenwärtigen Zinsniveaus die Absenkung der Modernisierungsumlage auf einen Satz von 4%. Positiver Nebeneffekt: Die energetische sanierungs- und modernisierungsbedingte Verdrängung wird gebremst. Vermutlich viel effektiver als es die soziale Erhaltungssatzung tut. Die Politik ist gefordert, ehrliche Antworten auf das Dilemma der preistreibenden energetischen Sanierung zu geben. Denn in den seltensten Fällen sind energetische Maßnahmen warmmietenneutral.

4. Einführung einer Bodenwertsteuer[3]

Die aufgeführten Maßnahmen zielen überwiegend auf die Verwaltung, nicht aber auf die Beseitigung des Mangels. Solange dies nicht geschieht, steigen die Preise weiter. Zentrale Voraussetzung ist die Verfügbarkeit von hinreichendem Bauland. Der Instrumentenkasten für die Aktivierung von Bauland ist lang. Was fehlt, ist die Erkenntnis, der politische Wille und die Einführung einer Bodenwertsteuer. Verantwortlich ist hierfür nicht der Markt. Einzig die öffentliche Hand kann Baurechte schaffen. Die Aussage „Der Markt richtet es eben nicht“ ist mit Blick auf den zentralen Flaschenhals inhaltsleer und lenkt nur von eigenem Fehlverhalten ab.

5. Baukosten senken

Denn die Politik auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene war es, die ungefähr zur Hälfte der Baukostensteigerungen in der Vergangenheit durch erhöhte Auflagen,

---

2 Vgl. empirica Stellungnahme zum Mietrechtsanpassungsgesetz

3 Vgl. empirica paper 221

neue Vorgaben und Anforderungen sowie durch eine unzureichende Baulandausweisung beigetragen hat. Die Kosten des Neubaus sind aber nur eine Seite der Medaille. Die Preise sind nicht Ergebnis von Kosten, sondern von Knappheiten. Aber: Je höher die Boden- und Herstellungskosten im Neubau, desto stärker steigen auch die Preise im Bestand, weil Nachfrager auf dieses Segment ausweichen. Geringe Boden- und Produktionskosten sind eine notwendige Bedingung für niedrige Preise im Bestand. Eine soziale Wohnungspolitik schafft ausreichend Baurechte und hält die Kosten im Neubau gering.

Es bleibt zu hoffen, dass Politik, Verbände und andere Akteure, die sich am 21. September 2018 im Kanzleramt zum Wohngipfel treffen, an Lösungen und nicht an Dogmen interessiert sind.

EMPIRICA WORKING PAPERS

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

Nr.	Autor, Titel
243	BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik
242	BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
241	BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
240	HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
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 Preisblasenteufel 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 Mietspiegels (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.