

Besonders belastete oder diskriminierte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt

an den

Beispielen kinderreiche Familien, Alleinerziehende und Familien mit
Migrationsgeschichte

Übersicht:

Grundzüge der Wohnungspolitik

Eigentumsverhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt

Staatliche Instrumente zur Beeinflussung der Mieten

Instrumente zur Beeinflussung der Mietbelastung

Belastungen bei der Wohnraumversorgung

Das allgemeine Versorgungsproblem mit Wohnraum

Haushalte mit einkommensabhängigen Zugangsproblemen

Haushalte mit merkmalsbezogenen Zugangsproblemen

Grundzüge der Wohnungspolitik:

Unregulierter Wohnungsmarkt und Bausparvereine bis 1917

Kündigungsschutz 1917

Mieterschutz 1923

Heimstättenbau, Reichszinssteuer, kommunaler Wohnungsbau in den 1920er Jahren

Wohngemeinnützigkeitsgesetz 1930 und 1940

Grundzüge der Wohnungspolitik:

Nach dem Krieg: Wohnraumbewirtschaftungsgesetz (bis 1955)

Objektförderung und hohe staatliche Subventionen (6 Mio. WE bis 1960)

Abbau der „Wohnungszwangswirtschaft“ (Weiße Kreise) und Subjektförderung nach 1960

Miethöhegesetz 1975 (bis 2001)

1987: fast 4 Mio. Sozialwohnungen

Krise der Neuen Heimat 1982 und Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990

Grundzüge der Wohnungspolitik:

Ab 1970: Zuwanderungswellen und periodische Wohnungsverknappung

Föderalismusreform 2006: Wohnungsbau wird Ländersache

1998-2022: kein eigenständiges Bundesbauministerium mehr

Ab 1990: Zunehmende Finanzialisierung des Wohnimmobilienmarktes

Eigentumsverhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt:

Abb. 2 Eigentümerstruktur am deutschen Mietwohnungsmarkt



Quelle Savills / Datengrundlage: Statistisches Bundesamt

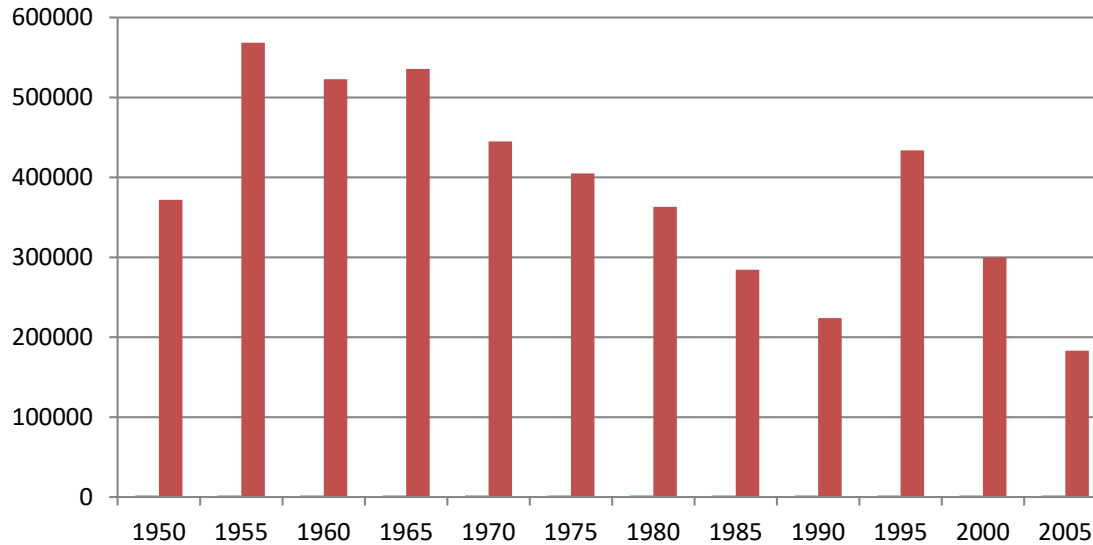
Belastungen bei der Wohnraumversorgung

- Das allgemeine Versorgungsproblem mit Wohnraum
- Zugangsprobleme für einkommensschwache Haushalte
- Zugangsprobleme von Haushalten mit besonderen Merkmalen

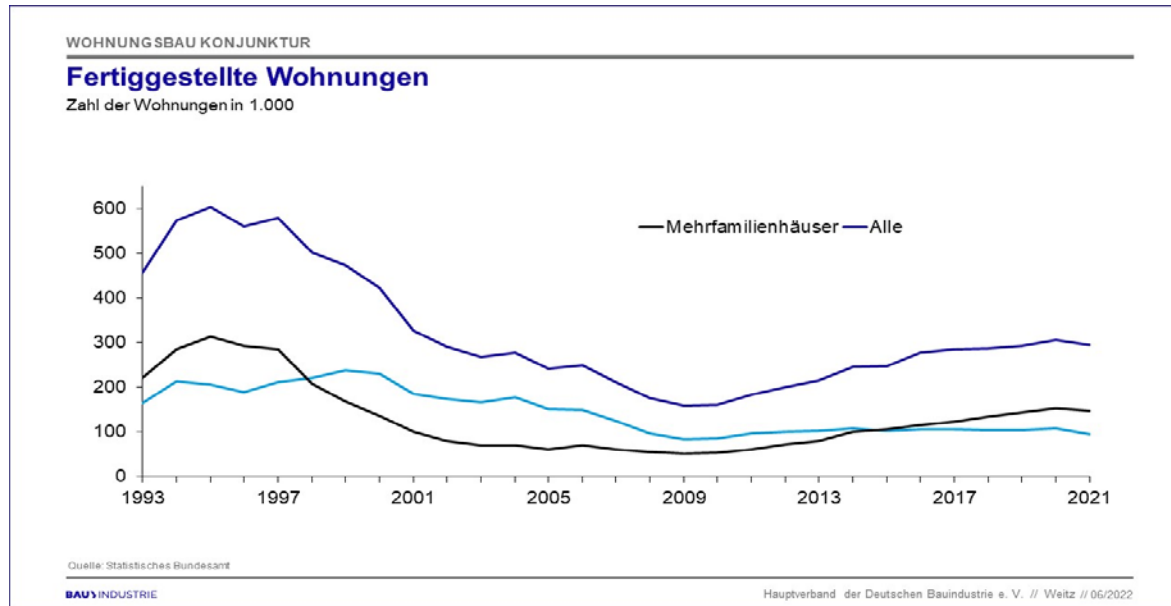
Das allgemeine Versorgungsproblem mit Wohnraum

- Der Nachfrage steht kein ausreichendes Angebot gegenüber
 - Generell (wie nach dem Krieg)
 - In bestimmten Segmenten (preiswerte Wohnungen)
 - In bestimmten Regionen (größere Städte, Wachstumsregionen)
- Wirkt sozial selektiv
- Ergebnis: Erschwernis der Mobilität, Verdrängung in Randgebiete

Fertiggestellte Wohnungen 1950 - 2005



Das allgemeine Versorgungsproblem mit Wohnraum



Wen trifft hohe Mietbelastung?

- 40% gilt als Schwellenwert für zu hohe Mietbelastung
 - Anteil der Bruttowarmmiete, abzüglich eventueller Sozialleistungen beim Wohnen, in Relation zum verfügbaren Haushaltseinkommen
- Durchschnittliche Belastung: 34% des verfügbaren Einkommens
- 41 Prozent im untersten Quintil der Einkommensverteilung der Haushalte überlastet
- 12 Prozent im zweituntersten Quintil überlastet
 - (BMI Wohngeld- und Mietenbericht, Bezugsjahr 2019).

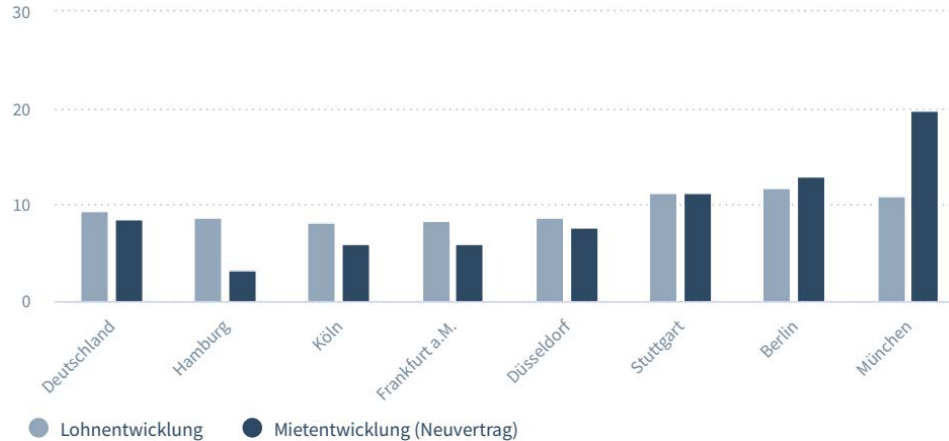
Haushalte mit einkommensabhängigen Zugangsproblemen

- Einpersonenhaushalte
- Alleinerziehende
- Nichterwerbstätige
- Niedriglohnbezieher
- Aufstocker und andere
- armutsgefährdete oder von Einkommensarmut betroffene Haushalte.

Mieten- und Einkommensentwicklung

Entwicklung der Mieten und Löhne in Deutschland und den größten Großstädten

in Prozent, 2014-2018



● Lohnentwicklung ● Mietentwicklung (Neuvertrag)
Lohnentwicklung auf Basis des Medians der Bruttoarbeitsentgelte der Bundesagentur für Arbeit (2019);
Mietpreisentwicklung auf Basis der hedonischen Mietpreise bei Neuvertrag von F+B (2019).

Staatliche Instrumente zur Beeinflussung der Mieten:

Direkt:

- Regelungen zur Erhöhung der Mieten (Vergleichsmieten/Mietspiegel)
- Regelungen zur Umlagefähigkeit von Modernisierungsinvestitionen
- Kappungsgrenze für Mieterhöhungen
- Verbot von Mietwucher

Indirekt:

- Sozialer Wohnungsbau (Wohnraumförderungsgesetz 2002)
- Milieuschutz

Instrumente zur Beeinflussung der Mietbelastung:

Objektförderung

Koppelung der Mieten an Einkommensgrenzen

Subjektförderung

Übernahme der Kosten der Unterkunft

Wohngeld

Mietzuschuss für Mieter

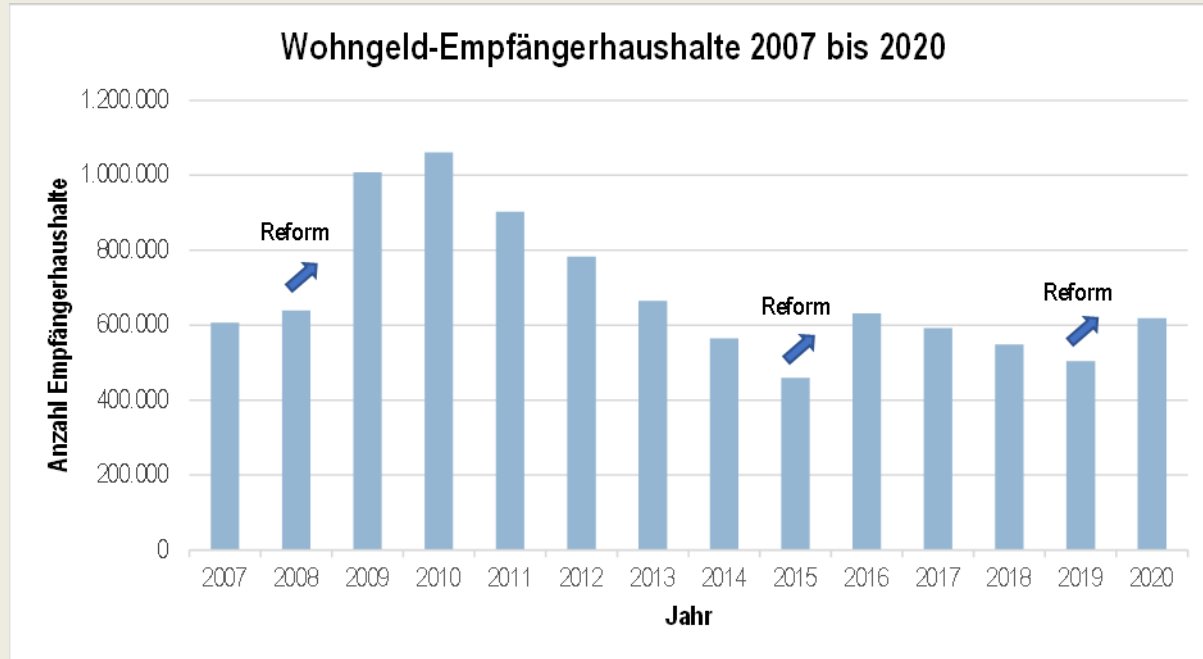
Lastenzuschuss für Eigentümer

Wohngeldreform 2023

Wohngeld plus

- Mehr Wohngeld (% steigt von 190 auf 370 Euro/HH)
- Höhere Einkommensgrenzen
- Zusätzliche Anspruchsberechtigte
- Heizkostenkomponente
- Klimakomponente

Wohngeld plus



2 Mio (geschätzt)



2023

Haushalte mit merkmalsbezogenen Zugangsproblemen

a) Haushalte mit eingeschränkter Wohnfähigkeit

- ältere Menschen
- behinderte Menschen
- sonstige hilfebedürftige Personen
- Wohnungslose

Haushalte mit merkmalsbezogenen Zugangsproblemen

b) Haushalte mit Diskriminierungsmerkmalen

- Haushalte mit mehr als 2 Kindern, Großfamilien
- Alleinerziehende
- Schwangere
- Haftentlassene
- Verschuldete Haushalte
- als ausländisch wahrgenommene Personen, Geflüchtete

Einige zentrale Forderungen:

- Stärkung des sozialen Wohnungsbaus
- Stärkung des gemeinnützigen Sektors
- Aktive Bodenpolitik
- Soziale Vergabep Praxis der Kommunen
- Vereinbarung von Belegungsrechten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit