

Impuls zum Thema „Wohnungspolitische Instrumente in Deutschland“

Dr. Max-Christopher Krapp

Modul Stadtgeographie / Metropolenforschung: Geographie des Wohnens

01.12.2021

Vorstellung des Instituts

IWU Institut Wohnen und Umwelt

- außeruniversitäre Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt
- interdisziplinäre Forschung zu den Themen Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik sowie Energieeffizienz und Klimaschutz
- Forschungsprojekte in der Grundlagen- und anwendungsorientierten Forschung für Bund, Länder und Kommunen sowie die EU



Mietrecht

- Instrumentenlogik: Regelung u.a. der zulässigen Miethöhe bei Vertragsbeginn und in laufenden Verträgen; Ausgleich zwischen Mietparteien
- Governance: Gesetzesgrundlagen des Bundes (Neuvertragsmietpreisbremse, Kappungsgrenze, Modernisierungsumlage, Mietspiegelerstellung); Feststellung von räumlichen Geltungsbereichen (angespannte Wohnungsmärkte) durch die Länder; Mietspiegelerstellung durch Kommunen
- Umsetzung: keine flächendeckende Mietspiegelerstellung bzw. fehlende Markttransparenz; fehlende Bekanntheit mietrechtlicher Regelungen bei den Mietparteien

Wohngeld

- Instrumentenlogik: Finanzieller Zuschuss zu den Unterkunftskosten als vorrangige Leistung; abhängig von Haushaltsgröße, Einkommen und Miete/Belastung
- Governance: Ausgestaltung durch den Bund; Finanzierung durch Bund und Länder; Implementation über kommunale Wohngeldstellen
- Umsetzung: geringe Anspruchnahme vermutlich aufgrund geringer Bekanntheit; energetischer Zustand der Gebäude (Klimakomponente) bisher unberücksichtigt

Anerkennung von Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen der Grundsicherung nach SGB II / SGB XII

- Instrumentenlogik: Existenzsichernde Leistung; Anerkennung von Unterkunftskosten in „angemessener“ Höhe
- Governance: Ausgestaltung durch den Bund, sehr große Bedeutung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts; Finanzierung durch Bund und insbesondere Kommunen; Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen durch lokale Grundsicherungsträger
- Umsetzung: große methodische Vielfalt bei der Bestimmung von Angemessenheitsgrenzen („Methodenfreiheit bei Methodenvielfalt“); Vielzahl an Widersprüchen und Klagen; Problem der „Rechtsunsicherheit“; Problem weiterer bzw. konkurrierender Zielsetzungen

Soziale Wohnraumförderung

- Instrumentenlogik: Fördermittel (zinsgünstige Darlehen, Zuschüsse) für zeitlich terminierte Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Governance: Förderrechtliche Ausgestaltung durch die Bundesländer (föderale Vielfalt an Förderprofilen); finanzielle Unterstützung durch den Bund; kommunale Planung
- Umsetzung: Quotierung im Rahmen städtebaulicher Verträge; Belegungs-, Benennungs- und Besetzungsrechte; Vergabe nach Dringlichkeit

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.