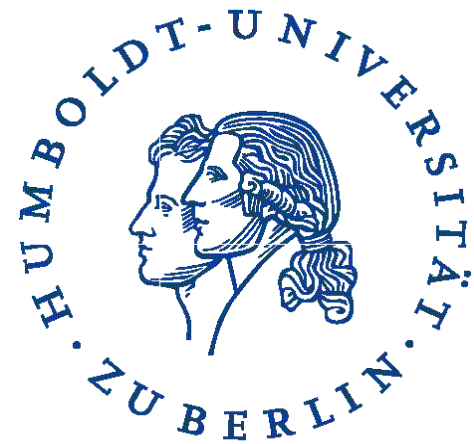


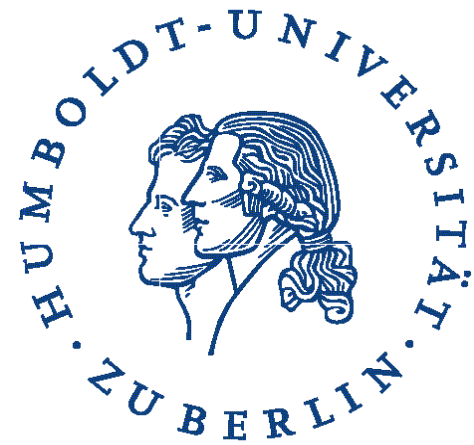
Mögliche Auswirkungen einer Reform des § 5 WistG auf die Mieten und Leistbarkeit

Input für die Veranstaltung „§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz
reformieren, Mieten begrenzen!“ am 29.03.2023

Gliederung

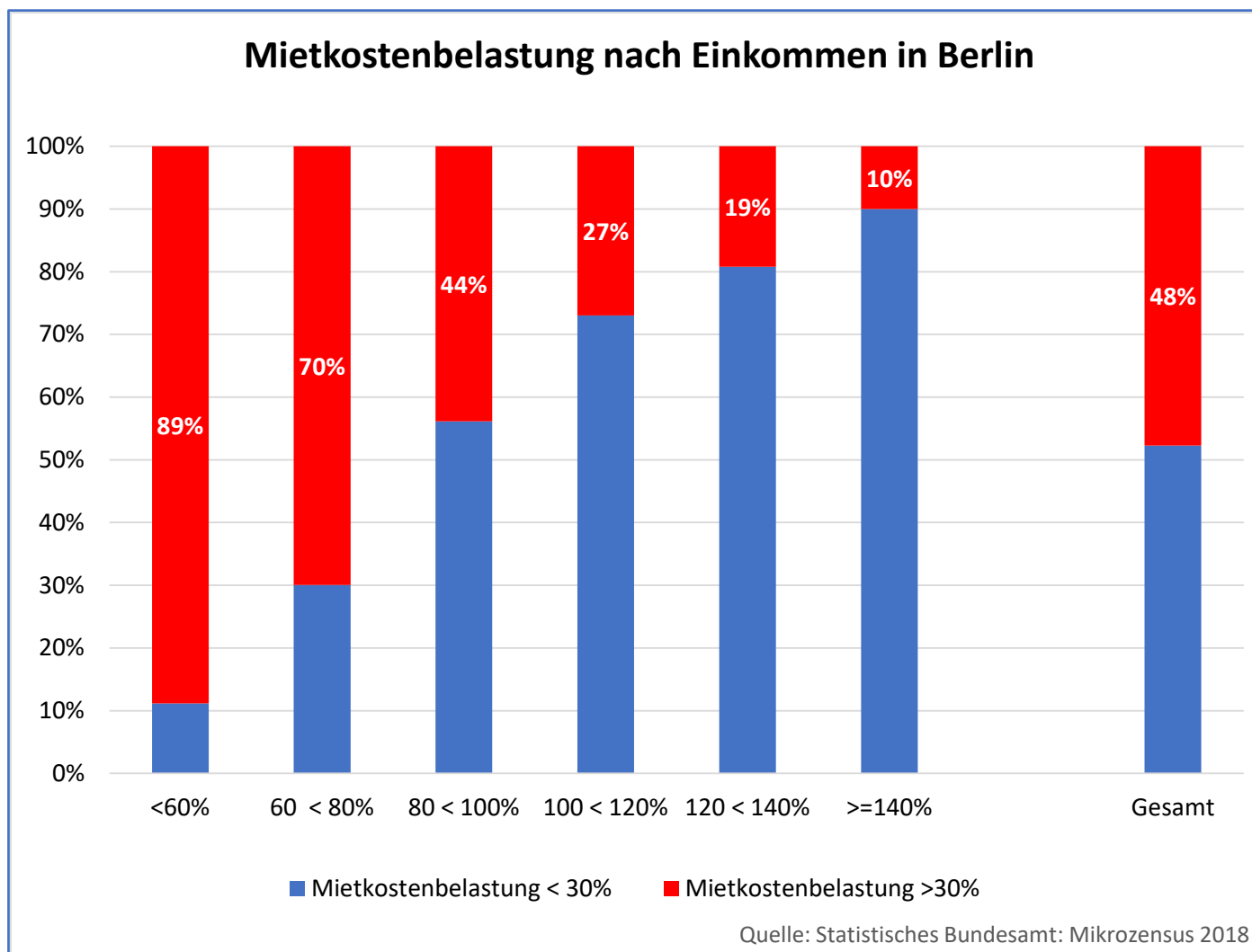


- 1) Herausforderungen der Sozialen
Wohnversorgung
- 2) Umfang und Relevanz überhöhter Mietpreise
- 3) Auswirkungen auf die Miethöhe & soziale
Wohnversorgung

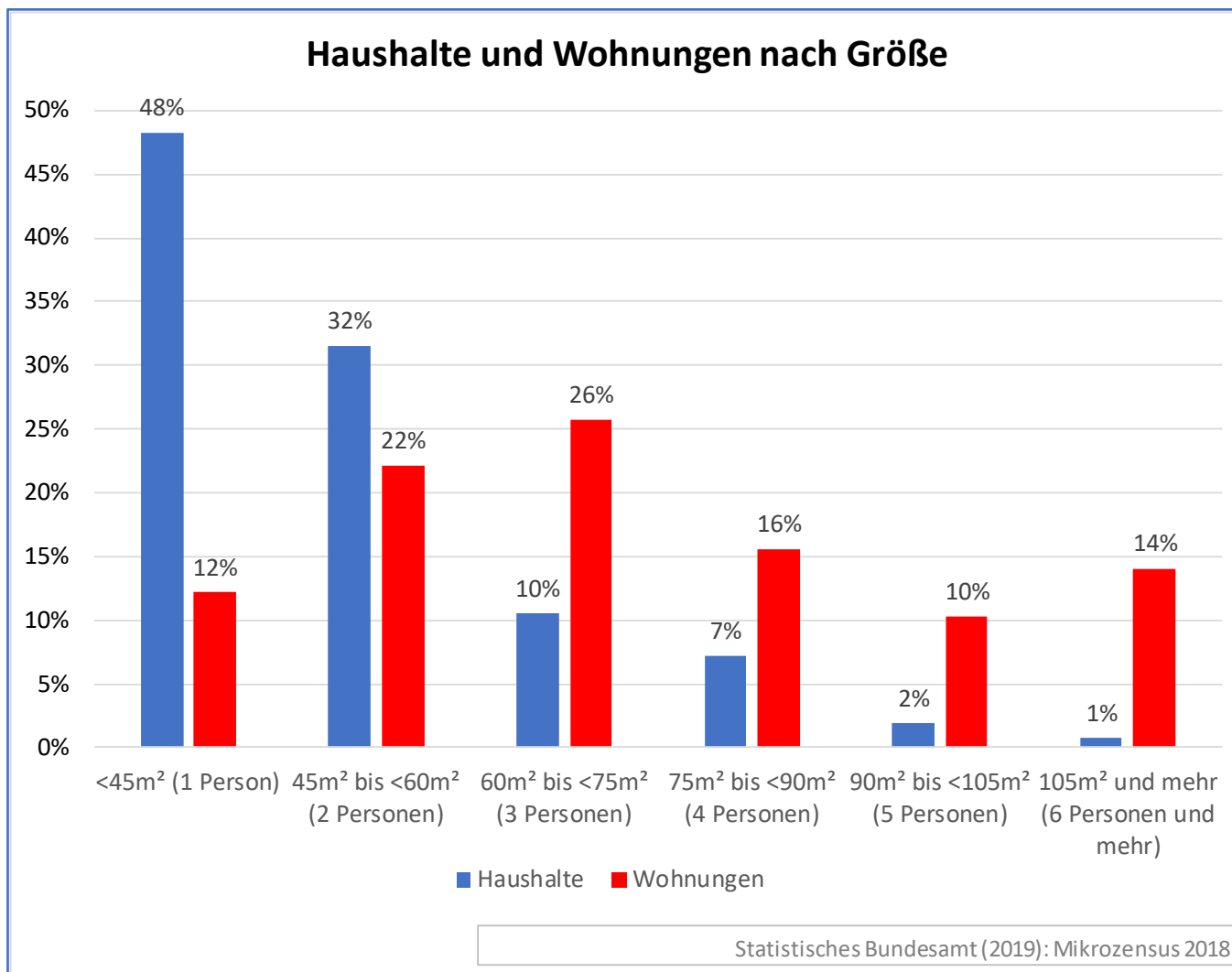


1. Herausforderungen der Sozialen Wohnversorgung

Soziale Wohnversorgung

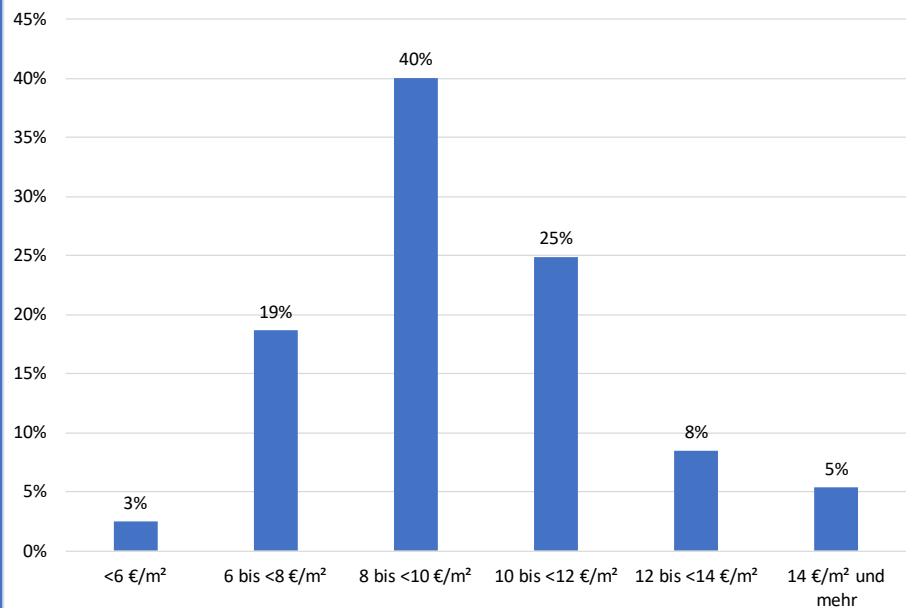


Soziale Wohnversorgung



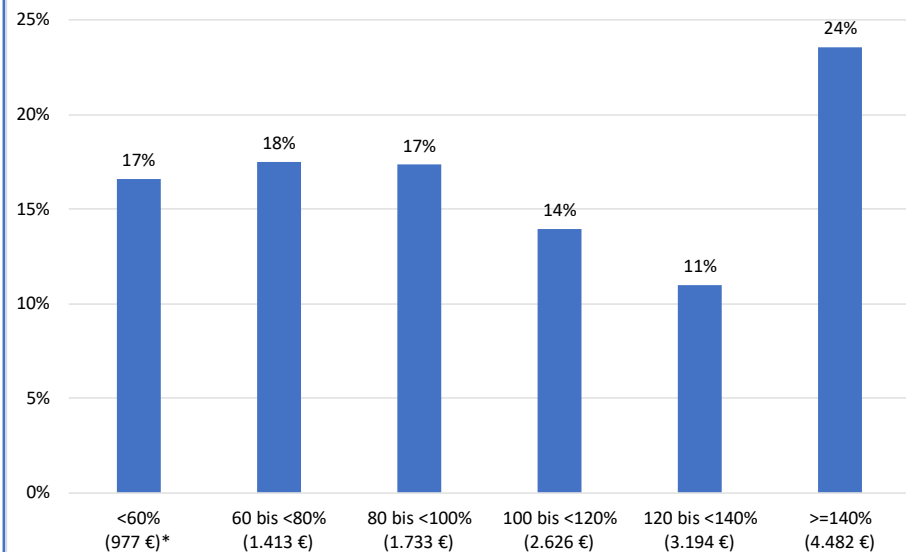
Soziale Wohnversorgung

Verteilung der Mietpreis im Bestand (in €/m² bruttowarm)



Statistisches Bundesamt (2019): Mikrozensus 2018

Verteilung der Einkommensklassen in Berlin



* Einkommensklassen im Verhältnis zum Medianeinkommen und mittleres Haushaltseinkommen der jeweiligen Einkommensklasse.

Statistisches Bundesamt (2019): Mikrozensus 2018



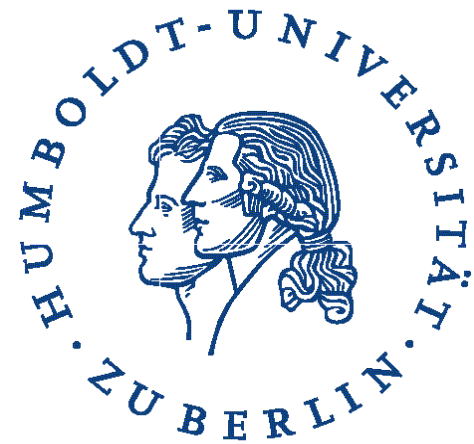
1. Soziale Wohnversorgung

Leistbarkeitsüberschreitungen

- Ca. 50% aller Haushalte in Mietwohnungen zahlen mehr als 30% des Einkommens für die Miete
- Je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung
- Ursachen: hoher Wohnflächenverbrauch, geringes Einkommen und hoher Mietpreis

Miethöhen und Einkommen

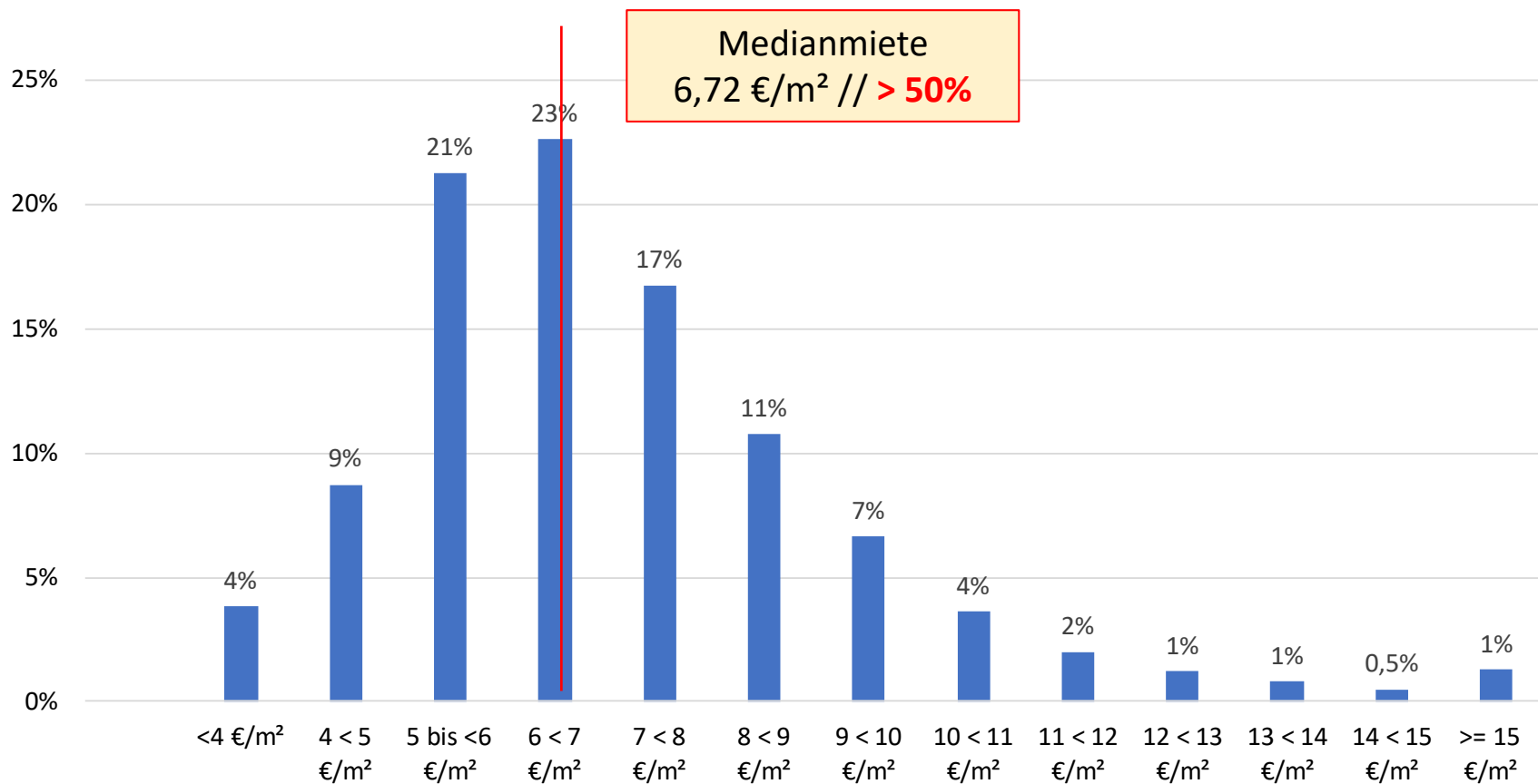
- Mieten konzentrieren sich im Medianbereich, Einkommen sind segmentiert



2. Umfang & Relevanz extrem überhöhter Mietpreise

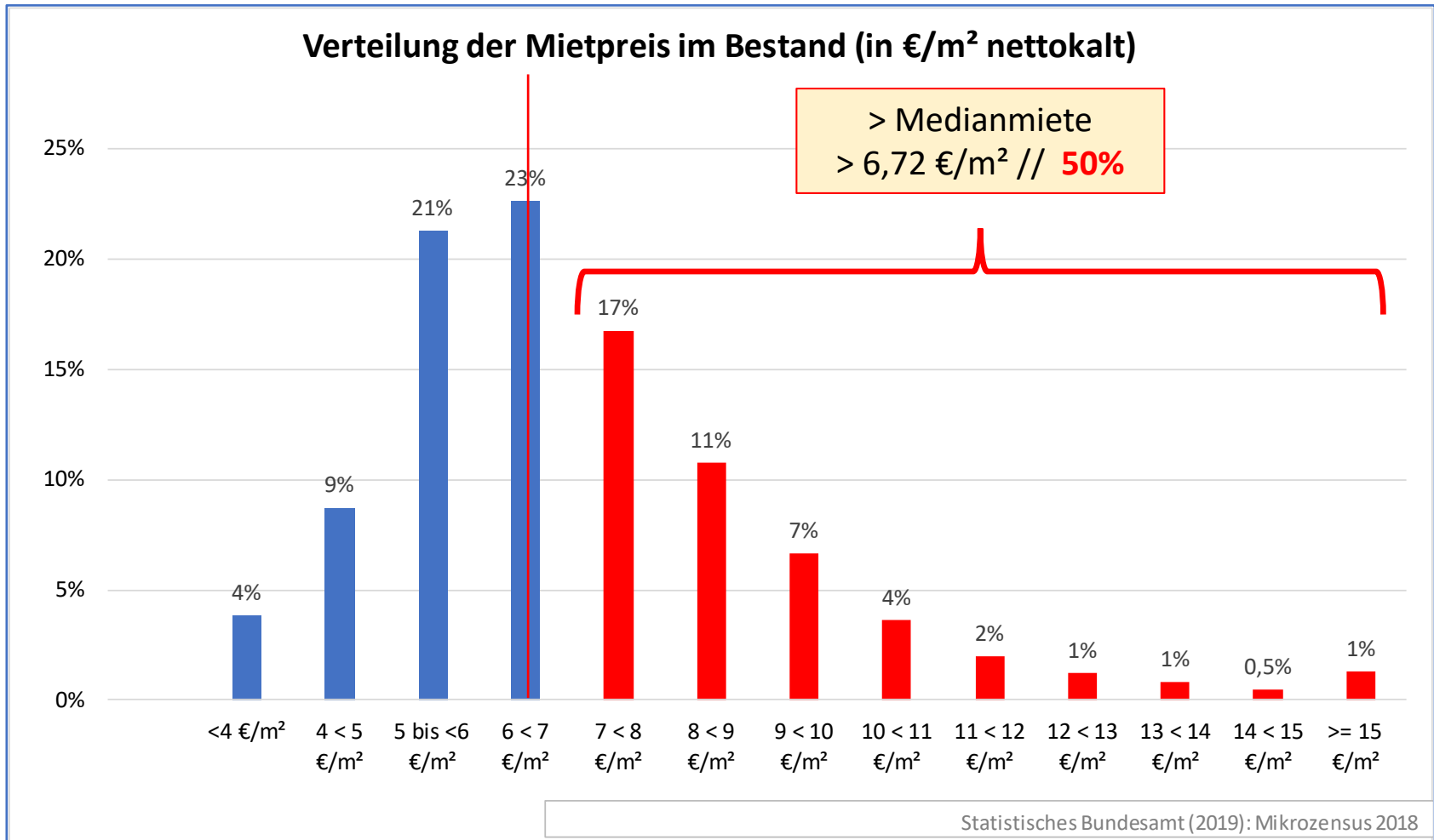
Umfang & Relevanz

Verteilung der Mietpreis im Bestand (in €/m² nettokalt)



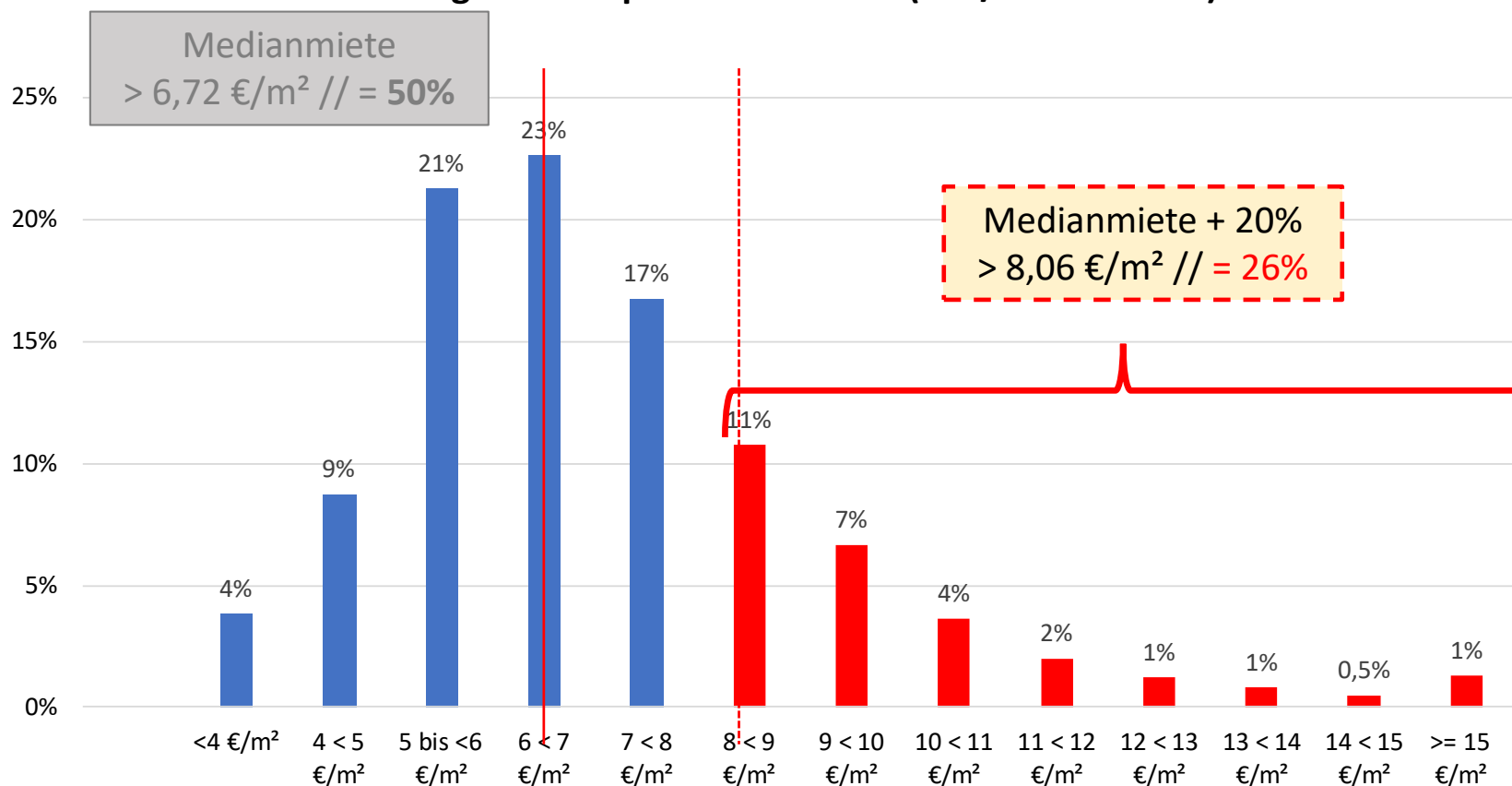
Statistisches Bundesamt (2019): Mikrozensus 2018

Umfang & Relevanz



Umfang & Relevanz

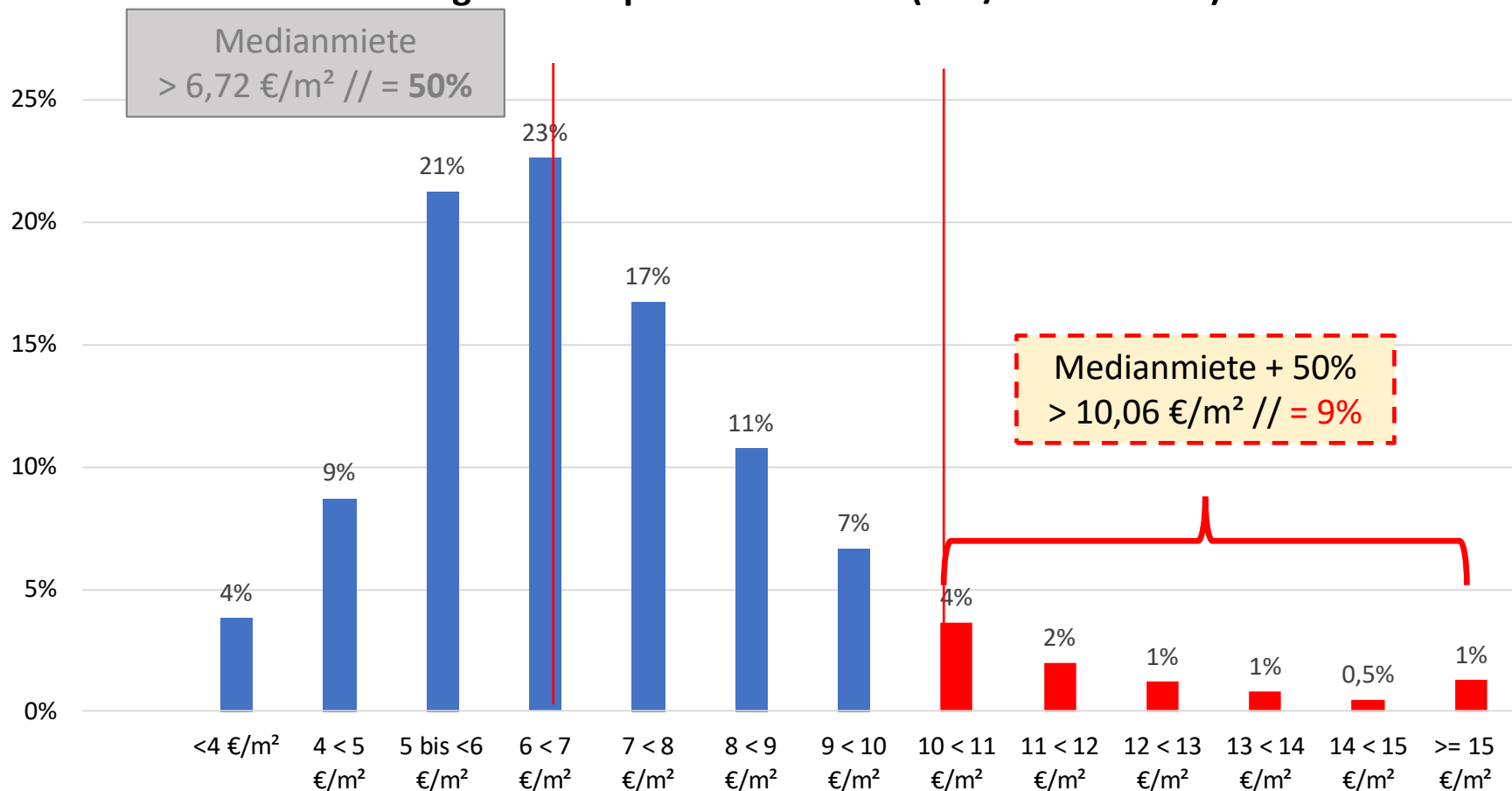
Verteilung der Mietpreis im Bestand (in €/m² nettokalt)



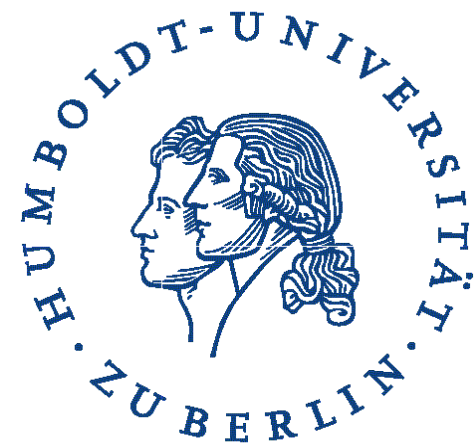
Statistisches Bundesamt (2019): Mikrozensus 2018

Umfang & Relevanz

Verteilung der Mietpreis im Bestand (in €/m² nettokalt)



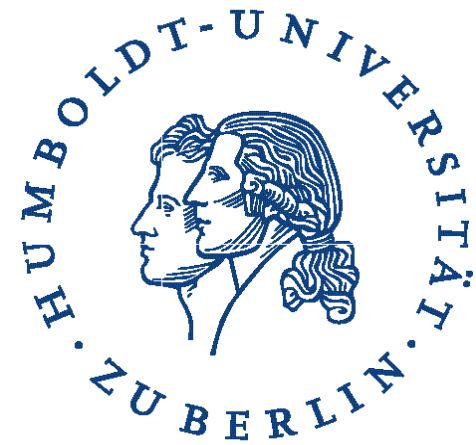
Statistisches Bundesamt (2019): Mikrozensus 2018



2. Umfang & Relevanz überhöhter Mieten

Definitionsabhängiger Umfang

- je kleiner der Toleranzbereich der Mietpreisüberschreitungen, desto größer die Anzahl der Absenkungen
- bei einem Grenzwert von +20% über OVM dürften **etwa 25 Prozent** der Mietwohnungen in den Wirkungskreis des §5 WiStG fallen



3. Auswirkungen auf die Miethöhe & soziale Wohnversorgung

Effekte für Mieten & Leistbarkeit

Tabelle 7: Voraussichtliche Auswirkungen der Mietabsenkungsmöglichkeit nach § 5 WiStG in ausgeglichenen Wohnungsmärkten auf die Wohnversorgung (in 14 untersuchten Großstädten)

	Mietbelastung in % (median)	Versorgungsgrad in %	Versorgungs- lücke	mtl. überhöhte Miete je Haushalt
Ist-Miete	29,5	52,9%	653.967	145 Euro
Höchstzulässige Miete	28,8	55,2%	622.439	134 Euro
zusätzliche Versorgung			31.528 (5,1%)	

Quelle: Mikrozensus 2018, eigene Auswertung

Holm/Raabe 2021: Bundesweiter Mietendeckel
Regelungsmöglichkeiten und Beitrag für eine
soziale Wohnraumversorgung (S. 90)

Effekte für Mieten & Leistbarkeit

Tabelle 11: Voraussichtliche Auswirkungen der Mietabsenkungsmöglichkeit nach § 5 WiStG in angespannten Wohnungsmärkten auf die Wohnversorgung (in 17 untersuchten Großstädten)

	Mietbelastung in % (median)	Versorgungsgrad in %	Versorgungs- lücke	mtl. überhöhte Miete je Haushalt
Ist-Miete	29,5	53,2%	885.617	166 Euro
Höchstzulässige Miete	28,5	56,3%	827.281	153 Euro
zusätzliche Versorgung			58.336 (5,1%)	

Quelle: Mikrozensus 2018, eigene Auswertung

Holm/Raabe 2021: Bundesweiter Mietendeckel
Regelungsmöglichkeiten und Beitrag für eine
soziale Wohnraumversorgung (S. 94)

Effekte für Mieten & Leistbarkeit

Tabelle 15: Voraussichtliche Auswirkungen der Mietabsenkungsmöglichkeit auf „leistbare Mieten“ in Städten mit Wohnungsnotlage auf die Wohnversorgung (in den untersuchten Großstädten)

	Mietbelastung in % (median)	Versorgungsgrad in %	Versorgungs- lücke	mtl. überhöhte Miete je Haushalt
Ist-Miete	30,2	51,2%	1.741.656	199 Euro
Höchstzulässige Miete: 20 % über Leitbarkeitsgrenze	26,3	61,8%	1.364.023	152 Euro
zusätzliche Versorgung			377.632 (21,7%)	

Quelle: Mikrozensus 2018, eigene Auswertung

Holm/Raabe 2021: Bundesweiter Mietendeckel
Regelungsmöglichkeiten und Beitrag für eine
soziale Wohnraumversorgung (S.



3. Versorgungspotentiale der Absenkung

Absenkung mit begrenzten sozialen Effekte

- Obwohl jeweils zwischen ca. 25% der Wohnungen überhöhte Mieten haben ist der zusätzliche soziale Versorgungseffekt mit +5% eher gering
- Kappung von 20% über der mittleren Leistbarkeitsgrenze hätten größeren Effekt und würde einen sozialen Versorgungseffekt von >20% haben



@AndrejHolm

@AndrejHolm@berlin.social

a.holm@sowi.hu-berlin.de