

Europa-Kolumne

Niederländisches Pilotprojekt „Passende Mieten“ erfolgreich

In den Niederlanden wurde in den vergangenen drei Jahren ein beispielhaftes Pilotprojekt durchgeführt, in dem vergleichbare Sozialwohnungen, je nach Einkommen des neuen Mieters, für einen marktgerechten oder einen günstigeren Preis vermietet wurden. Wichtigstes Ziel des Experiments war, Wohnungssuchenden mit niedrigeren Einkommen mehr Auswahl zu bieten und die finanziellen Mittel der Wohnungsunternehmen effektiver einzusetzen. Zudem hoffte man auch, dass die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt zunimmt und Segregation verhindert würde. Die ersten Resultate sind ermutigend.

In der heutigen wirtschaftlichen und sozialen Lage ist es schwierig, einen sozialen Mietwohnungsmarkt funktionsfähig zu halten. Es müssen Fördergelder her, um zu bauen, ist die erste reflexhafte Forderung. Aber Objektsubventionen sind umstritten. Von den Maßnahmen profitieren auch Haushalte, die die Förderung nicht benötigen. Das bedeutet auch, dass weniger für diejenigen Zielgruppen übrig bleibt, die die Unterstützung wirklich benötigen. Eine Alternative zur Objekt- ist die Subjektförderung, die sowohl in Deutschland als auch in den Niederlanden existiert – in Form von Wohngeldern vom Staat. Aber warum können nicht auch Wohnungsunternehmen, die die Aufgabe haben, das Wohnen auch für Menschen mit niedrigeren Einkommen zu ermöglichen, auf diese Art und Weise arbeiten?

Der niederländische Wohnungsmarkt ist unbeweglich

Der niederländische Wohnungsmarkt ist vielerorts komplett unbeweglich. Es gibt zwar 2,4 Millionen soziale Mietwohnungen – obwohl die Zielgruppe (nur) zirka 1,8 Millionen Haushalte groß ist –, dennoch gibt es in den Ballungsräumen für Sozialwohnungen Wartezeiten bis zu zehn Jahren. Wer einmal eine Sozialwohnung bekommen hat, zieht dort so schnell nicht aus. Auch wenn der Bewohner im Laufe der Jahre mehr verdient, bleibt er da, wo er ist. Grund: Es gibt kaum Alternativen. Eigentumswohnungen sind in der jüngeren Vergangenheit immer teurer geworden; bezahlbare Mietwohnungen im Segment knapp oberhalb des sozialen Mietpreises gibt es kaum. Erst im noch teureren Segment steigt das Angebot wieder.

In diesem System werden also Mieter subventioniert, die mehr Miete zahlen könnten. Menschen mit rechtmäßigen Ansprüchen



Wohnungen in der Berliner Siemensstadt. Gleiche Wohnung, unterschiedliche Mieten – ein Modell auch für den deutschen Sozialwohnungsmarkt?

Quelle: Letty Reimerink

bleiben jahrelang in der Warteschlange. Mit dem System der „passenden Miete“ will man diese Situation durchbrechen. Dabei soll jeder Wohnung nach einem staatlichen System Punkte zugewiesen werden. Aufgrund dieser Punkte wird dann die maximale Miete, die Wohnungsunternehmen verlangen können, berechnet. Tatsächlich wird sie jedoch fast nie verlangt. Im System der „passenden Mieten“ zahlen Mieter mit höheren Einkommen die maximale Miete, die der Qualität der Wohnung entspricht. Dafür bekommen Wohnungssuchende mit geringeren Einkommen einen Rabatt. Die Miethöhe wird jedes Jahr auf Basis der Mietereinkommen neu festgelegt. Für die Nettomiete gibt es nach wie vor Wohngeld vom Staat. Dieses System ermöglicht es auch

Familien mit geringeren Einkommen, sich für Wohnungen zu bewerben, die früher zu teuer gewesen wären. Damit wird das Angebot für diese Zielgruppe vergrößert. Diejenigen Mieter, die mehr verdienen, können sich entscheiden, ob sie wohnen bleiben oder sich eine bessere und teurere Wohnung suchen.

Ein solidarisches System

Am Pilotprojekt nahmen dreizehn Wohnungsbaugesellschaften teil. Die „passende Miete“ wurde nur bei neuen Mietverträgen eingeführt und gilt auch für Neubauwohnungen. Für die Wohnungsgesellschaften ist das System unterm Strich budgetneutral: Bei einigen Mietern verdienen sie etwas mehr, womit anderen Mietern ein Rabatt ermöglicht werden kann. Das Projekt hatte auch zum Ziel, einer weiteren Segregation vorzubeugen. Denn auch Neubauwohnungen stehen damit niedrigeren Einkommensgruppen offen. Und nicht jeder, der jetzt mehr Miete zahlen muss, wird gleich umziehen – die bessere Wohnung würde noch teurer werden.

Die ersten Ergebnisse des Pilotprojekts sind ermutigend. Allerdings war das Experiment mit drei Jahren zu kurz, um belastbare Schlüsse über Segregations- und Mobilitätsprozesse ziehen zu können. Die große Frage war, wie die Mieter reagieren würden. Bei einer Umfrage wurde deutlich, dass 80 Prozent der Mieter es als gerecht empfinden, dass die Miete jährlich an das Einkommen angepasst wird. 63 Prozent der Wohnungssuchenden mit höheren Einkommen sagten, dass sie kein Problem darin sehen, mehr zu bezahlen als ihr Nachbar mit geringerem Einkommen. Das solidarische Prinzip scheint also zu funktionieren!

Letty Reimerink
www.reimerink.com