

»Hände hoch für den Mietestopp!«



Immer weiter steigende Mieten machen vielen Bürger:innen große Sorgen. Am 19. Juni wurde bundesweit unter dem Motto »Hände hoch für den Mietestopp!« in über 65 Städten demonstriert. Die Aktivisten haben klare Forderungen an die Bundesregierung.

Viele Haushalte müssen schon mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aufbringen und die Angst vor der nächsten Mieterhöhung steigt.

Zusätzlich verschärfen die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie die Angst, die eigene Wohnung zu verlieren und auf der Straße zu landen. Darum brauchen wir einen sofortigen bundesweiten Mietestopp.

An der bundesweiten Aktion haben sich neben den lokalen Initiativen »Recht auf Stadt«, DGB-Gewerkschaft und die Mietervereine beteiligt. »Die nächste Bundesregierung muss aktiv werden und den Mieterinnen und Mietern durch einen sechsjährigen Mietestopp eine Atempause verschaffen«, forderten die Aktivist:innen. In dieser Atempause müssen neue, bezahlbare Wohnungen gebaut werden.

Dazu brauchen wir eine Ausweitung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau, eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit und ein soziales Bodenrecht. Zudem müssen die Kommunen Investoren bei Neubauprojekten stärker auf das Gemeinwohl verpflichten. Bund, Länder und Kommunen müssen sich außerdem wieder verstärkt ihrer Verantwortung als Anbieter günstiger, öffentlicher Wohnungen bewusst werden.

Corona-Pandemie und Mietpreise

Die Corona-Krise hat für viele Haushalte zur Folge, dass sie aufgrund von Einkommensausfällen nicht mehr in der Lage sind, ihre monatlichen Mietzahlungen oder Tilgungsraten ihres Immobiliendarlehens zu zahlen. Gründe dafür sind Gehaltseinbußen aufgrund der massiven Ausweitung der Kurzarbeit, der hohen Arbeitslosenzahlen sowie weggefallener Mini-Jobs, etwa in der Gastronomie.

Schon vor der Corona-Krise war für immer mehr Menschen die Chance auf eine bezahlbare Wohnung aussichtsloser geworden. Geringverdiener haben insgesamt schlechtere Karten, eine Wohnung zu finden. Selbst Durchschnittsverdiener stoßen in vielen Städten auf enorme Probleme bei der Wohnungssuche – bis weit in die Mittelschicht hinein sind Neubaumieten nicht mehr bezahlbar.

Der Grund: Die Nachfrage nach Wohnraum ist nun schon seit Jahren in den Ballungsgebieten und Wachstumsregionen Deutschlands weitaus höher als das Angebot. Permanent steigende Mieten und Immobilienpreise sind die Folge. Für immer mehr Haushalte, insbesondere für einkommensschwächere Haushalte, ältere Menschen sowie sozial benachteiligte Gruppen wie z.B. Menschen mit Behinderungen, sind die ständig steigenden Mieten in diesen Regionen nicht mehr bezahlbar.

Nach einer neuen Studie der Hans Böckler Stiftung^[1] auf Basis der Auswertung von Mikrozensusdaten im Zeitraum von 2006 bis 2018 hat sich diese soziale Ungleichheit im Bereich des Wohnens in 77 untersuchten Großstädten schon vor Corona verschärft und haben sich die hohen Belastungen vor allem der ärmeren Haushalte weiter verfestigt.

Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquote gibt Auskunft über den Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. Dabei gelten Bruttowarmmietkosten – also die gesamten tatsächlich zu zahlenden Mieten inklusive der Betriebs- und Heizkosten – von bis zu 30% des Haushaltseinkommens als leistbar. Höhere Mietbelastungsquoten führen zu einer finanziellen Überforderung der Haushalte und verstärken insbesondere bei Mieter:innen mit geringen Einkommen das Armutsrisiko.

Die Studie belegt, dass sich die Mietbelastungsquote für die Haushalte in 77 deutschen Großstädten im Zeitraum von 2006 bis 2018 stabil um den Schwellenwert von 30% bewegt. Der Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltseinkommen ist von 31,2% (2006) auf 29,8% (2018) leicht gesunken. Verantwortlich für die Entwicklung waren die im Verhältnis zu den Wohnkosten stärker gestiegenen Einkommen, die in diesem Zeitraum 2006 bis 2018 inflationsbereinigt mit Mittel in den Großstädten um 16% bzw. 1,3% pro Jahr stiegen. Die ebenfalls inflationsbereinigten Bruttowarmmieten erhöhten sich im selben Zeitraum um moderate 7,5% bzw. 0,6% pro Jahr.

Die Steigerung der Nettokaltmieten lag mit knapp 11% (0,9% pro Jahr) leicht darüber.

Soziale Polarisierung bei Einkommen und Mietbelastung

Von einer Entspannung ist die Wohnversorgungslage jedoch weit entfernt: Über 4,1 Mio. bzw. 49,2% aller Mieter:innenhaushalte zahlten 2018 mehr als 30% ihres Einkommens für die Miete und lagen damit über dem, was als leistbar gilt. Für 2,2 Mio. Haushalte (25,9%) lag die Mietbelastungsquote sogar bei über 40% und 998.000 Haushalte (11,9%) mussten mehr als die Hälfte des Einkommens für die Miete aufbringen.

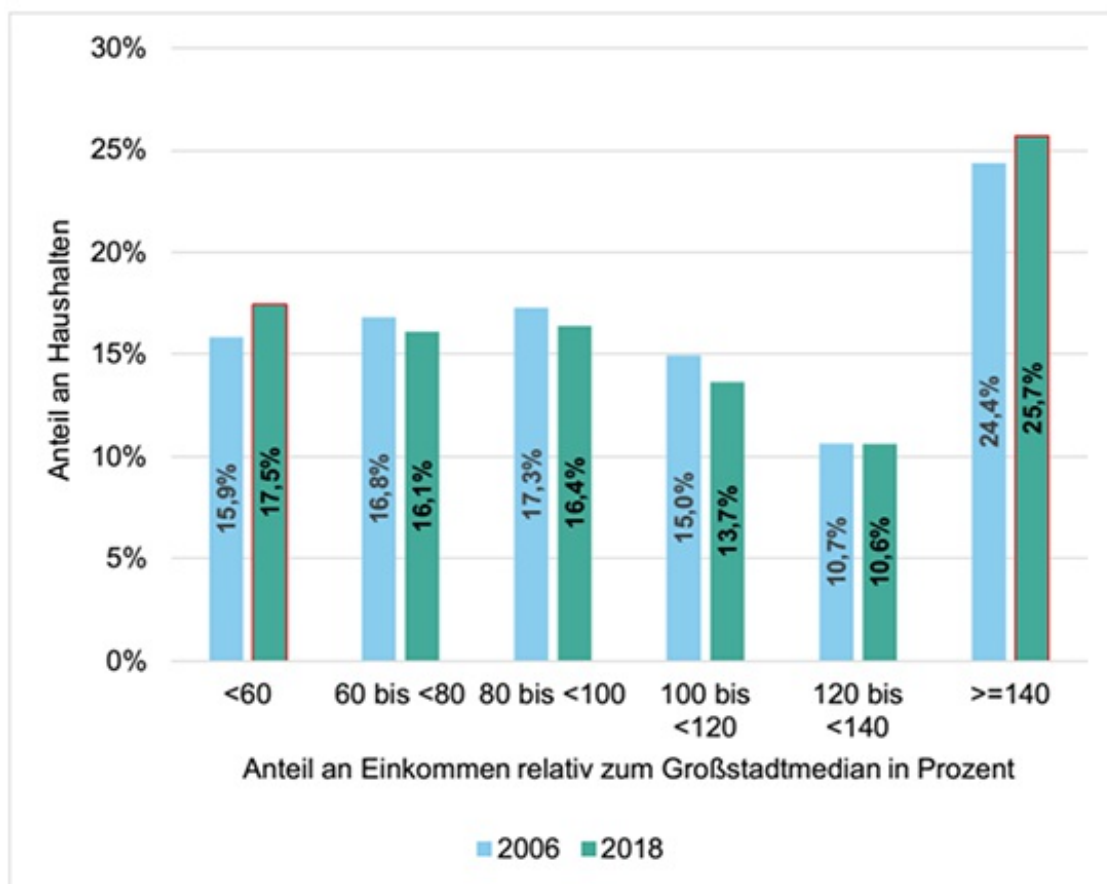
Anteil an zu hohen Mietbelastungen 2006 bis 2018

Jahr	Prozentualer Anteil von Haushalten mit bruttowarmen Mietbelastungsquoten von ...		
	... über 30 %	... über 40 %	... über 50 %
2006	53,3	27,7	12,4
2010	54,0	29,3	14,1
2014	51,8	28,7	13,7
2018	49,2	25,9	11,9
Veränderung 2006 zu 2018 in Prozentpunkten	-4,1	-1,7	-0,4

*Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter*innenhaushalte.*

Eine wesentliche Ursache für den großen Anteil an Haushalten mit hohen oder sehr hohen Mietbelastungsquoten ist die ungleiche Einkommensentwicklung in deutschen Großstädten. Vergleicht man die Jahre 2006 und 2018, sind die Anteile der Haushalte sowohl in der niedrigsten als auch in der höchsten Einkommensklasse gestiegen, während sie in den anderen Einkommensklassen leicht zurückgegangen sind. Es ist im Zeitverlauf also zu einer Polarisierung der Einkommensentwicklung gekommen. Die mittleren Einkommensklassen sind in den 77 deutschen Großstädten unter Druck geraten.

Anteile der Einkommensklassen an allen Haushalten 2006 und 2018 in Prozent



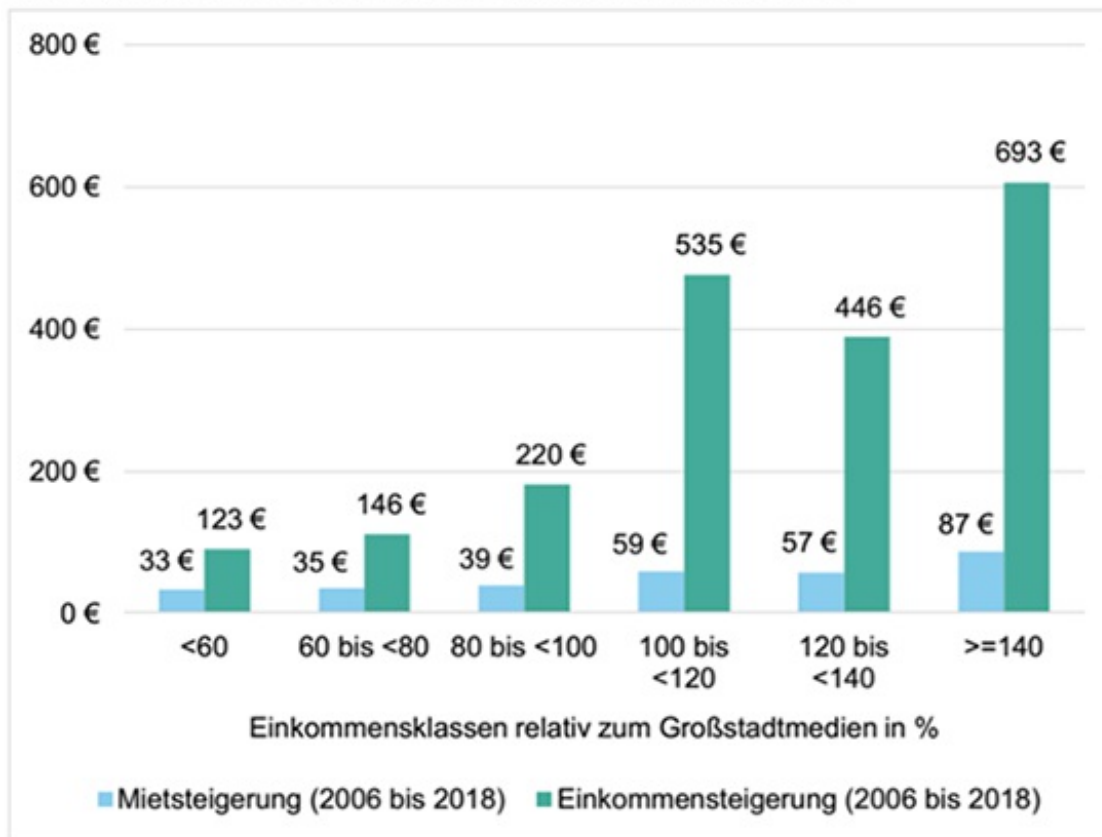
Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen.

Der Anteil von Haushalten mit Einkommen unterhalb der Grenze der Armutsgefährdung (< 60% des Medianeinkommens) stieg von 15,9% (2006) auf 17,5% (2018), und bei den Haushalten mit den höchsten Einkommen (> 140% des Medianeinkommens) von 24,4% (2006) auf 25,7% (2018). Der Anteil der mittleren Einkommensklassen dagegen verringerte sich entsprechend. Weil die Einkommenssteigerungen der letzten Jahre ungleich verteilt waren, leben immer noch knapp die Hälfte der Mieter:innen (49,2%) in zu teuren Wohnungen.

Mietentwicklung nach Einkommensklassen

Eine Gegenüberstellung von Einkommens- und Mietsteigerungen zwischen 2006 und 2018 zeigt für alle Einkommensklassen eine positive Bilanz. Doch die Relation der Einkommensgewinne und Wohnkostensteigerungen fällt sehr unterschiedlich aus. Während die Haushalte unterhalb der Armutsschwelle im Mittel im Jahr 2018 über 123 Euro mehr verfügten als im Jahr 2006, stiegen ihre mittleren Wohnkosten um 33 Euro. Damit mussten 27% der Einkommenszuwächse für die ebenfalls steigenden Mieten aufgebracht werden. Nach der Mietzahlung standen den armutsgefährdeten Haushalten im Jahr 2018 gerade einmal 90 Euro pro Monat mehr zur freien Verfügung als im Jahr 2006.

Einkommenszuwächse und Mietkostensteigerung 2006 bis 2018



Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter*innenhaushalte.

Für die Haushalte der höchsten Einkommensklasse gab es im Zeitraum 2006 bis 2018 eine mittlere Einkommenssteigerung von 693 Euro. Die Erhöhung der Wohnkosten dieser Einkommensklasse betrug im selben Zeitraum 87 Euro. Das entspricht einem Anteil von gerade einmal 12,5% der zusätzlichen Einkommen.

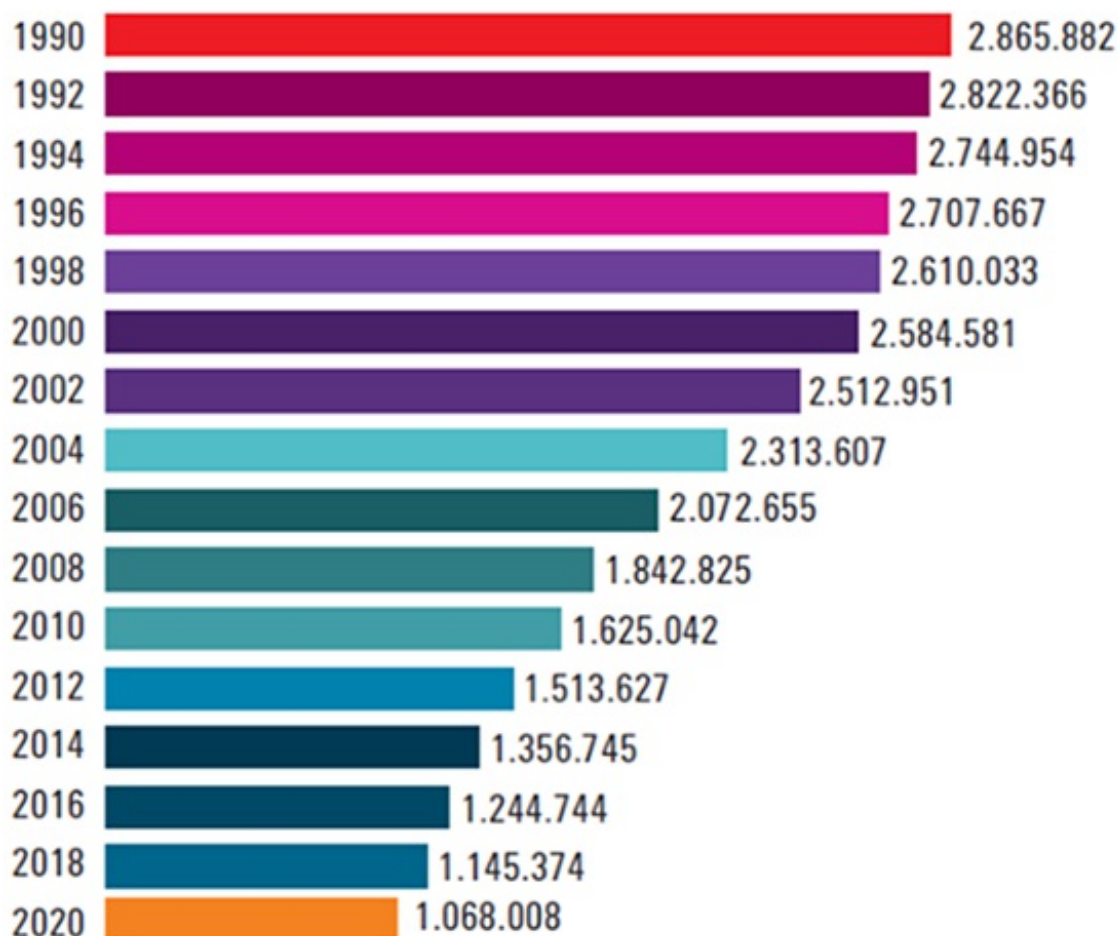
Soziale Versorgungsdefizite: Mangel an bezahlbaren Wohnungen

Soziale Versorgungsdefizite ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben. Diese haben sich in den deutschen Großstädten verfestigt: Zwar ist der Anteil von Haushalten in zu teuren bzw. zu kleinen Wohnungen in der Gesamtheit der Haushalte aller untersuchten Städte zwischen 2006 und 2018 von knapp 58% auf 53% leicht zurückgegangen. Gleichwohl waren im Jahr 2018 über 4,4 Mio. Mieter:innenhaushalte nicht mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt.

»Ein Teil dieses realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Sie erlaubt Aussagen über das strukturelle Versorgungsdefizit in der Wohnversorgung. Das strukturelle soziale Versorgungsdefizit ist im Zeitverlauf – trotz wohnpolitischer Anstrengungen in vielen Großstädten – sogar noch gestiegen: Der Anteil von Haushalten, die selbst unter den Bedingungen einer Idealversorgung nicht mit angemessen großen und leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, ist zwischen 2006 und 2018 von 17,8% auf 18,2% leicht gestiegen. Diese über 1,5 Millionen Haushalte, die auch bei einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraums nach den Versorgungsbedarfen der Haushalte in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen leben müssten, bilden den harten Kern des Wohnungsproblems in den Großstädten.«[2]

Dieses Versorgungsdefizit hat auch und vor allem damit zu tun, dass es mit der Zahl sozial gesicherter Wohnungen in Deutschland seit Jahrzehnten stetig bergab geht, denn die Sozialbindung einer Wohnung läuft nach 20 oder 25 Jahren aus. Schon vorher dürfen Vermieter die Miete an den Mietspiegel heranführen. Die Folge: Werden nicht ebenso viele neue Sozialwohnungen gebaut, wie aus der Bindung fallen gelassen werden, geht das Soziale verloren. Von den einst fast vier Mio. Wohnungen für Menschen mit kleinem Geld in 1987 sind gerade noch eine Mio. Sozialwohnungen übrig.

Bestand belegungsgebundener Sozialwohnungen in Deutschland



Eigene Berechnung auf Grundlage von Antwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage der Fraktion DIE LINKE (Bundestagsdrucksache 18/885511)

Die Versorgungslücken konzentrieren sich vor allem auf die Einpersonenhaushalte und die Haushalte mit geringen Einkommen. Sowohl 2006 als auch 2018 hätten über 50% der Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsschwelle selbst bei einer optimalen Verteilung des Wohnungsbestandes nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden können. Mit fast zwei Dritteln an der Idealversorgungslücke konzentriert sich das strukturelle – also nicht durch bessere Verteilung zu lösende – Versorgungsproblem auf Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsschwelle von 60% des Medianeinkommens.

Im Vergleich der Daten von 2006 und 2018 wird dennoch deutlich, dass ein großer Anteil der Versorgungslücken durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraumes geschlossen werden könnte. Das Verteilungspotenzial verringerte sich zwischen 2006 und 2018 von 68,8% auf 65,5% nur leicht. Etwa zwei Drittel der sozialen Wohnversorgungsprobleme könnten durch eine bessere Verteilung der vorhandenen Wohnungen gelöst werden – immer unter der Voraussetzung, dass bei einem möglichen Wohnungswechsel keine Mietsteigerungen stattfinden.

»Vor allem günstige Wohnungen sind im Untersuchungszeitraum noch knapper geworden: In den Mietpreisklassen bis 10 Euro je Quadratmeter (bruttowarm) – das entspricht Nettokaltmietpreisen von unter 7,35 Euro je Quadratmeter – reduzierte sich das Versorgungsangebot mit leistbaren Wohnungen bei optimalem Wohnflächenverbrauch zwischen 2006 und 2018 um über 500.000 Wohnungen. Ein Rückgang von über 30%. Gestiegen sind hingegen die Wohnungen mit Mietpreisen über 15 Euro je Quadratmeter (bruttowarm) um über 535.000 Wohnungen (+16%).«[3]

Die Überlagerung von ungleichen Einkommenszuwächsen und dem deutlichen Rückgang von preiswerten

Mietwohnungen hat zu einer deutlichen Verfestigung von sozialen Versorgungsdefiziten beigetragen, die nur zum Teil durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums ausgeglichen werden können und deshalb strukturell bedingt sind. Um in den Großstädten sozial verträgliches Wohnen für alle zu ermöglichen, müssten die Mietpreise gesenkt, zusätzlich bezahlbare Wohnungen gebaut und insbesondere die unteren Einkommen gesteigert werden.

Bezahlbare Wohnungen fehlen der Untersuchung zufolge nicht nur in Metropolen wie München, Berlin oder Köln. Auch in kleineren Großstädten wie Koblenz, Reutlingen, Ulm, Paderborn, Fürth, Siegen oder Ingolstadt werden kleine und günstige Wohnungen oft vergeblich gesucht. Knapper geworden sind laut der Analyse Wohnungen mit Mietpreisen von unter zehn Euro je Quadratmeter. Deutlich gestiegen ist hingegen das Angebot an Wohnungen, die mehr als 15 Euro pro Quadratmeter kosten. Eine Versorgungslücke gebe es vor allem für Ein-Personen-Haushalte und Haushalte mit geringem Einkommen.

Alternativen[4]

Der Wohnungsmangel ist in erster Linie nicht darauf zurückzuführen, dass es viele Menschen in die Großstädte zieht und dort eine steigende Nachfrage auf ein beschränktes Angebot trifft. »Neben den Mietpreisentwicklungen hat insbesondere die ungleiche Verteilung der Einkommen einen wesentlichen Einfluss auf die Lage der sozialen Wohnversorgung«, stellen die HBS-Forscher:innen fest und fordern: »Um in den Großstädten sozial verträgliches Wohnen für alle zu ermöglichen, müssten die Mietpreise gesenkt, zusätzliche bezahlbare Wohnungen gebaut und insbesondere die unteren Einkommen gesteigert werden.«

Auch das Verbändebündnis »soziales Wohnen« fordert den Bau von mindestens 80.000 neuen Sozialmietwohnungen und die Sicherung von weiteren 75.000 Bestandswohnungen durch Modernisierung und Ankauf von Belegrechten zu sichern, um bis zum Jahr 2030 den Bestand an Sozialmietwohnungen wieder auf über zwei Mio. Sozialmietwohnungen zu erhöhen. Für den Bau von 80.000 Neubausozialwohnungen müssen je Jahr 4,8 Mrd. Euro an Mitteln von Bund und Ländern aufgebracht werden. Für 75.000 Sozialbindungen je Jahr durch Modernisierungsförderungen und Ankauf von Belegrechten sind weitere 1,5 Mrd. Euro an Fördermitteln im sozialen Wohnungsbau erforderlich. Dies bedeutet, dass über die in 2018 von Bund und Ländern aufgebrachten Fördermittel von 2,4 Mrd. Euro hinaus jährlich rund 3,9 Mrd. Euro zusätzlich zur Verfügung gestellt werden müssen, und dies mindestens für 10 Jahre.

Außerdem sollten für Haushalte, die nur geringfügig über den Einkommengrenzen für die Bewilligung von Wohnberechtigungsscheinen liegen, jährlich mindestens 60.000 bezahlbare Wohnungen neu gebaut werden. Dafür sind noch einmal mindestens drei Mrd. Euro pro Jahr erforderlich. Die Miete der so geförderten Wohnungen sollte dann auch langfristig auf einem bezahlbaren Level gehalten werden.

Diese Investitionsoffensive in Sachen sozialer Wohnungsbau mit einem jährlichen zusätzlichen Finanzvolumen von 6,9 Mrd. Euro (69 Mrd. Euro über 10 Jahre) wird aber nur gelingen, wenn das von den Kommunen dafür zur Verfügung zu stellende Bauland einen Preis bis maximal 300 Euro pro Quadratmeter Bauland nicht überschreitet.

Durch Neubau allein aber wird das Problem der ständig steigenden Mieten und der Verdrängung von Menschen aus ihren Quartieren, weil sie sich die Mieten nicht mehr leisten können, nicht gelöst werden. Deshalb sind weitere Maßnahmen erforderlich:

- Eine Mietpreisbremse, die wirklich bremst. Durch die Einführung eines Mietendeckels, bei dem die Mieten über einen Zeitraum von z.B. fünf Jahren nicht oder nur mäßig angehoben werden dürfen, könnte die Lage der Mieter*innen sehr schnell verbessert werden.
- Eine gründliche Renovierung der Regelungen des Mietenspiegels. Es muss ausgeschlossen werden, dass die Neuvertragsmieten voll auf den Mietspiegel durchschlagen.
- Eine striktere Anwendung der Kappungsgrenzenverordnung.
- Die deutliche Ausweitung der sozialen Erhaltensverordnungen.
- Eine Grundsteuerreform, die ihren Namen verdient, mit Ausschluss der Möglichkeit der Überwälzung auf die Mieter:innen.
- Wiedereinführung der Vermögenssteuer, die den Bundesländern weitere Ressourcen für eine soziale Wohnungspolitik erschließt.
- Anpassung der Obergrenzen für den Bezug von Wohngeld.
- Maßnahmen zur Bekämpfung der Immobilienspekulation.

Anmerkungen

[1] Andrej Holm/Valentin Regnault/Maximilian Sprengholz/Meret Stephan, Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten, Hans Böckler-Stiftung, Working Paper Forschungsförderung Nr. 217, Juni 2021. Die folgenden Abschnitte in diesem Beitrag stützen sich im Wesentlichen auf diese Studie.

[2] Ebd., S. 11.

[3] Ebd.

[4] Zu wohnungspolitischen Alternativen siehe auch das Kapitel 12 in dem von Andrej Holm herausgegebenen Band Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Ein sozialwissenschaftliches Handbuch, VSA: Verlag Hamburg 2021.

Quelle: https://www.sozialismus.de/nc/vorherige_hefte_archiv/kommentare_analysen/detail/artikel/haende-hoch-fuer-den-mietenstopp/