

DOI: 10.5771/0342-300X-2018-5-427

# Wohnen macht arm

ANDREJ HOLM

## Wohnen macht den Unterschied

Soziale Ungleichheit ist vor allem eine Ungleichheit der Einkommen. Fast 17 % der Bevölkerung in Deutschland gelten statistisch als armutsgefährdet, weil ihre Einkommen weniger als 60 % des Medianeinkommens betragen. Geringe Einkommen – so die gängige Schlussfolgerung – schränken die gesellschaftliche Teilhabe ein. Weniger Geld heißt für viele: weniger Konsum, weniger Kultur, weniger Urlaub, weniger von fast allem. Im Bereich des Wohnens setzt sich diese Logik fort: Haushalte mit weniger Geld wohnen in der Regel in kleineren, schlechter ausgestatteten Wohnungen in oftmals unattraktiven Lagen. So ist beispielsweise der Anteil von Haushalten mit geringen Einkommen in Ungunstlagen an stark befahrenen Straßen und schlecht angeschlossenen Stadtteilen deutlich höher als in anderen Wohngebieten. Eine kürzlich veröffentlichte Studie der Hans-Böckler-Stiftung<sup>1</sup> belegt diese Ungleichheiten mit Daten zu den deutschen Großstädten: Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (unter 60 % des Medianeinkommens) haben demnach einen individuellen Wohnflächenverbrauch von 37 m<sup>2</sup> pro Person – Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen (über 140 % des Medianeinkommens) von über 52 m<sup>2</sup> pro Person. Auch hinsichtlich der Wohnformen gibt es deutliche Unterschiede: Während 47 % der Besserverdienenden in den Großstädten im selbstgenutzten Eigentum wohnen, sind es bei den Haushalten mit geringen Einkommen nur 7 %. So weit, so erwartbar: Die soziale Lage bestimmt die Wohnverhältnisse. Die Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (in denen im Durchschnitt 1,5 Personen leben) geben im Mittel 467 € im Monat für die Miete aus – bei den Besserverdienenden (mit im Schnitt 1,7 Personen je Haushalt) liegen die monatlichen Wohnkosten mit 836 € etwa 80 % höher als bei der Vergleichsgruppe.

## Wenn Wohnen arm macht

Obwohl die Mietausgaben von den Einkommen bestimmt werden, unterscheiden sich die Mietbelastungsquoten deutlich. Während ärmere Haushalte im Durchschnitt 49 % ihres Einkommens für die Miete (inklusive Betriebs- und Heizkosten) ausgeben, sind es bei den Haushalten mit höheren Einkommen (über 140 % des Median) nur 19 %. Die Mietzahlung selbst trägt so zur Verschärfung der sozialen Ungleichheit bei. Haushalte mit geringerem Einkommen geben von dem Wenigen, über das sie verfügen, einen größeren Anteil für das Wohnen aus als Haushalte mit höheren Einkommen.

Zum Vergleich: Einer Alleinerziehenden mit einem Kind und einem Einkommen knapp über dem Mindestlohn stehen zusammen mit dem Kindergeld im Monat etwa 1500 € (netto) zur Verfügung. Ein junges Lehrerpärchen in Berlin erhält die Berliner Einstiegsgehälter und verfügt zusammen über etwa 4400 € (netto) im Monat. Der Einkommensunterschied steht im Verhältnis von etwa eins zu drei. Eine entsprechend größere Zahlungsfähigkeit erleichtert Besserverdienenden die Wohnungssuche. Bei der durchschnittlichen Mietbelastung ihrer Einkommensgruppe von 19 % werden die Junglehrenden etwa 850 € für die Miete ausgeben. Für die Einkommensgruppe der Alleinerziehenden wurde eine durchschnittliche Mietbelastung von etwa 40 % festgestellt. Trotz eines mehr als doppelt so hohen Mietanteils am Einkommen stehen ihr maximal 600 € für das Wohnen zur Verfügung. Nach der Mietzahlung bleibt der Alleinerziehenden ein Resteinkommen von 900 € im Monat – dem Lehrerpärchen bleiben trotz der höheren Mietzahlung 3550 €. Der Einkommensunterschied ist auf ein Verhältnis von eins zu vier angestiegen. Die Mietkostenbelastung ist ein zentraler Indikator zur Beurteilung der sozialen Versorgungssituation auf den Wohnungsmärkten und ein wesentlicher Faktor bei der Verstärkung von sozialen Ungleichheiten. Mehr als 40 % der Haushalte in den Großstäd-

ten haben eine Mietkostenbelastung von über 30 % des Einkommens zu tragen. Für mehr als eine Million Haushalte bleibt nach der Mietzahlung ein Resteinkommen unter dem Niveau der Regelsätze nach Hartz IV.

## Soziale Wohnversorgung als zentrale Herausforderung der Wohnungspolitik

Ein ausreichendes Angebot mit bezahlbaren Wohnungen könnte den sozial polarisierenden Wirkungen der Wohnungsmärkte entgegenwirken. Doch in vielen Städten verweist der Trend in die gegenteilige Richtung. Neuvermietungen steigen in bisher unbekannte Höhen, der Bestand der Sozialwohnungen schmilzt durch die zeitlich begrenzten Förderbindungen auf ein überschaubares Restniveau zusammen, und bisher preiswerte Wohnlagen geraten unter Aufwertungs- und Modernisierungsdruck. Insgesamt fehlen in den Großstädten fast zwei Millionen preisgünstige Wohnungen zu Mietpreisen um die 5 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) für Haushalte mit geringen Einkommen.

Die Defizite der sozialen Wohnversorgung zeigen deutlich, dass die Lösung der aktuellen Wohnungsfragen nicht allein durch das Motto „bauen, bauen, bauen“ zu finden sein wird. So verführend einfach das mark-

1 Holm, A./Lebuhn, H./Junker, S./Neitzel, K. (2018): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße, Hans-Böckler-Stiftung: Forschungsförderung Working Paper (63), Düsseldorf, [https://www.boeckler.de/pdf/p\\_fofoe\\_WP\\_063\\_2018.pdf](https://www.boeckler.de/pdf/p_fofoe_WP_063_2018.pdf); Lebuhn, H./Holm, A./Junker, S./Neitzel, K. (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Hans-Böckler-Stiftung: Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, Berlin/Düsseldorf, [https://www.boeckler.de/pdf\\_fof/99313.pdf](https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf) (letzte Zugriffe: 27.06.2018).

wirtschaftliche Versprechen auch klingen mag, dass sich die Wohnungsmärkte bei einer Ausweitung des Angebots entspannen werden, so klar ist: Wohnungsmieten, die sich die Geringverdienenden leisten können, werden *gegen* private Wirtschaftsinteressen durchgesetzt werden müssen. Selbst bei einem Boom der Bautätigkeit ist nicht damit zu rechnen, dass private Anbieter freiwillig unterdurchschnittliche Mietpreise anbieten werden. Da Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen aber eben solche Wohnungen benötigen, ist der Staat gefragt.

Die derzeit diskutierten Instrumente – von der Mietpreisbremse über das Baukindergeld bis hin zu den neu aufgelegten Förderprogrammen – verfehlen den sozialen Versorgungsbedarf komplett und richten sich im Hinblick auf die Zielgruppen und Mietpreise vor allem an die Mittelschichten. Diese können Unterstützung bei der Wohnungsversorgung sicher auch gut gebrauchen, doch sind sie gerade nicht die Gruppen mit den größten Versorgungslücken.

Am Beispiel der Mietpreisbremse lassen sich die Grenzen einer Regulation durch Gesetze und Verordnungen exemplarisch beschreiben. Neben den viel diskutierten Ausnahmen nach langem Leerstand, nach Modernisierungsarbeiten, bei höheren Vormietermieten und bei Neubauten sind es vor allem die fehlenden Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten, die eine wirksame Anwendung der Mietpreisbremse verhindern. Studien in den großen Städten zeigen, dass trotz Einführung der Mietpreisbremse die Angebotsmieten weiter gestiegen sind. In Städten wie Hamburg oder Berlin liegen bis zu 80% aller Wohnungsangebote über den Mietpreisen, die im Rahmen der Mietpreisbremse eigentlich vorgesehen sein sollten. Insbesondere private Vermieterinnen und Vermieter werden auch weiterhin versuchen, einen möglichst hohen Ertrag bei der Vermietung ihrer Wohnungen zu erzielen. Dazu werden Lücken und Ausnahmen in der Gesetzgebung konsequent genutzt. Neben der beschränkten Transparenz der Vormietermieten werden bisher vor allem rechtliche Unklarheiten bei der Vermietung von „möblierten Wohnungen“ genutzt, um die Mietpreisbremse zu umgehen. Auf den Internetportalen Immobilienscout24 und Immowelt hat sich der Anteil von „möblierten Wohnungen“ seit Einführung der Mietpreisbremse deutlich erhöht – weil es für dieses Segment keine klaren gesetzlichen Regelungen gibt. Auch eine jetzt von der Bundesregierung diskutierte Verschärfung der Mietpreisbremse wird nicht alle Lücken schließen können – und der Trick mit den „möblierten

Wohnungen“ zeigt, dass findige Vermieter immer nach einer möglichst legalen Umgehungsmöglichkeit von Auflagen suchen werden, wenn es der Ertragssteigerung dient. Wenn zudem die Einhaltung der Mietpreisbremse nicht amtlich kontrolliert wird, sondern von Mieterinnen und Mietern individuell eingeklagt werden muss, und wenn eine Überschreitung nicht strafbewehrt ist, wird schnell klar, dass die Mietpreisbremse keine Wirksamkeit entfalten kann. So wie Falschparken und Geschwindigkeitsüberschreitungen nur in Ausnahmefällen sanktioniert werden, wird auch eine Mietpreisbremse zahnlos bleiben, weil sie letztlich gegen private Gewinninteressen durchgesetzt werden muss.

Eine sozial ausgerichtete Wohnungsversorgung steht vor der Herausforderung, dauerhaft finanzierbare Wohnungen zu schaffen und bisher günstige Mietpreise resolut zu schützen. Da ein ökonomisch rationales Handeln sich immer an einer Optimierung der Erträge orientieren wird, stehen hier vor allem öffentliche, genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnbauträger in der Verantwortung. Insbesondere die Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit wäre dafür geeignet, die Voraussetzungen für eine andere Wohnungspolitik zu schaffen. Im Unterschied zu befristeten Fördereffekten und den nur schwer zu kontrollierenden rechtlichen Auflagen setzt die Wohnungsgemeinnützigkeit auf der Ebene der Unternehmensorientierung selbst an. Wie in anderen Bereichen der Gemeinnützigkeit auch wird die Ausschüttung von Gewinnen beschränkt und eine Zweckbindung bei der Verwendung von Überschüssen festgeschrieben. Modellrechnungen für die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit zeigen, dass ohne Einschränkungen bei den Baustandards durch einen Mix von Steuererleichterungen, Grundstücksübertragungen, zinsfreien Krediten und einer eingeschränkten Eigenkapitalverzinsung Neubaumieten von unter 5 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) möglich wären.<sup>2</sup> Die Einführung einer solchen Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit wäre eine echte Kampfansage an die gewinnorientierte Wohnungswirtschaft und ein Beitrag für eine dauerhaft angelegte soziale Wohnungsversorgung.

## AUTOR

**ANDREJ HOLM**, Dr., Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Stadt- und Regionalsoziologie der Humboldt-Universität zu Berlin, zurzeit als Gastprofessor am IPW der Universität Wien. Forschungsschwerpunkte: Gentrification, Wohnungspolitik im internationalen Vergleich und Europäische Stadtpolitik.

@ a.holm@sowi.hu-berlin.de

2 Holm, A./Horlitz, S./Jensen, I. (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Studie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung, [https://www.rosalux.de/fileadmin/rls\\_uploads/pdfs/Studien/Studien\\_5-17\\_Neue\\_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf](https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf) (letzter Zugriff: 03.07.2018)