

# Wer soll das bezahlen?

**Immobilien** Die Mietpreise sind längst eine soziale Frage. In deutschen Großstädten fehlen rund zwei Millionen preiswerte Wohnungen, vor allem für Menschen mit niedrigem Einkommen. Zu diesem Ergebnis kommt eine neue Studie.

**A**n den letzten gemeinsamen Urlaub mit ihrer Tochter kann sich Anita Voigt gut erinnern. Sommer 2016, Insel Amrum, sie fuhr nachts mit Fahrrädern auf einem Feldweg, hinter ihnen die Polarlichter, vor ihnen die Dunkelheit. »Es war wunderschön«, sagt Voigt, und das letzte Mal, dass sie sich wirklich frei gefühlt habe.

Seitdem sie in München wohnt, kann sie sich Urlaub nicht mehr leisten. Die 54-Jährige lebt seit verganginem Mai mit ihrer 15-jährigen Tochter in München. 70 Quadratmeter, drei Zimmer. Ein Wohnblock an einer viel befahrenen Straße. »Es ist laut«, sagt sie. »Aber es ist okay.« Voigt heißt eigentlich anders, sie möchte aber ihren Namen nicht gedruckt lesen.

1125 Euro warm kostet ihre Wohnung im Monat. Das sind rund 60 Prozent von dem, was ihr und ihrer Tochter monatlich zur Verfügung stehen. Voigt, orangefarbenes Haar, hellblaue Augen, lebt von zwei Jobs. Sie arbeitet als Vertriebsassistentin bei einem Bauunternehmen in Teilzeit, nebenher auf 450-Euro-Basis bei einem gemeinnützigen Verein. Mit der Unterhaltszahlung ihres Ex-Mannes kommt sie auf gut 1900 Euro im Monat. Was davon nicht in die Miete fließt, geht an die Krankenkasse und den Supermarkt an der Ecke.

»Es ist hart«, sagt Voigt. »Ich lebe von der Hand in den Mund.« Sie hat kaum vorgesorgt, hat keine Riester-Rente, keine Lebensversicherung, keine Unfallversicherung. Sie geht nicht mehr ins Kino, schon lange nicht mehr in Restaurants. »Am meisten stört mich, dass ich meiner Tochter kein Taschengeld mehr geben kann.«

Seit Wochen diskutiert die Republik über das Hartz-System. Über die Frage, ob Hartz die Armut bekämpft oder verschärft und abgeschafft gehört.

Doch wer redet über Menschen wie Anita Voigt? Wer redet darüber, dass die Miete mittlerweile den Lohn ihrer Arbeit auffrisst? So viel davon, dass sie trotz des guten Einkommens von Armut bedroht ist.

Längst sind die Mietpreise in Deutschland zu einer sozialen Frage geworden. Im Herbst vergangenen Jahres legte die gewerkschaftsnahe Hans-Böckler-Stiftung eine Studie vor, nach der mittlerweile be-



**Wohnhaus in Hamburg:** Mehr als 60 Prozent des Einkommens für Miete

reits vier von zehn Haushalten in Deutschland überdurchschnittlich hohe Mietbelastungen haben, gemessen an ihrem Einkommen. Gemeinhin gilt ein Anteil von 30 Prozent des Lohnes als erträgliche Grenze. Ein Team von Stadtsoziologen der Humboldt-Universität Berlin und der Goethe-Universität Frankfurt hatte die Zahlen für die 77 deutschen Großstädte mit mehr als 100 000 Einwohner erhoben.

Nun gingen die Wissenschaftler auf der Basis der Daten der Frage nach: Wie viele bezahlbare Wohnungen fehlen eigentlich in diesen Städten und in welcher Größe? Das Ergebnis der neuen Böckler-Studie verbindet die Einkommenssituation mit dem Wohnungsmangel – und sie zeigt nicht bloß, dass Immobilien fehlen, sondern auch, wo, und vor allem: wem. In den 77 Großstädten gibt es 1,9 Millionen

bezahlbare Wohnungen zu wenig. Am stärksten betroffen sind nicht etwa Familien, sondern allein lebende Menschen mit niedrigem Einkommen. Für sie fehlen 1,4 Millionen kleine Wohnungen bis 45 Quadratmeter. Mittlerweile leben fast 50 Prozent der Einwohner der Großstädte in Singlehaushalten. Doch für die 6,7 Millionen Menschen gibt es nur 2,5 Millionen Kleinstwohnungen.

Besonders schwierig ist es auch für Familien mit mittlerem Einkommen und mit einer Anzahl von mehr als fünf Personen, für sie sind nur 18 Prozent des Wohnungsbestandes von 90 bis 105 Quadratmeter leistbar.

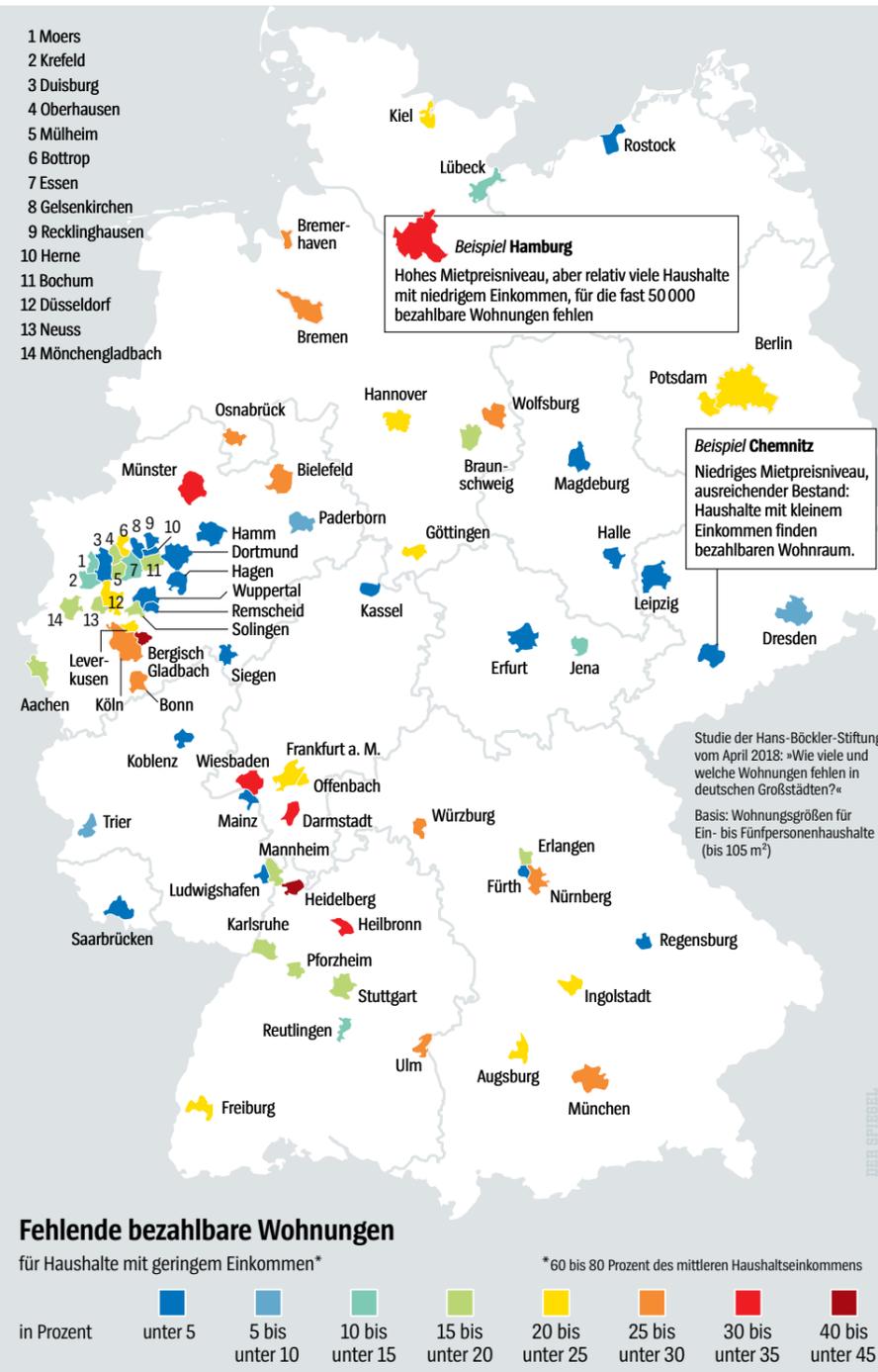
Es gibt Regionen, in denen das Problem kaum existiert. Und es gibt Ballungsräume wie das Rhein-Main-Gebiet, wo für die armen Haushalte weniger als zehn Prozent bezahlbare Wohnungen vorhanden sind. Es gibt Städte wie Bremerhaven, in denen besonders viele Menschen mit niedrigem Einkommen leben und deshalb Probleme entstehen. Aber es gibt auch Düsseldorf mit vielen gut verdienenden Bürgern, wo die Mieten so hoch sind, dass auch Normalverdiener keine bezahlbare Wohnung mehr finden.

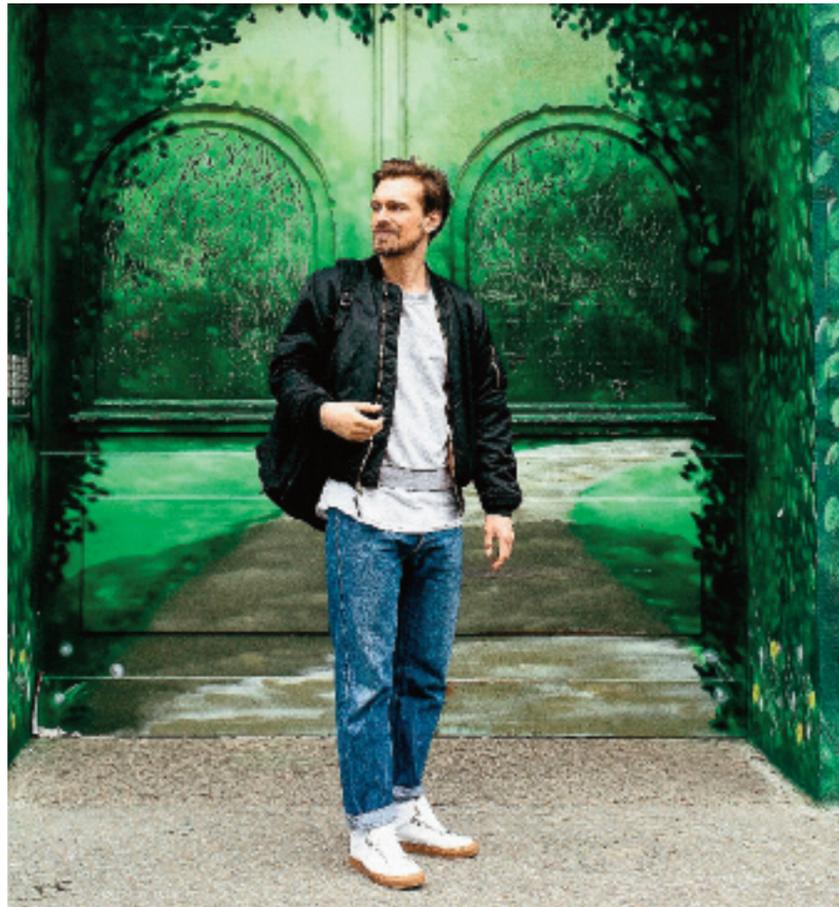
Dass in Deutschland Wohnungen fehlen, ist unumstritten. Durch die Zuwanderung steigt die Bevölkerungszahl wieder. Zugleich leben immer weniger Menschen zusammen in einer Wohnung. Zwischen 2005 und 2015 wuchs die Zahl der Einwohner um 1,5 Prozent, die Zahl der Haushalte jedoch um 5,7 Prozent, so das Berliner Forschungsinstitut Empirica. Es rechnet daher mit einer Neubaunachfrage von mindestens 4,4 Millionen Wohnungen bis zum Jahr 2030.

Ebenso ist unumstritten, dass bezahlbarer Wohnraum benötigt wird. Was aber bezahlbar heißt, da wird es schon schwammig. Genau darauf schauen die Forscher: Wie viele und welche Wohnungen fehlen, damit die Haushalte über alle Einkommensstufen hinweg zugleich ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum haben? Die Autoren nennen das die »soziale Versorgungslücke«. Um ihre Antwort zu verstehen, muss man sich kurz anschauen, wie sie zu ihren Ergebnissen gekommen sind.

Die Grundlage ihrer Daten ist der Mikrozensus 2014, es sind die aktuellsten verfügbaren Zahlen. Jährlich befragt das Statistische Bundesamt ein Prozent der Bevölkerung zu ihren wirtschaftlichen und sozialen Lebensverhältnissen, er ist die vielleicht wichtigste deutsche Statistik.

Zunächst sortierten die Forscher die Wohnungen in den Städten nach Größe und Miete. Auf der Basis von bestehenden gesetzlichen Vorschriften ordneten sie den Haushalten angemessene Größen zu: unter 45 Quadratmeter für Singles, zwischen





Wohnungssuchender Gerber in Berlin

»Keine Kinder, keine Tiere, kein Musikinstrument«

75 und 90 Quadratmeter etwa für vier Personen.

Anschließend teilten sie die Bürger nach Haushaltsgrößen und Einkommen ein. In der Mitte platzierten sie Haushalte mit dem Medianeinkommen für die jeweilige Größe. Es ist das Einkommen, bei dem exakt je 50 Prozent der Bevölkerung mehr oder weniger verdienen. So lag das Medianeinkommen eines Alleinstehenden 2014 bei 1484 Euro. Die leistbare Bruttowarmmiete lag für sie bei 30 Prozent des Einkommens, also in diesem Fall bei 445 Euro. 30 Prozent ist kein willkürlicher Wert. Er gilt in der Wohnungswirtschaft als die kritische Marke bei Vermietungen, insbesondere, wenn das Einkommen niedrig ist.

Schließlich fügten die Forscher beide Statistiken zusammen. Sie verteilten die Wohnungen in den jeweiligen Städten so, dass möglichst viele Haushalte eine passend große Wohnung zu einem bezahlbaren Preis erhielten. So, als wären die Wohnungen wie in einer idealen Welt verteilt. Doch das Gedankenspiel ging nicht einmal theoretisch auf. Sichtbar wurde eine Versorgungslücke, die angesichts der Mietpreissteigerungen seit 2014 noch größer

geworden sein dürfte. »Der größte Mangel herrscht bei Alleinstehenden unterhalb der Armutsgrenze, die weniger als 60 Prozent des Durchschnittseinkommens haben«, sagt der Berliner Wissenschaftler Andrej Holm, der einer der Autoren ist. »Hier fehlen Wohnungen für Mietpreise von vier bis fünf Euro der Quadratmeter.«

Die Mietpreise sind ein sozial- und verteilungspolitisches Problem. Es herrscht ein Verdrängungswettbewerb nach unten. Wer viel verdient, kann sich jede Wohnung leisten. Menschen mit mittlerem Einkommen könnten über 76 Prozent aller Wohnungen bezahlen. Für die mit geringem Einkommen sind es 61 Prozent. Die unter der Armutsgrenze können um weniger als 25 Prozent der leistbaren Wohnungen rangeln.

Wohlgemerkt: in einer idealen Welt. In der Realität sind die meisten Wohnungen besetzt – und nicht nach sozialen Kriterien verteilt. Zugleich sind die Preise bei Neuvermietungen in den vergangenen zehn Jahren massiv gestiegen – in Berlin um 76 Prozent, in Wolfsburg um 63 Prozent, in Münster um 31 Prozent, weshalb auch Gutverdiener unter Druck geraten.

In einer repräsentativen Umfrage im Auftrag der Caritas sahen vier von fünf befragten Deutschen in hohen Wohnkosten ein erhebliches Armutrisiko. Drei Viertel antworteten, es sei wichtig, das Menschenrecht auf Wohnen für alle zu gewährleisten. »Bezahlbares Wohnen« rangierte bei der Umfrage auf dem vierten Platz der sozialpolitischen Themen.

Dass es nicht nur um gefühlte Ängste geht, sondern in der Realität schnell die Existenz auf der Kippe stehen kann, zeigt das Beispiel von Anita Voigt, der alleinerziehenden Mutter aus München.

Seit Kurzem hat Voigt ihren Job beim Bauunternehmen nicht mehr. Ihr bleiben noch 450 Euro aus dem Minijob und die Unterhaltszahlungen des Ex-Mannes. Sie ist nun auf der Suche, bewirbt sich auf neue Jobs. Sie braucht schnell Arbeit. Damit sie die Miete weiterhin zahlen kann, hat sie bereits ihr Auto verkauft. 1800 Euro hat sie dafür bekommen.

Sie wäre längst in eine kleinere, günstigere Wohnung gezogen. Aber sie hat keine Zweizimmerwohnung bekommen. »Die meisten Vermieter haben mir erklärt, dass das Wohnzimmer nicht als Schlafzimmer genutzt werden darf.« Voigt empfindet das als Bevormundung. »Seit wann dürfen wir nicht mehr selbst entscheiden, wie wir unseren Wohnraum nutzen?«

Jedes Mal, wenn eine Rechnung in ihrem Briefkasten landet, macht sich Voigt Sorgen. Ob sie das bezahlen könne, ob alles gut ausgehe. Sie fragt sich das oft, schläft schlecht. Sie hat Angst vor der Zukunft. »Meine Rente wird nicht mehr als 600 Euro hoch sein«, glaubt sie und lacht, als sie merkt, was das heißt. »Damit werde ich nicht mal die Miete zahlen können.«

Laut der Studie fehlen in Berlin absolut die meisten leistbaren Wohnungen für Haushalte bis zum Medianeinkommen – über 310 000. Es folgen Hamburg mit gut 150 000 Wohnungen und Köln (86 000). Das einkommensstarke München rangiert auf dem vierten Platz. Schaut man auf die Bundesländer, liegt Nordrhein-Westfalen vor Berlin und den reichen Ländern Bayern und Baden-Württemberg. Es ist eine Bedrohung von zwei Seiten – geringes Einkommen und hohe Mieten –, daher kann es viele treffen. Auch jene, die sich bislang sicher fühlen.

Im 175 Seiten starken Koalitionsvertrag hat die Große Koalition dem Thema »Bezahlbarer Wohnungsbau« sieben Seiten gewidmet. Es geht auch um eine Reform der Mietpreisbremse und eine »Wohnraumoffensive« für 1,5 Millionen neue Wohnungen und Eigenheime. Solche Ansätze aber werden die Probleme nur lindern. Es bleibt die Frage, was der Bund machen kann. Denn im föderalen Deutschland sind auch die Länder und Kommunen für den Wohnungsbau zuständig.

Wichtig wäre mehr sozialer Wohnungsbau, durch Private, öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften. Doch seit Jahren sinkt die Zahl der Sozialwohnungen, und sie wird weiter sinken, weil nach und nach die langfristigen Mietpreisbindungen von Wohnungen, die vor Jahrzehnten gebaut wurden, auslaufen werden. Zudem wurden viele kommunale Wohnungsbaugesellschaften privatisiert. Und da sind die grotesk steigenden Bodenpreise. Neubauten in Großstädten mit Mieten von vier oder fünf Euro pro Quadratmeter sind durch die hohen Bodenpreise auf dem freien Markt schwer darstellbar.

»Mit Neubau allein wird sich das Problem nicht lösen lassen«, sagt Stadtsoziologe Holm. Denkbar ist vieles: von einer Reform des Fördersystems im Wohnungsbau über rechtliche Änderungen, die gemeinschaftliche Wohnformen erleichtern bis zu flexibleren Systemen bei den Sozialmieten. Wer einmal einen Wohnungsbesichtigungsschein und eine öffentlich geförderte Wohnung ergattert hat, kann häufig ein Leben lang zur Billigmiete leben, auch wenn sein Einkommen im Laufe der Zeit steigt. Nach dem Einzug werden die Einkommen nicht mehr geprüft.

Eine Enquete-Kommission soll im Auftrag der Regierung Lösungsvorschläge er-

arbeiten. An der Zeit wäre es. Wer wissen will, warum, muss nur an einem beliebigen Tag in einer beliebigen Großstadt zu einer beliebigen Wohnungsbesichtigung gehen.

Timo Gerber steht vor einem heruntergekommenen Altbau in Berlin-Kreuzberg und hat zum ersten Mal seit Langem wieder Hoffnung. Die Wohnung, die er gerade besichtigt hat, ist nicht besonders, im

**»Was für ein Scheiß. Aber was will ich machen? Es ist überall so teuer.«**

Gegenteil. Sie hat keine Küche, das Treppenhaus ist abgeranzt, und überall liegt Müll im Innenhof. »Aber mittlerweile muss ich nehmen, was ich kriege«, sagt er.

Gerber, dunkle Sneakers, kurzes dunkles Haar, dunkler Bart, sucht seit zweieinhalb Monaten nach einer Einzimmerwohnung in Berlin. Er hat mittlerweile über 50 besichtigt. Vor eineinhalb Jahren ist der 29-Jährige aus der Schweiz nach Berlin gezogen. Ende April löst sich die Wohngemeinschaft in Berlin-Friedrichshain auf, in der er gerade lebt. Gerber hat Zeitdruck. Er hat

sich deshalb in der vergangenen Woche Urlaub genommen. »Damit ich doppelt so viele Besichtigungen schaffe wie sonst.«

Der Schweizer arbeitet als Bildbearbeiter beim Onlineshop Zalando. 1200 Euro hat er monatlich zur Verfügung. Die Wohnung, die er gerade besichtigt hat, liegt bei 600 Euro kalt. Seine Eltern bürgen für ihn, damit sich seine Chancen erhöhen. Gerber ist bereit, mehr als die Hälfte seines Nettoeinkommens für eine heruntergekommene Wohnung auszugeben. Er kratzt sich am Bart. »Was für ein Scheiß, aber was will ich machen – es ist überall so teuer.«

Mittlerweile hat sich Gerber ein 23-seitiges Bewerbungsdossier angelegt. Neben den üblichen Unterlagen, wie Schufa-Auskunft und Einkommensnachweis, hat er seinen Lebenslauf beigefügt und ein Motivations schreiben. »Da erzähle ich, dass ich keine Kinder und keine Tiere habe und auch kein Musikinstrument spiele.« Er hatte gehofft, dass er sich damit von den anderen Bewerbern abheben könnte. Aber mittlerweile haben die meisten etwas Persönliches in ihrer Mappe.

»Jedes Mal ist es ein Kampf«, sagt er. Bei seiner letzten Besichtigung in Berlin-Neukölln kamen über 80 Interessenten.

Markus Dettmer, Hannah Knuth