

## Wenn Wohnen für Verbraucherinnen und Verbraucher zum Luxus wird!



Bezahlbarer Wohnraum wird vor allem in Großstädten und Ballungszentren, sowie Universitätsstädten zur Mangelware. In zahlreichen Städten erreichen die Mieten immer neue Höchststände. In attraktiven Citylagen schlagen Eigentümer bei jedem Mieterwechsel bis zu 30 Prozent auf die Mieten drauf!

Die Verbraucherinnen und Verbraucher stehen einer immer stärker steigenden Wohnkostenbelastung machtlos gegenüber. Über 1/3 der privaten Konsumausgaben verschlingt der Bereich des Wohnens, der Energie und der Instandhaltungskosten durchschnittlich. Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse nehmen zu. Wie reagiert die Politik auf diese Herausforderung und welche wohnungspolitischen Maßnahmen können helfen, die Situation der Verbraucher am Miet- bzw. Wohnungsmarkt zu verbessern?



In den Ballungszentren der Republik ist der Wohnungsmarkt, besonders bei preiswerten Wohnungen nahezu leergefegt. „Raus aufs Land“ war gestern, urbanes Wohnen erfreut sich bei vielen Verbrauchern zunehmender Beliebtheit.

Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen übersteigt mittlerweile das Angebot in fast allen Großstädten. Mehrere Trends fallen in Großstädten zusammen: Der Trend zum verdichteten, innenstadtnahen Wohnen, die kontinuierliche Zunahme von Singlehaushalten und nicht zuletzt die Eurokrise, die den Investitionsboom in Stein und Beton noch beschleunigt hat!

Die Folgen für einkommensschwache Haushalte sind massiv!

Neben stetig steigenden Kosten für Energie, wie Strom- und Heizkosten, sehen sich die Mieterinnen und Mieter zunehmenden Verdrängungsprozessen ausgesetzt. Steigende Mieten im Bestand, hohe Neuvertragsmieten und rasant gestiegene Immobilienpreise in Ballungszentren beschneiden die Handlungsmöglichkeiten und Alternativen der Mieter massiv. Wie konnte es soweit kommen, und warum kehrt das bereits als gelöst gesehene Problem der Wohnungsnot zurück?

Vermietern ist es in bestehenden Mietverhältnissen nur begrenzt erlaubt, die Miete zu erhöhen. Bei Neuvermietungen fällt jegliche Beschränkung weg. Einige Vermieter nutzen die rechtlich durchsetzbaren Mieterhöhungen von höchstens 20 Prozent innerhalb von drei Jahren gänzlich aus, um den Druck auf die Mieter zu erhöhen, andere greifen zu härteren und auch unerlaubten Mitteln. Auszugsprämien sind dabei noch die mildeste Methode, bestehende Mietverhältnisse zu beenden, um freiwerdenden Wohnraum anschließend Luxussaniert zu verkaufen oder teuer neu zu vermieten. Dieser „Beton-Gold“-Dynamik sehen sich die Mieterinnen und Mieter ohnmächtig ausgesetzt.

Auch die in Verruf geratende Finanzwirtschaft hat das Geschäft mit Wohnraum für sich entdeckt. Sie verspricht krisengeplagten Anlegern in Euro-Krisenzeiten sichere und vor allem renditeträchtige Anlageformen. Die Verbraucher stecken in der Klemme:

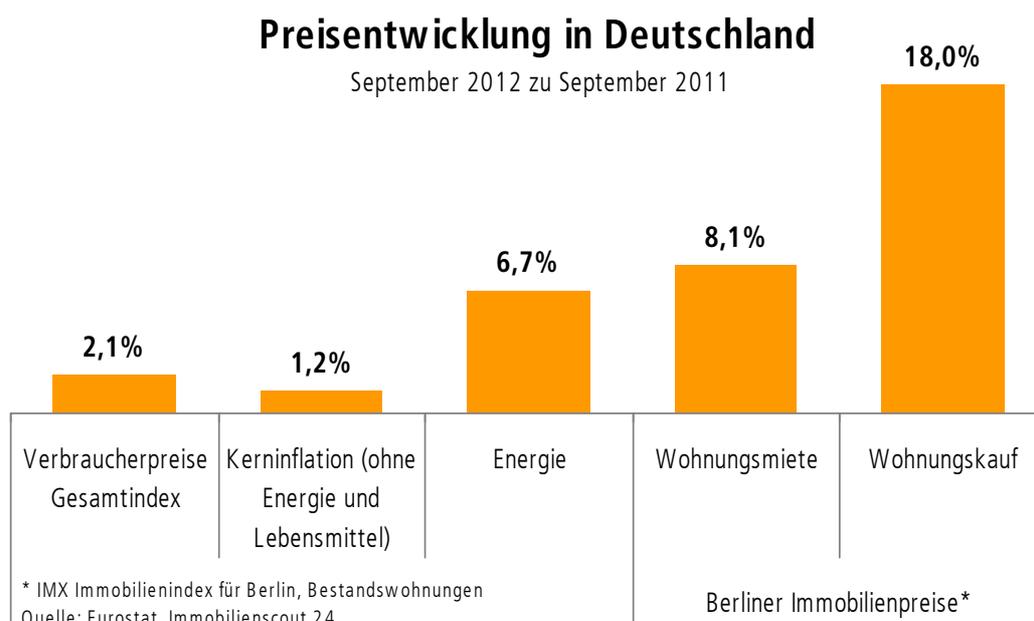
Bleiben sie in ihren bestehenden Mietverhältnissen wohnen und akzeptieren sie damit steigende Kaltmieten sowie die steigenden Energiepreise, die so genannte „zweite Miete“?

Oder suchen sie sich eine günstigere Wohnung und ziehen unter Umständen aus ihren vertrauten Stadtteilen weg?

Die gefühlte Klemme, in der Mieterinnen und Mieter stecken, ist durch Zahlen aus Berlin empirisch belegbar:

Zwischen September 2011 und September 2012 stiegen die Energiepreise um fast 7 Prozent.

Die Wohnungsmiete stieg in Berlin im Durchschnitt um 8,1 Prozent<sup>1</sup> und <sup>2</sup>.



Verbraucher mit niedrigem Haushaltseinkommen sind besonders stark belastet. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes entfielen 2010 auf den Bereich Wohnen und Energie durchschnittlich 34,1 Prozent der privaten Konsumausgaben. Niedriglohn-Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.300,00 Euro waren mit 45,8 Prozent belastet. Je niedriger das Einkommen, desto größer die Belastung für Wohnen und Energie. So schraubt sich die Mietpreisentwicklung Jahr für Jahr nach oben, ohne dass die Einkommensentwicklung nur ansatzweise mithalten kann. Steigende Mieten im Bestand, hohe Neuvertragsmieten und rasant gestiegene Immobilienpreise in Ballungszentren beschneiden die Handlungsmöglichkeiten und Alternativen der Mieter massiv. Wie konnte es soweit kommen und warum kehrt das bereits als gelöst gesehene Problem der Wohnungsnot zurück?

<sup>1</sup> Quelle: IMX Immobilienindex für Berlin, Bestandswohnungen

<sup>2</sup> Quelle: Eurostat, Immobilienscout24

Die Gründe sind vielschichtig: Sie reichen von einer untätig zuschauenden Politik über neue Wohn- und Lebensformen, die zunehmende Auflösung familiärer Strukturen und den damit einhergehenden Anstieg an Singlehaushalten bis hin zur Euro-Krise und den „Run“ in Sachwerte!

Zu den Fakten:

Die Politik hat sich sukzessive aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus zurückgezogen. Kommunale Wohnungsbestände wurden privatisiert.

So ist die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland seit 2002 um rund ein Drittel auf knapp 1,7 Millionen gesunken. Nach einer Studie des Pestel-Instituts aus Hannover fehlen aktuell 4 Millionen Sozialwohnungen in Deutschland<sup>3</sup>.

Um den Schwund preisgebundener Wohnungen zu stoppen, müssen jährlich 130.000 neue Sozialwohnungen in Deutschland gebaut oder umgewandelt, jedenfalls einer Preisbindung unterworfen werden! Während im letzten Jahrzehnt die Reallöhne in vielen Branchen bestenfalls stagnierten und der Niedriglohnbereich enorme Auswüchse zeigte, verschwand Jahr für Jahr bezahlbarer Wohnraum für eine immer größer werdende Gruppe!

Die Ballungszentren, die Universitätsstädte und die deutschen Millionenstädte ziehen immer mehr Menschen an. Der Trend „in die Stadt“ ist ungebrochen.

So fehlen in München laut Studie des Pestel-Instituts 31.000 Mietwohnungen, in Frankfurt am Main 17.500 Wohnungen, in Hamburg 15.000 Wohnungen und in Köln 7.000 Mietwohnungen.

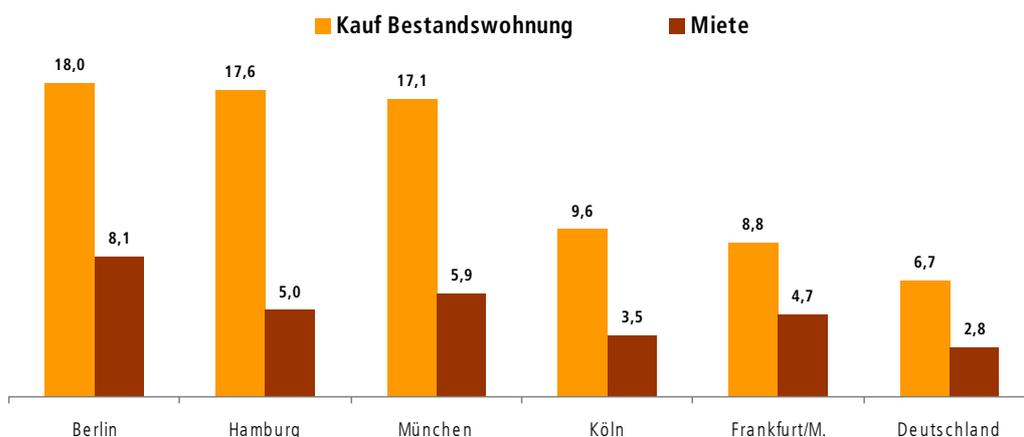
Knappes Angebot und große Nachfrage => hoher Preis!

Die Logik des Marktes schlägt gnadenlos zu!

Dies zeigt sich bei der Preisentwicklung zwischen September 2011 und September 2012 in den größten deutschen Städten.

### Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland

- September 2012 zum Vorjahresmonat in Prozent -



Quelle: IMX Immobilienpreisindex, ImmobilienScout24

Auch die Mieten steigen rasant: In ihrem aktuellen Immobilienbericht schreibt die Bundesregierung, dass die Mieten im vergangenen Jahr zwar bundesweit „nur“ um 3 Prozent zugelegt haben, in Hamburg und Berlin beispielsweise jedoch um fast 8 bzw. 5 Prozent.

<sup>3</sup> Quelle: Pestel-Institut, Hannover, 2012

Schlüsse zieht Wohnungsbauminister Ramsauer daraus jedoch nicht.

Es sei eine gestiegene Nachfrage zu beobachten und darüber hinaus zu wenig neu gebaut worden und nach Jahren der Preisstabilität ein normaler Vorgang, dass die Preise jetzt anziehen. Aber was hat die Politik damit zu tun? Den Verbrauchern, die die anziehenden Mieten nicht mehr bezahlen können, hilft die ministeriale Beruhigung nicht weiter.

Die Bundesländer müssen schnell und entschlossen wohnungspolitisch handeln und gegensteuern, damit die Großstädte auch für Geringverdiener bewohnbar bleiben. Die Zeit drängt, die Fehlentwicklung durch Privatisierung und Aufgabe der Preisbindung sind massiv: So sind nicht nur die Preise für Miete und Energie stark gestiegen. Auch der Traum vom Wohneigentum, von der Politik als sichere Altersvorsorge postuliert, wird für viele unerschwinglich.

In Hamburg stiegen die Immobilienpreise zwischen 2008 und 2011 um 31 Prozent, in Berlin um 39 Prozent, in München um 23 Prozent und in Frankfurt um 14 Prozent<sup>4</sup>.

Die Angst vieler Verbraucher vor Geldentwertung und Euro-Krise treibt die Wohnungs- und Häuserpreise zusätzlich! Die Empfänger von Transferleistungen können vom Eigentum meist nur träumen. Für sie soll das Wohngeld das Ärgste abmildern.

Wohngeld und Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung sind jedoch als staatliche Leistungen bei weitem nicht ausreichend, um die Arbeitslosen und Einkommensschwachen am Wohn-Mietmarkt zu schützen und zu unterstützen.

Das von Minister Ramsauer gepriesene Wohngeld ist nicht nur in Höhe und Umfang keine adäquate Kompensation, sondern darüber hinaus eine rückläufige Sozialleistung. So sank die Anzahl der Wohngeldempfänger von 2010 auf 2011 bundesweit von 852.000 Empfängerhaushalten auf 776.800.

Die durchschnittliche Höhe sank ebenfalls von 126,00 Euro pro Monat auf 115,00 Euro pro Monat<sup>5</sup>.



Die Zeit, wohnungs- und mietpolitisch umzusteuern ist reif:

„Stadt muss man sich zukünftig leisten können.“

Soweit darf es nicht kommen. Die Wohnungsfrage entwickelt sich immer mehr zu einer zentralen sozial-, wirtschafts- und verbraucherpolitischen Frage.

Der DGB fordert konkrete Maßnahmen, um kurz- und mittelfristig umzusteuern.

1. Kurzfristig müssen die Mieten im Bestand geschützt bleiben. Der Hunger auf steigende Renditen wird bei manchen Vermietern allein durch das bestehende Mietrecht gebremst. Die Regelungen für Mieterhöhungen im Bestand müssen deshalb unbedingt verteidigt werden, auch aktuell gegen die Experimentierfreude der schwarz-gelben Regierung.
2. Eine Begrenzung der Wiedervermietungsrenten ist dringend erforderlich. Verdrängungsprozesse, Luxus-Sanierung und explodierenden Neuvermietungspreisen muss Einhalt geboten werden.

<sup>4</sup> Quelle: Numbeo.com, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln

<sup>5</sup> Quelle: Pestel-Institut 2/2012

Mieterhöhungen zur Renditemaximierung bei Neuvermietung von bis zu 30 Prozent sind keine Seltenheit.

Eine gesetzliche Obergrenze bei Mietsteigerungen in Neuverträgen ist deshalb dringend geboten. Dies würde Mieterinnen und Mietern helfen eine neue Wohnung zu finden, besonders im Fall von Familiengründung oder arbeitsplatzbedingtem Umzug.

Eine Koppelung der Neuverträge an die ortsübliche Vergleichsmiete wäre ein gangbarer Weg. Eine Deckelung auf maximal 10 Prozent über der Vergleichsmiete wäre ein sozialer Schutz für Wohnungssuchende.

3. Der Aderlass bei den Sozialwohnungen muss umgehend gestoppt werden. Der Verlust von 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr muss gedreht werden. Die Wohnungsbauinitiative, zu der auch der Mieterbund und die IG BAU gehören, fordert den Neubau von 40.000 bis 50.000 Sozialwohnungen pro Jahr.  
Zusätzlich kann die öffentliche Hand Belegungsrechte ankaufen. Fehlentwicklungen in der Wohnungspolitik müssen politisch korrigiert werden.  
Der Bund muss bei dem Geld, das er für den sozialen Wohnungsbau an die Länder gibt, eine strikte Zweckbindung verlangen – und kontrollieren.
4. Die Kostenbelastung bei Strom, Gas und Heizung (die so genannte 2. Miete) muss begrenzt werden. Soziale Effizienztarife oder Geringverbrauchertarife mit progressivem Preisverlauf könnten Haushalte mit geringem Einkommen entlasten. Darüber hinaus muss thematisiert werden, dass die Bemessung der Stromkosten im Regelsatz zu gering ist.  
Bessere Anreize zur energetischen Gebäudesanierung für Vermieter und Konsumanreize für energieeffizientere Haushaltsgeräte können die Verbraucher entlasten.
5. Der alters- und behindertengerechte Umbau von Wohnungen muss vorangetrieben werden, damit die Menschen möglichst lange in ihrer Wohnung bleiben können und so der „Neuvermietungspreisspirale“ entgehen können. Zusätzlich entlastet ein Programm zum altersgerechten Umbau die staatliche Pflegeversicherung.

Fazit:

Wohnen darf kein Luxusgut werden. Wohnen ist ein Grundrecht. Die Politik ist aufgerufen, den Wohnungs- und Mietmarkt zu schützen und steuernd einzugreifen. Wohnungsmärkte sind wie Arbeitsmärkte keine Kartoffelmärkte, wo die simplen Regeln des Marktes ungebremst wirken dürfen. Auf Wohnungsmärkten geht es um menschliche Grundbedürfnisse der Verbraucherinnen und Verbraucher.

Diese müssen vor Abzocke und Verdrängung aus Profitgier geschützt werden.