

Dr. Dominik Santner

Belastung durch Wohnkosten oft hoch

Ergebnisse der Befragung von Mietern und Eigentümern im Land Bremen 2019

In aller Kürze:

Anfang 2019 hat das Statistische Landesamt im Auftrag der Arbeitnehmerkammer erneut eine Befragung zur Wohnsituation der Haushalte im Land Bremen durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass etwa 30 Prozent der befragten Mieterhaushalte durch Miete und Nebenkosten unangemessen belastet sind. Ihre Warmmiete (inklusive Strom) beträgt über 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens. Betroffen sind vor allem allein lebende Senioren, Alleinerziehende und Arbeitnehmerhaushalte mit geringen Nettoeinkommen unter 1.500 Euro. Die Belastungsquote ist in jenen Stadtteilen am größten, in denen viele Menschen mit geringen Einkommen leben. Menschen mit höheren Einkommen wechseln im Laufe des Lebens hingegen häufig ins Eigentum, in dem sie nach erfolgter Tilgung der Kredite von sehr niedrigen Wohnkosten profitieren. Die Arbeitnehmerkammer fordert daher die Neuauflage des Wohnraumförderprogramms zügig umzusetzen und die Möglichkeiten durch die aktuelle Wohngeldnovelle zu nutzen, um Haushalte mit geringen Einkommen zu entlasten. Bei der Bildung von Wohneigentum sollten vor allem Schwellenhaushalte unterstützt werden.

➔ Bremen, und erst recht Bremerhaven, gelten im deutschlandweiten Vergleich eher als weniger angespannte großstädtische Wohnungsmärkte. Aber auch im Land Bremen sind in den vergangenen Jahren die Neuvertragsmieten deutlich gestiegen.¹ So lagen die Preise 2018 in der Stadt Bremen um 43,4 Prozent höher als noch 2008. Besonders

Geringverdiener leiden unter dieser Entwicklung. Eine Studie der Hans-Böckler-Stiftung² zeigt, dass in Bremen ein Defizit an leistbaren Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen (unter 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens) von knapp 54.000 Wohnungen existiert (Bremerhaven: knapp 12.000 Wohnungen).

Mieter- und Eigentümerbefragung 2019

Seit 2012 führt die Arbeitnehmerkammer zusammen mit dem Statistischen Landesamt Mieterbefragungen durch. Anfang 2019 erfolgte die mittlerweile vierte Befragung, in der neben Mieterinnen und Mietern auch erstmals Bewohnerinnen und Bewohner selbst genutzten Eigentums teilnahmen. Es wurden knapp 18.000 zufällig aus dem Melderegister ausgewählte Menschen im Land Bremen mit Bitte zur Teilnahme angeschrieben. Insgesamt sind 3.153 Haushalte dieser Bitte gefolgt, wobei vier Fünftel davon auf die Stadt Bremen und ein Fünftel auf die Stadt Bremerhaven entfallen. Diese Rücklaufquote von knapp 18 Prozent liegt im für freiwillige Befragungen üblichen Bereich.

1 Vgl. empirica (2018).

2 Vgl. Holm et al. (2018).



Von besonderem Interesse war für die Arbeitnehmerkammer die finanzielle Belastung durch Wohnkosten beziehungsweise der Anteil, den die Haushalte dafür von ihrem Einkommen aufwenden müssen. Hierfür wurde anhand des Nettohaushaltseinkommens sowie der Summe der monatlich anfallenden wohnbezogenen Kosten eine Belastungsquote durch warme Wohnkosten (inklusive

Strom) ermittelt.³ Basierend auf der in der Literatur üblichen Belastungsgrenze für die Kaltmiete von 30 Prozent und üblichen Beträgen für Nebenkosten⁴ sowie Strom gehen wir davon aus, dass für die Warmmiete (inklusive Strom) 40 Prozent des Haushaltseinkommens als leistbar gelten können.

3 Anders als in anderen Studien haben wir nicht die Kaltmiete, sondern warme Wohnkosten (inklusive Strom) abgefragt. Eigentümerhaushalte sollten zudem Zins und Tilgung von Wohn- und Baukrediten sowie die Instandhaltungsrücklage mit einberechnen.

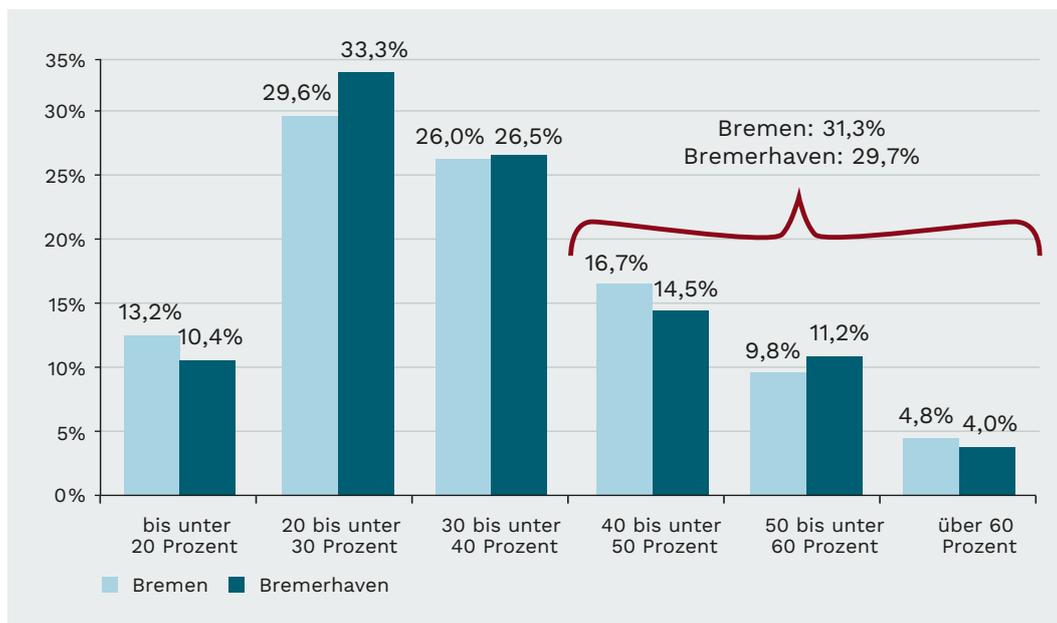
4 Vgl. DMB (2018).

Mieter mit geringen Einkommen am stärksten belastet

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass der typische stadtbremische Mieterhaushalt im Median⁵ 32,5 Prozent des Haushaltseinkommens für Miete und Nebenkosten ausgibt. In Bremerhaven liegt der Wert bei 31,8 Prozent. Arbeitnehmerhaushalte sind etwas geringer belastet (Bremen 28,3 Prozent; Bremerhaven 27,5 Prozent). Die Medianwerte liegen somit deutlich unterhalb des von uns als leistbar erachteten Grenzwerts von 40 Prozent. Als mittlere Werte können diese Zahlen jedoch nur bedingt etwas darüber aussagen, wie viele Haushalte im Land Bremen mit zu hohen Wohnkosten leben. Eine differenziertere Darstellung zeigt, dass fast ein Drittel der befragten Mieterhaushalte 40 Prozent

und mehr für das Wohnen ausgibt (Abbildung 1). Knapp 15 Prozent der Haushalte haben sogar eine Wohnkostenbelastung von 50 Prozent und mehr. Der Anteil von Haushalten mit zu hohen Kosten ist bei Arbeitnehmerhaushalten etwas niedriger (Bremen 19,1 Prozent; Bremerhaven 15,1 Prozent). Obwohl eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung offenbar häufig das Belastungsrisiko reduziert, gilt dies für knapp ein Fünftel der Arbeitnehmermieterhaushalte nicht. Schaut man etwas genauer (Abbildung 2), so zeigt sich, dass es vor allem Haushalte mit besonders geringen Nettohaushaltseinkommen von 1.500 Euro und weniger sind, die hiervon oft betroffen sind. Mit steigenden Einkommen ist die Belastung in der Regel jedoch moderat.

Abbildung 1:
Anteil der Haushalte nach Wohnkostenbelastung*
Alle Haushalte (Mieter)



* Anteil der Warmmiete (inklusive Strom) am Nettohaushaltseinkommen
Quelle: Bewohnerbefragung 2019
© Arbeitnehmerkammer Bremen

⁵ Der Median ist ein statistischer Mittelwert. Genau die Hälfte aller erhobenen Werte ist größer als der Median und die andere Hälfte kleiner. Im Gegensatz zum Durchschnittswert ist der Median als Mittelwert kaum anfällig für sehr große und sehr kleine Ausreißerwerte und somit aussagekräftiger. Daher sind alle in dieser Auswertung genannten Mittelwerte für Einkommen und Wohnkosten Medianwerte.

Abbildung 2:
Wohnkostenbelastung* von Arbeitnehmerhaushalten (Mieter)
 nach Nettohaushaltseinkommensgruppen, Medianwerte



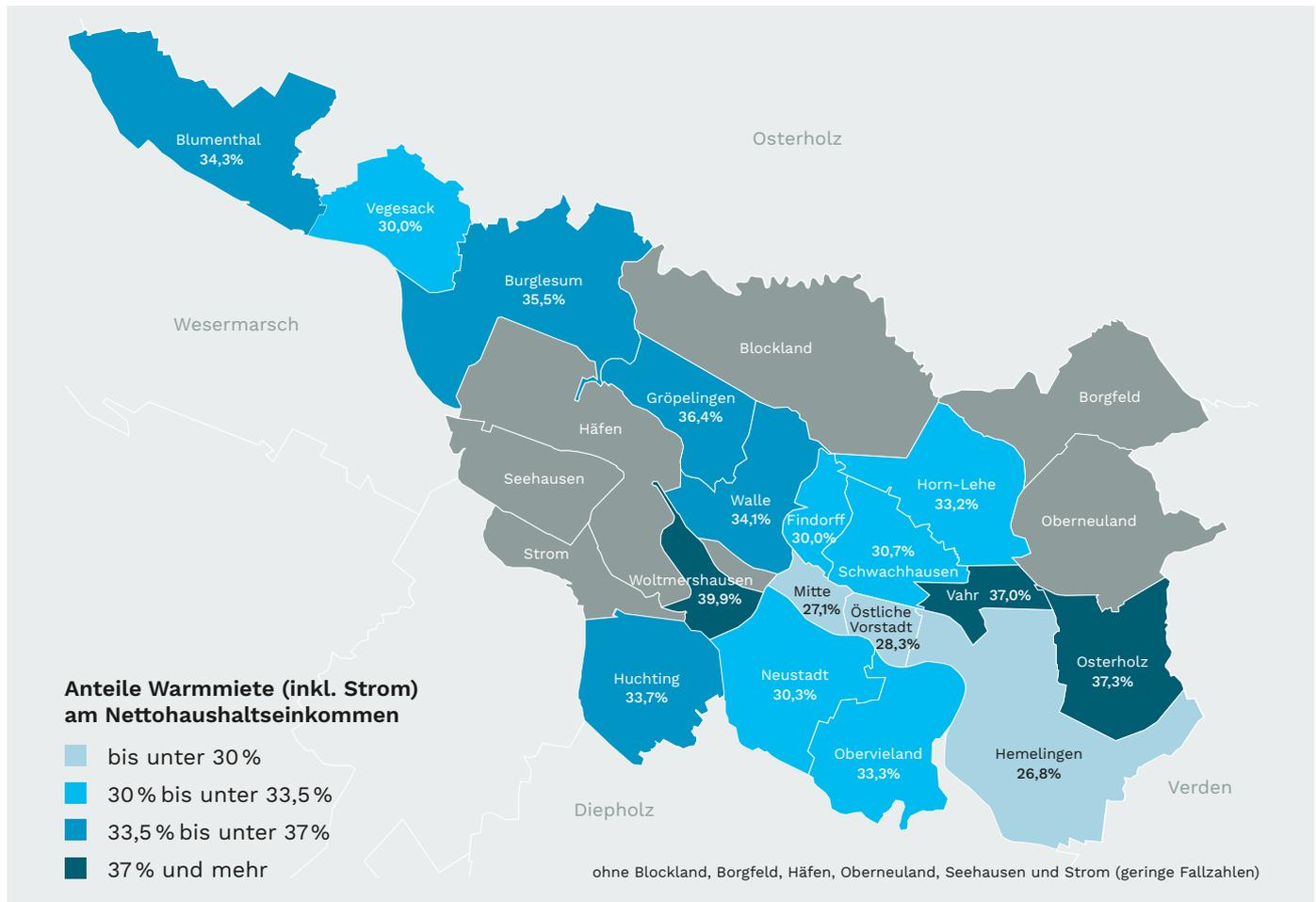
* Anteil der Warmmiete (inklusive Strom) am Nettohaushaltseinkommen
 Quelle: Bewohnerbefragung 2019
 © Arbeitnehmerkammer Bremen

Daneben sind auch andere Haushalte mit üblicherweise schwierigen Einkommenssituationen häufig von zu hohen Wohnkosten betroffen. Insbesondere zwei Gruppen stechen heraus: allein lebende Senioren (Bremen 42,7 Prozent mittlere Belastung; Bremerhaven 38,3 Prozent) sowie Alleinerziehende (Bremen 42,6 Prozent; Bremerhaven 45,3 Prozent). Dem stehen jene Haushalte gegenüber, in denen als Paar oder Familie zwei Personen im Erwerbsalter zwischen 15 und 64 Jahren zur Miete leben. Sie sind im Mittel mit Wohnkosten von 23 bis 28 Prozent belastet, wenngleich auch hier im Einzelfall mit deutlich höheren Belastungen zu rechnen ist.

Die starke Betroffenheit von Geringverdienern spiegelt sich auch sozialräumlich wider. Zwar zeigt sich auch in unserer Befragung, dass die höchsten Warmmieten pro Quadratmeter in den nachgefragten innenstadtnahen Lagen gezahlt werden. So konnten wir für die Stadtteile Mitte, Schwachhausen, Horn-Lehe und Östliche Vorstadt übliche Warmmieten (inklusive Strom) von 11 bis 12 Euro pro Quadratmeter ermitteln. Günstigster Stadtteil ist Woltmershausen mit 8,94 Euro, gefolgt von Vegesack (9,18 Euro), Blumenthal (9,27 Euro) und Gröpelingen (9,41 Euro). Auch in Bremerhaven ist der Stadtteil Mitte mit 9,08 Euro am teuersten. Günstigster Stadtteil der Seestadt ist Leherheide mit 8,26 Euro.

Allerdings dreht sich das Bild, wenn man die Belastung durch Wohnkosten betrachtet. Für die Stadt Bremen ist dies in Abbildung 3 dargestellt. Bürgerliche Quartiere wie Findorff, Mitte und die Östliche Vorstadt sind eher gering belastet. Hier leben viele Menschen, deren Einkommen eine höhere Miete kompensiert. So liegt etwa das ermittelte mittlere Nettoeinkommen in der Östlichen Vorstadt bei 3.000 Euro. Zudem ist der Anteil von Menschen mit geringen Einkommen in diesen Stadtteilen vergleichsweise niedrig. Anders sieht die Situation in Woltmershausen, Osterholz, der Vahr oder Gröpelingen aus, wo nur mittlere Einkommen von 1.500 bis 2.000 Euro erzielt werden. Hier wurden in unserer Befragung mittlere Belastungen von 36 bis knapp 40 Prozent ermittelt. Im Spitzenreiter Woltmershausen lebt also knapp die Hälfte aller befragten Mieterhaushalten mit zu hohen Wohnkosten, obwohl dies der Stadtteil mit den niedrigsten ermittelten Mieten ist.

Abbildung 3:
Anteil der Warmmiete (inklusive Strom) am Nettohaushaltseinkommen (Median)



Quelle: Eigene Erhebung (Bewohnerbefragung 2019)
 © **Arbeitnehmerkammer Bremen**

Die hohe Belastung von Geringverdienern zeigt sich auch bei unterschiedlich langen Mietverhältnissen. Zwar sind die Quadratmetermieten bei längeren Mietverhältnissen meist niedriger, als bei erst kürzlich eingezogenen Haushalten (Stadt Bremen 8,63 Euro bei einer Wohndauer von 40 bis 50 Jahren). Haushalte, die erst kürzlich eingezogen sind, zahlen meist deutlich mehr (11,33 Euro pro Quadratmeter bei einer Wohndauer kürzer als 5 Jahre).⁶ Gleichzeitig zeigt sich aber auch, dass die Belastung mit steigender Länge des Mietverhältnisses nicht wesentlich sinkt und zum Teil sogar höher ist, als

bei kurzer Wohndauer. Besonders stark betroffen sind Haushalte mit sehr langen Mietverhältnissen von 50 Jahren Dauer oder länger (38,4 Prozent Belastung). Auch dieses Muster ist letztlich Ausdruck unterschiedlich gelagerter Einkommensverhältnisse. So liegt das mittlere Einkommen für Haushalte, die zehn Jahre oder kürzer in ihrer Wohnung leben bei 2.400 Euro, während es bei längeren Mietverhältnissen bei 1.800 bis 2.000 Euro liegt. Denn Haushalte mit höheren Einkommen neigen im Laufe der Zeit dazu, ins Eigentum zu wechseln. Haushalte mit geringen Einkommen können sich diesen Wechsel in Eigentum seltener leisten. Zudem ziehen sie auch seltener in eine andere Mietwohnung um, da hohe Neuvertragsmieten für viele Geringverdiener nicht bezahlbar sind. Besonders im Alter, wenn das Einkommen durch den Renteneintritt sinkt, wird dies für diese Haushalte deutlich spürbar.

⁶ In Bremerhaven ist dieser Trend aufgrund des weniger dynamischen Wohnungsmarkts deutlich schwächer ausgeprägt.

Eigentum kann langfristig die Belastung senken

Ein weiteres wichtiges Ergebnis unserer Befragung ist, dass Haushalte, die im selbst genutzten Eigentum leben, häufig eine geringere Belastung haben als Mieterhaushalte. Während die befragten Mieterhaushalte im Mittel circa 32 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für warme Wohnkosten inklusive Strom ausgeben, sind es bei Eigentümerhaushalten in der Stadt Bremen nur 20,4 Prozent und in Bremerhaven 24,3 Prozent, und das, obwohl Eigentümer im Schnitt 10 bis 15 Quadratmeter pro Person mehr bewohnen. Dies liegt vor allem an der unterschiedlichen Einkommensstruktur. Die in der Befragung ermittelten mittleren Nettoeinkommen von Mieterhaushalten liegen in Bremen bei 2.200 und in Bremerhaven bei 1.800 Euro. Dem stehen Einkommen von Eigentümerhaushalten von 3.500 Euro in Bremen und 3.000 Euro in Bremerhaven gegenüber. Um Wohneigentum zu bilden und entsprechende Kredite zu bekommen, ist in aller Regel ein gewisser Eigenkapitalstock nötig. Dieser ökonomische Sachzwang schließt Haushalte mit geringen Einkommen de facto von der Eigentumsbildung aus.

Insbesondere, wenn Bau- und Wohnkredite abbezahlt sind, leben Eigentümer ausgesprochen günstig. Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass ihre Belastung nach abgeschlossener Kredittilgung deutlich sinkt. So zahlen sie in Bremen für die Wohnkosten 28,6 Prozent des Einkommens (Bremerhaven: 30,2 Prozent), wenn sie noch zu Zins und Tilgung von Krediten verpflichtet sind. Haushalte, die hierdurch nicht mehr belastet sind, also alle Kredite abbezahlt haben, zahlen hingegen in Bremen nur 14,4 Prozent und in Bremerhaven 15,5 Prozent des Nettohaushaltseinkommens. Somit sind vor allem junge Eigentümer (und damit auch die meisten Familien mit Kindern) stärker betroffen, während Senioren im Eigentum meist von günstigen Wohnkosten profitieren.

Eigentumsbildung ist dementsprechend für viele Menschen ein attraktives Lebensziel. Im Rahmen der Befragung wurden daher Mieterhaushalte auch danach befragt, ob sie aktuell für den Erwerb oder Bau einer selbst genutzten Wohnimmobilie sparen. Dies wurde von 13,0 Prozent der Mieterhaushalte in der Stadt Bremen bejaht. Unter den Arbeitnehmermieterhaushalten ist der Anteil sogar noch etwas höher: Fast jeder Fünfte gab an, für das Eigentum zu sparen.

In Bremerhaven sind die Zahlen allerdings deutlich niedriger (4,4 Prozent aller Mieterhaushalte und 7,3 Prozent der Arbeitnehmermieterhaushalte). Zudem sparen sie meist deutlich geringere Summen (Bremen im Mittel 154 Euro monatlich; Bremerhaven 14 Euro). Die Ursachen für die geringeren Werte in der Seestadt sind nicht klar. Es dürfte allerdings mit den geringeren Haushaltseinkommen in Bremerhaven zu tun haben. Zudem besteht in der Seestadt aufgrund des sehr niedrigen Mietenniveaus vermutlich ein geringerer finanzieller Anreiz, ins Eigentum zu wechseln.

Forderungen

- ▶ Die kürzlich beschlossene Stärkung und Fortführung des sozialen Wohnungsbaus⁷ ist zu begrüßen. Die Erhöhung der Sozialbauquote auf 30 Prozent und die Verlängerung der Sozialbindungsdauer auf 30 Jahre sind sinnvolle Maßnahmen, um die Bestände sozial gebundener Wohnungen in Bremen zu stabilisieren. Auch dass die sogenannte „Bagatellgrenze“, also die Untergrenze, ab der der Bau von Sozialwohnungen verpflichtend ist, künftig für Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau einheitlich ab bereits 20 Wohneinheiten pro Bauprojekt verpflichtend sein soll, trifft auf Zustimmung. Die Arbeitnehmerkammer fordert, dass diese Maßnahmen zügig umgesetzt werden und im Rahmen der Haushaltsverhandlungen mit ausreichenden Mitteln unterlegt werden. Die Aufsetzung des neuen Wohnraumförderprogramms muss zügig umgesetzt werden. Der Trend zum anhaltenden Rückgang der Zahl an Sozialwohnungen muss umgekehrt werden.
- ▶ Viele Haushalte mit geringen Einkommen sind auf niedrige Mieten angewiesen. Im neuen Wohnraumförderungsprogramm soll die Deckelmiete für geförderte Wohnungen von jetzt 6,50 Euro auf 6,80 Euro angehoben werden. Da dies an eine Verpflichtung gebunden sein soll, statt wie bisher im KfW 55-Baustandard, zukünftig im KfW 44-Standard zu bauen, und dies dazu führt, dass Mieterinnen und Mieter von deutlich reduzierten Nebenkosten profitieren werden, ist dies als akzeptabler Schritt anzusehen. Grundsätzlich ist aber eine Erhöhung der Deckelmiete als kritisch zu betrachten, da Menschen mit geringem Einkommen auch im sozialen

7 Vgl. Pressestelle des Senats (2020).

Wohnungsbau bereits nahe ihrer Belastungsgrenze durch Wohnkosten belastet sind. Etwaige zukünftige Erhöhungen sollten daher ausbleiben oder durch Maßnahmen zur Reduzierung der Nebenkosten ausgeglichen werden.

- ▶ Neue Sozialbindungen entstehen in der Stadt Bremen derzeit ausschließlich im Neubau. Größere sozialpolitische Effekte könnten durch den Ankauf von Belegrechten im Bestand geschaffen werden. Hierdurch könnten sogar noch niedrigere Mieten erzielt werden als durch Neubau. Die Möglichkeiten zum Ankauf von Belegrechten im Bestand sind zu prüfen.
- ▶ Die Novellierung des Wohngelds seit Januar 2020 durch das Wohngeldstärkungsgesetz bietet Chancen, deutlich mehr Haushalte zu erreichen, bedeutet aber auch mehr Arbeit für die Wohngeldstellen. In der jüngeren Vergangenheit gab es teils erhebliche Rückstände bei der Bearbeitung von Wohngeldanträgen. Dieser Rückstau wird derzeit abgebaut. Die Arbeitnehmerkammer begrüßt dies. In Zukunft muss darauf geachtet werden, dass die Wohngeldstellen langfristig leistungsfähig bleiben. Engpässe bei der Bearbeitung von Anträgen führen unter Umständen dazu, dass Haushalte temporär Grundsicherung in Anspruch nehmen müssen.
- ▶ Das Wohngeld wurde in der Vergangenheit nur von etwa einem Drittel aller Bezugsberechtigten in Anspruch genommen.⁸ Diesem Umstand sollte entgegengewirkt werden, indem es offensiv beworben und Berechtigte aktiv informiert werden.
- ▶ Zur Unterstützung der Wohneigentumsbildung von Familien in sozial benachteiligten Quartieren gibt es in Bremen seit 2018 den Eigenheimzuschuss. Dieses Instrument begrüßt die Arbeitnehmerkammer ausdrücklich, da hierdurch auch Haushalte der unteren Mittelschicht adressiert werden. Nach Angaben der Behörde wurden die Gelder bisher allerdings nur von wenigen Haushalten abgefragt. Auch dieses Instrument soll nach Beschluss des Senats weiterentwickelt werden.⁹ Allerdings wurden bisher keine konkreten Angaben zur Ausgestaltung dieser Weiterentwicklung gemacht. Die Arbeitnehmerkammer fordert, dass das Programm mehr Haushalte erreichen muss und seine Attraktivität erhöht werden muss. Es ist daher auch zu klären, ob das Programm nicht auch für weitere Ortsteile geöffnet werden kann.

- ▶ Für neuen leistbaren Wohnraum sind bezahlbare Bauflächen nötig. Hierzu sollte die Stadt die Möglichkeiten nutzen, frühzeitig Flächen zu erwerben, um sie gezielt für den Wohnungs- und Eigenheimbau entwickeln zu können. Hierbei sollte neben dem Mietsegment auch der Eigenheimbau für die Mittelschicht bedacht werden.
- ▶ Unternehmen sollten sich wieder stärker für die Versorgung mit leistbarem Wohnraum ihrer Beschäftigten kümmern. In bestimmten Fällen kann es daher sinnvoll sein, über zeitgemäße Konzeptionierungen bekannter Modelle wie etwa Werkwohnungen sowie Wohnheime für Auszubildende oder bestimmte Beschäftigten-Gruppen nachzudenken.

„Fast ein Drittel der befragten Mieterhaushalte gibt 40 Prozent oder mehr für das Wohnen aus.“

⁸ Vgl. Oberhuber (2019).

⁹ Vgl. Pressestelle des Senats (2020).

Literatur

DMB [Deutscher Mieterbund] (2018): Betriebskostenspiegel 2018.

empirica (2018): Mietmarkterhebung für Bremen und Bremerhaven. Immobilienpreisdatenauswertung. Auftraggeber: Arbeitnehmerkammer Bremen, Oktober 2018.

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. Working Paper Forschungsförderung Nummer 063. Hans-Böckler-Stiftung, April 2018.

Oberhuber, Nadine (2019): Will denn keiner Wohngeld? 31.01.2019. In: ZEIT ONLINE vom 31. Januar 2019.

Pressestelle des Senats (2020): Bremer Senat beschließt stärkere Wohnraumförderung. Pressemitteilung vom 03.03.2020.