



Blinklicht - Teil 2: Bezahlbares Wohnen, was ist das?

28.05.2019 Fachinformation

Blinkende Reize werden leichter wahrgenommen: Zur besseren Wahrnehmung einzelner Fachthemen will der BBU beitragen, um aktuelle Diskussionen in notwendige Zusammenhänge zu stellen. Im zweiten Beitrag unserer Reihe „Blinklicht“ beleuchtet Dr. Wolfgang Schönfelder (Leiter der BBU-Landesgeschäftsstelle in Potsdam) den Begriff des bezahlbaren Wohnens (Teil 1: Belegungs- und preisgebundenen Wohnungen im Land Brandenburg).

Der Begriff ist in Mode gekommen. Gibt man den Begriff bei Google ein, werden über 560.000 Treffer angezeigt. Die verschiedenen Interessengruppen wie Bündnisse, Printmedien, Themenportale usw. nutzen diesen Begriff. Eine Definition ist nicht vorhanden. Der Begriff existiert im deutschsprachigen Wikipedia nicht. 48 dort ausgewiesene weitere Suchergebnisse führen zum gleichen Ergebnis. Alle nutzen den Begriff, ohne ihn zu erklären. Das Adjektiv „bezahlbar“ wird im Duden mit der Möglichkeit, etwas bezahlen zu können, beschrieben. In anderen Quellen werden für „bezahlbar“ die Synonyme billig, erschwinglich, günstig, preiswert, leistbar, nicht allzu teuer, angemessen, zumutbar angeboten. Um die Jahrhundertwende wurde ein Wochenlohn für die Miete als erstrebenswert eingestuft, also ein Viertel des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttowarmmiete, wobei die Ausgabenstrukturen anders waren als heute. Ein solcher Pauschalsatz kommt auch heute in Politik und Wissenschaft zur Anwendung, Dabei schwanken die Werte zwischen 30 und 40 Prozent, zudem variiert die Bezugsbasis.

Das Bündnis für Wohnen im Land Brandenburg hat die nachfolgende Definition erarbeitet:

Es bestehen Hinweise auf eine Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens, wenn dauerhaft mehr als ein Drittel (33 %) des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens für die Warmmiete (inkl. kalte und warme Betriebskosten) aufgewendet werden müssen. Von einer mangelnden Bezahlbarkeit des Wohnens ist vor allem dann auszugehen, wenn nach Abzug der Warmmiete nicht ein definierter absoluter Mindestbetrag als monatliches Haushaltsbudget für die Lebensführung verbleibt.

Der definierte Mindestbetrag beträgt:

- Ein-Personen-Haushalt: 670 Euro
- Zwei-Personen-Haushalt: 1005 Euro
- Drei-Personen-Haushalt: 1234 Euro
- Vier-Personen-Haushalt: 1463 Euro

Aus welchen Richtungen wird dieser Pauschalwert heute bedroht?

1. Deutschland hat den größten Niedriglohnsektor Europas. Das hat Auswirkungen auf die Wohnkaufkraft.

2. Mietpreiserhöhungen in Folge gestiegener Standards staatlicher Anforderungen und energetischer Standards, die zum Teil mit zweifelhaften Effekten verbunden und nicht in jedem Falle wirtschaftlich sind, vergrößern die Schere zur vorhandenen Wohnkaufkraft und können über die Vermieter nicht ausgeglichen werden.

3. Betriebskosten gewinnen gegenüber den Nettokaltmieten zunehmend mehr an Bedeutung und entwickeln sich immer mehr in Richtung eines Verhältnisses der Nettokaltmiete zu Betriebskosten von 50 zu 50, früher waren es 70 zu 30 bis hin zu 80 zu 20. Das ist der Technischen Gebäudeausrüstung geschuldet, aber auch der Tatsache, dass die Kosten am schnellsten überall dort steigen, wo Wettbewerb ganz oder teilweise

ausgeschaltet ist.

Fazit: Die obige Definition der Bezahlbarkeit des Wohnens sollte in den Kommunen genutzt werden, um passgenau Bedarfe zu strukturieren, daraus Konsequenzen für Wohnungsneubau und Modernisierung abzuleiten, pauschalisierten Betrachtungen entgegen zu wirken und damit Fehlallokationen zu vermeiden.

<https://bbu.de/beitraege/blinklicht-teil-2-bezahlbares-wohnen-was-ist-das>