

# Hohe Mieten



Frankfurt war schon immer ein teures Pflaster, aber nun wird es sogar für Menschen mit gutem Einkommen allmählich eng, was die Mietkosten angeht.

ROLF OESER

## Die Angst wird größer

In Frankfurt steigen die Mieten trotz Krisen immer weiter. Nun wird auch das Heizen extrem teuer. Viele befürchten, sich die Wohnung nicht mehr leisten zu können.

Von Christoph Manus

In Frankfurt zu wohnen, ist schon lange sehr teuer. Nur in München sind die Preise und Mieten höher. Seit Jahren ziehen Familien aus der Stadt, weil sie im Umland noch eher eine halbwegs bezahlbare Wohnung oder ein Häuschen finden. Doch jetzt spitzt sich die Situation drastisch zu. Nun haben sogar Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen Furcht, sich das Leben in Frankfurt nicht mehr leisten zu können. Denn zu den hohen Mieten kommen nun für viele noch extrem steigende Nebenkosten.

Tausende müssen jetzt schon stark gestiegene Abschlagszahlungen für Gas zahlen. Anderen drohen sehr hohe Nachforderungen. Nicht nur linke Gruppen warnen, Wohnen werde zum Luxusgut, und befürchten, dass viele Menschen in die Armut rutschen, im schlimmsten Fall sogar ihre Wohnung verlieren. Noch halten sich Protest und Widerstand in Grenzen. Auch in Hessen sind aber am Samstag Menschen für einen bundesweiten „Mieten-

stopp“ auf die Straße gegangen. In Frankfurt fordern linke Initiativen gemeinsam mehr Schutz für Mieterinnen und Mieter in Inflation und Energiekrise. Der Name ihrer Kampagne spricht für sich: „Ebbe langts!“

Die Mieten in Frankfurt sind in den vergangenen Jahren bereits stark gestiegen. Die ortsübliche Vergleichsmiete, die den Spielraum für Mieterhöhungen vorgibt, liegt inzwischen bei 10,29 Euro pro Quadratmeter – und damit 9,9 Prozent über dem Wert im Mietspiegel 2018. Nach einer Untersuchung des Frankfurter Immobilien- und Beratungsunternehmens Immoconcept sind die durchschnittlichen Mieten in Frankfurt in den vergangenen zehn Jahren um rund 36 Prozent gestiegen – und damit fast doppelt so stark wie die Einkommen. Und die Kluft zwischen den Mieten und den Bruttoeinkommen der Beschäftigten steigt nach diesen Zahlen noch.

Die Folge: Haushalte müssen einen immer höheren Anteil ih-

res Einkommens für die Miete aufbringen. Ein Dreipersonenhaushalt, der 30 Prozent für die Warmmiete einer Bestandswohnung im Stadtteil Bornheim ausgeben will, muss nach Zahlen von Immoconcept inzwischen über ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 7088 Euro verfügen. Selbst in den günstigsten Lagen, ganz am Rande der Großstadt, seien mindestens 4611 Euro nötig, um diese Quote nicht zu überschreiten.

### Miete verschlingt viel Geld

Umgekehrt macht diese Berechnung klar, wie viele Frankfurterinnen und Frankfurter längst mindestens die Hälfte ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben müssen. Doch das wird angesichts der nun auch noch hohen Inflation, den stark gestiegenen Preisen etwa für Lebensmittel zur Armutsfalle.

Besonders schlechte Karten hat, wer gerade eine neue Bleibe sucht. 13,15 Euro pro Quadratme-

ter werden inzwischen nach einer Auswertung von Immoscout 24 für Bestandswohnungen in Frankfurt verlangt, das ist ein Anstieg um 2,6 Prozent in nur einem Quartal. Die Angebotsmieten für Neubauten liegen demnach mit 15,44 Euro pro Quadratmeter noch höher. Die im Schnitt relativ günstigen Wohnungen der großen öffentlichen Gesellschaften, wie der städtischen ABG Frankfurt Holding und der mehrheitlich landeseigenen Nassauische Heimstätte, sind nicht einberechnet. Doch wer dort eine Wohnung ergattern will, braucht tüchtig Glück.

Noch schwieriger ist es, an eine Sozialwohnung zu kommen. Deren Zahl ist zuletzt stetig gesunken. Ende 2020 hatte das Frankfurter Amt für Wohnungswesen nur noch Belegungsrechte für 30 477 Wohnungen. Gleichzeitig standen zu diesem Zeitpunkt 8973 Haushalte mit zusammen 22 832 Menschen auf der Warteliste des Wohnungsamts.

Die Stadt versucht unter Planungs- und Wohnungsdezernent Mike Josef (SPD) durchaus, diesen Schwund zu stoppen – indem sie die ABG, aber auch private Investoren zwingt, Sozialwohnungen zu bauen und für sehr viel Geld Belegungsrechte für Wohnungen kauft. Doch das gelingt trotz zuletzt steigenden Neubaus von Sozialwohnungen nicht, solange jedes Jahr mehr Wohnungen aus der Bindung fallen als hinzukommen.

Mieterverbände und linke Initiativen dringen auch deshalb

auf eine völlig neue Wohnungspolitik. Das Bündnis Mietentscheid etwa versucht, auf dem Gerichtsweg doch noch zu erreichen, dass die Frankfurterinnen und Frankfurter abstimmen dürfen, ob die ABG nur noch geförderten Wohnraum bauen und die Mieten in bestimmten Fällen senken soll. Die Gruppe „Eine Stadt für alle“ fordert ABG und Nassauische Heimstätte auf, angesichts der Krise zwei Jahre lang keine Mieterhöhungen auszusprechen und die Mieten jeweils auf 30 Prozent der Haushaltsbruttoeinkommen zu senken.

„Wir müssen mit einer massiven Verdrängungs- und Zwangsraumungswelle rechnen, wenn viele Menschen die Kosten für eine warme Wohnung nicht mehr aufbringen können“, sagt Phuong Thanh Tran, eine Sprecherin der Initiative. Und fordert einen Stopp von Zwangsraumungen und Energiesperren bei diesen Wohnungsgesellschaften. Gleichzeitig macht die Initiative klar, dass sie es für eine Wende zum Besseren für nötig hält, langfristige Wohnraum dem Markt zu entziehen.

Auch der DGB Hessen-Thüringen fordert radikalere Schritte. Er unterstützt in einer Mitteilung Forderungen nach einem bundesweiten sechsjährigen Mietstopp. Er hält es zudem für nötig, dass Wohnungsgesellschaften wieder gemeinnützig werden und Sozialwohnungen mit dauerhafter Bindung errichten.



**Frau Winckelmann, viele Menschen im Ballungsraum zahlen schon 40 bis 50 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen. Nun steigen die Nebenkosten exorbitant. Wie dramatisch ist die Lage?**

Die Dramatik ist aus unserer Sicht gegeben. Viele Menschen sind durch Miete und Nebenkosten so belastet, dass sie Angst vor Wohnungsverlust haben. Das trifft nicht mehr nur arme Leute, das Problem ist im Mittelstand angekommen, bei Familien und Rentnern, die sich bis jetzt alleine versorgen konnten, bei Busfahrern und Grundschullehrerinnen. Wir haben in der Beratung Leute sitzen, die verzweifelt sind und weinen, weil sie Miete und Nebenkosten nicht mehr stemmen können. Unsere Beratungen werden jetzt weitaus mehr nachgefragt.

**Das Bündnis Mietenwahn Sinn, dem der Mieterbund angehört, stellt drei Forderungen. Zum einen sollen die Kaltmieten für sechs Jahre eingefroren werden...**

Das soll den Menschen Zeit zum Durchatmen verschaffen. Sie brauchen jetzt Sicherheit. Wir beobachten, dass im Zuge der Energiepreisexposition zahlreiche Eigentümer noch schnell die Miete erhöhen, es gibt eben schwarze Schafe.

**Die kommunale Wohnungsgesellschaft GWW in Wiesbaden hat ihren Mietpreisdeckel von 5 Prozent in drei Jahren jetzt um ein Jahr verlängert. Reicht das nicht?**

Wir fordern eine Verschärfung. Was die GWW macht, ist ein Schritt in die richtige Richtung, reicht aber nicht aus. Wir brauchen eine sichtbare Wirkung für die ganze Stadt. AGs und börsen-

## ZUR PERSON



**Eva-Maria Winckelmann, 61, ist** Verbandsdirektorin des Mieterbunds Hessen und Geschäftsführerin des Mieterbunds Wiesbaden. Die Juristin wohnt in Wiesbaden. MRE/ROLF OESER

notierte Gesellschaften interessiert es nicht, wie es ihren Mietern geht. Wir fordern daher, dass für einen Zeitraum von sechs Jahren Mieterhöhungen im Bestand nicht möglich sind.

**Womit wir bei der zweiten Forderung wären, Mietpreisbremse nachzuschärfen und Mietwucher zu bestrafen.**

Die Mietpreisbremse in Hessen erlaubt es Vermietern, bei Neuvermietungen bis zu zehn Prozent auf den maßgeblichen Mietspiegelwert draufzuschlagen. Dann würde etwa eine kleine Wohnung in Wiesbaden, Baujahr 2000, die zwischen

14,36 und 15,76 Euro pro Quadratmeter liegt, schon über 17 Euro kalt den Quadratmeter kosten. Welcher Normalverdiener soll das noch bezahlen? Es gibt aber auch Vermieter, denen das nicht reicht. Sie verlangen noch höhere Mietpreise. Wenn der Mieter nicht aktiv dagegen vorgeht, kriegt er sein Geld nicht wieder. Der Vermieter dagegen geht kein großes Risiko ein, er muss nur die Miete wieder senken und Geld zurückzahlen. Die Gesetzeslage bietet da leider zu wenige Sanktionsmöglichkeiten. Außerdem gibt es zu viele Ausnahmeregelungen.

**Die dritte Forderung lautet, die energetische Sanierung der Wohnungen sozialverträglich zu machen. Wie soll das gehen?**

Wir begrüßen es, wenn Eigentümer die Wohnungen energetisch sanieren. Die Kosten sollen aber nicht komplett vom Mieter getragen werden. Laut Gesetz dürfen acht Prozent der Sanierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Wenn eine Wohnung für 40.000 Euro saniert wird, darf die Jahresmiete um 3.200 Euro steigen, das sind etwa 270 Euro im Monat. Diese Umlage bleibt bestehen, auch wenn die Sanierungskosten längst abbezahlt sind. Das



Da saust er hin, der Zähler.

INA FASSBENDER/APP

möchten wir verbessern. Es gibt zwei Möglichkeiten. Die erste ist, die Mieterhöhungsmöglichkeit wegen Sanierung entfällt komplett. Stattdessen wird die Wohnung neu in den Mietspiegel eingeordnet und kann angemessen angepasst werden. Die zweite teilt die Kosten, so dass Eigentümer, Staat und Mieter zu gleichen Teilen beteiligt werden. Das ist gerechter, da alle davon profitieren.

**Glauben Sie, dass diese Forderungen umsetzbar sind? Der Berliner Mietendeckel wurde ja auch vom Bundesverfassungsgericht gekippt.**

Das hatte damals in Berlin formale Gründe. Wir sind der Ansicht, dass Bundesgesetze in unserem Sinne geändert werden können. Das sind ja keine utopischen Forderungen und wir haben Einfluss. Die Politik merkt, dass wir jetzt das Ende der Fahnenstange erreicht haben. Solange die Mietkosten stärker steigen als die Löhne und die Energiepreise explodieren, muss um des sozialen Friedens willen nachgebessert werden. Die Rechten rufen doch schon zu Aufständen auf, denen darf man kein Futter geben.

**Aber Ihre Forderungen lösen das Problem der Nebenkosten nicht.** Ja, aber wir lösen schon mal das Problem der hohen Kaltmieten. Keiner kann im Moment absehen, wohin sich die Energiekosten entwickeln. Die Bundesregierung hat mit ihrem Doppelwumms, dem 200-Milliarden-Entlastungspaket, Unterstützung für Mieter zugesagt, aber wir wissen noch nicht, wie diese im Detail aussieht.

**Die Bundesregierung hatte zuvor auch eine Wohngelderhöhung angekündigt. Wie viele Menschen werden davon profitieren?** Das ist eine gute und richtige Maßnahme. Der Kreis der Wohngeldbezieher wird sich verdoppeln oder verdreifachen. Das Problem ist aber, dass die Städte mit der Antragsbearbeitung nicht nachkommen. Da hängen Leute bis zu einem Jahr in der Luft.

**Offenbar bekommen auch die Vermieter Angst. Die GWH Wohnungsgesellschaft, die der Landesbank Hessen-Thüringen gehört, hat ihren Mieter:innen jetzt zugesagt, dass kein Mietvertrag wegen unbezahlter Nebenkostenrechnungen gekündigt werde. Das Unternehmen bietet Stundungen und Ratenzahlung an.**

Das ist eine gute Sache, aber man muss berücksichtigen: Auch gestundete Rechnungen müssen bezahlt werden. Und ob jemand ein Jahr später das Geld dafür hat, ist die Frage. Gemeinsam mit den Sozialverbänden fordern wir deshalb ein Kündigungsmoratorium für alle Mieterinnen und Mieter sowie einen Härtefallfonds. Damit keinem Menschen aus finanziellen Gründen der Verlust der Wohnung droht oder Energiesperren erfolgen. Das Land Hessen plant nun, unsere Forderungen umzusetzen. Das ist ein großer Erfolg.

# „Die Leute weinen, weil sie die Nebenkosten nicht stemmen können“

Eva-Maria Winckelmann vom Mieterbund Wiesbaden über drei Forderungen an die Politik



Anlässlich eines bundesweiten Aktionstags vertrat das Bündnis auch in Wiesbaden die Forderung nach einem Mietenstopp.

ROLF OESER

INTERVIEW: MADELEINE RECKMANN