

wirksames Mittel gegen Mietwucher

von Bernd Jaguste

Wenn man die aktuelle Diskussion über die Mieten in Deutschland verfolgt, hat man den Eindruck, dass 80 Millionen Menschen in Deutschland vom Mietwucher heimgesucht werden und die monatliche Mietzahlung alle Einwohner Deutschlands an den Rand der Existenz bringt. Das ist natürlich bei Weitem nicht der Fall. Unbestritten ist, dass es natürlich Gruppen gibt, welche für die Miete einen wesentlichen Teil ihres Einkommens ausgeben und bei denen das aktuelle Mietniveau daher existenzbedrohend ist. Dies sind unter anderem junge Menschen, welche sich im Job erst finden müssen, gleichzeitig erstmalig eine Wohnung beziehen und auch noch Kinder großziehen. Sie steigen neu in den Wohnungsmarkt ein und müssen einen Großteil ihres relativ geringen Einkommens für die Miete ausgeben. Auf der anderen Seite des Spektrums stehen ältere Menschen. Dies haben oftmals einen langjährigen Job, gute Einkommen und steinalte Mietverträge. Sie benötigen daher einen wesentlich geringeren Anteil ihres Einkommens für die Miete. Das Verhältnis von Einkommen zur Miete ist nicht nur regional unterschiedliche ausgeprägt, sondern innerhalb der Regionen auch unterschiedlich zwischen den einzelnen Personengruppen verteilt.

Diese ungleiche Verteilung des Verhältnisses zwischen Einkommen und Mietausgaben zwischen den einzelnen Bevölkerungsgruppen könnte ein Schlüssel sein, um bezahlbare Mieten für alle zu erreichen. Denn die erreicht man nicht mit einer Mietpreisbremse. Jeder logisch denkende Mensch weiß, dass diese nicht funktionieren kann. Durch die Deckelung der Mieten in den Großstädten wird die Investitionsbereitschaft und der Wohnungsneubau verhindert. Damit reduziert sich das Wohnungsangebot und die Mieten gehen durch die Decke. Eine Verstaatlichung der Wohnungen hätte den gleichen Effekt. Da kein öffentliches Geld für wirksamen Wohnungsneubau vorhanden ist, würde das Problem nur noch schneller anwachsen, als bei einer Mietpreisbremse. Bezahlbare Mieten erreicht man nur, wenn das Angebot schneller wächst, als die Nachfrage.

Wie kann man das nun erreichen? Mit Sicherheit nicht dadurch, dass man den bedürftigen Mietern Mietzuschüsse gewährt. Wie bei der Mietpreisbremse oder Verstaatlichung schafft das keine einzige neue Wohnung. Was wirklich helfen würde, ist eine Mietabgabe von Mietern, wo das Mieten-Einkommen-Verhältnis einen bestimmten Wert unterschreitet. Wer beispielsweise weniger als 15% seines Einkommens für die Miete ausgibt, zahlt die Differenz an eine Fördergesellschaft, beispielsweise den Staat. Bevor jetzt das große Geschrei anfängt, möchte ich Ihnen nachfolgend die Vorteile dieses Systems aufzeigen.

Der erste Vorteil ist sofort ersichtlich. Mit dieser Mietausgleichszahlungen ist Geld verfügbar, welches ausschließlich für den öffentlichen Wohnungsbau genutzt werden kann. Das fördert den öffentlichen Wohnungsbau, steigert damit das Angebot an bezahlbaren Wohnraum und senkt damit langfristig die Mieten für alle.

Nun fügt man noch ein zweiten Baustein in dieses Mietsenkungsprogramm ein. Besitzer von selbstgenutzten Wohneigentum brauchen keine Mietausgleichszahlung zahlen. Diese Zahlungen sind nur von den Personen zu leisten, welche, im Verhältnis zu ihrer Miete, ein hohes Einkommen haben. Wer diese Mietausgleichszahlung an den Staat nicht leisten will, hat damit die Möglichkeit, sich durch Kauf oder Bau einer Eigentumswohnung dem System zu entziehen. Dies hat gleich zwei positive Effekte. Es wird privater Wohnungsbau gefördert und es werden Mietwohnungen, oftmals mit langen und damit günstigen Mietverträgen, frei. Diese Maßnahme steigert nochmals das Wohnungsangebot und senkt gleichfalls nachhaltig die Mieten für alle Mieter.

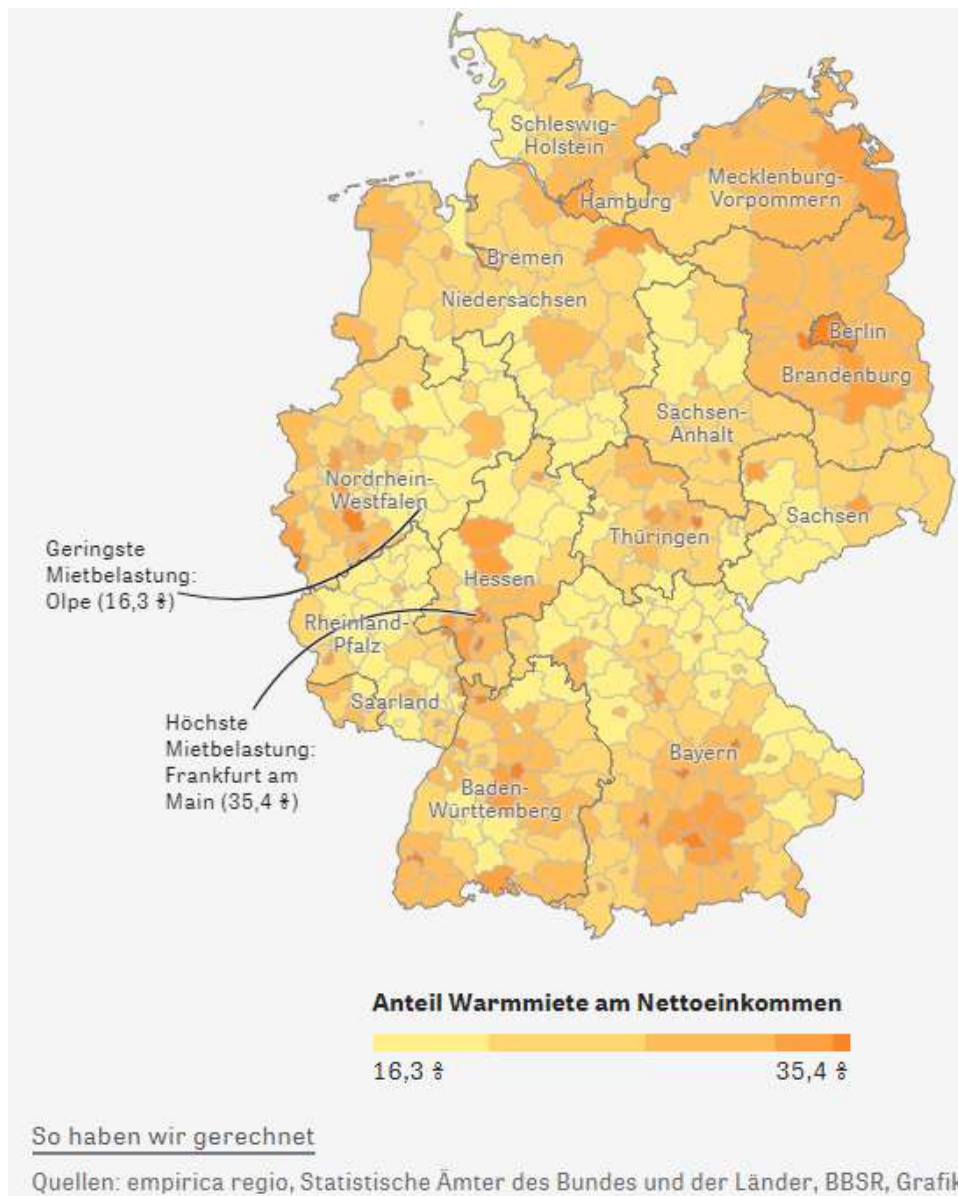
Abschließend kann man durch eine örtliche Verteilung des Grenzwertes, ab wann die Mietausgleichszahlung zu leisten ist, den Zuzug in die Ballungsräume steuern. Dort könnte man den Wert höher ansetzen, als auf dem Land und damit die Bevölkerungsverteilung steuern.

Wenn man abschließend noch den Prozentwert regelmäßig hochsetzt, ab wann die Mietausgleichszahlung zu leisten ist, kann sich die Bevölkerung langfristig darauf einstellen. Wenn man zum Beispiel mit 15% Mietzahlung im Verhältnis zum Einkommen anfängt und diesen Wert jedes Jahr um 0,5% erhöht, kann man sich ungefähr vorstellen, ab wann man selber davon betroffen ist. Nun hat man langfristig die Möglichkeit, sich durch Planung und Erwerb einer Eigentumswohnung diesem System zu entziehen. Oder man entscheidet sich alternativ, dass man sich durch Zahlung dieser Mietausgleichszahlung an einer gerechteren Verteilung der Mieten für alle beteiligt.

Wie kann man nun das Verhältnis Miete zu Einkommen ermitteln? Ein Vorschlag wäre, dass jeder erst mal pauschal z.B. 5% seines Einkommens bezahlt, bis er durch Vorlage des Steuerbescheids aller in der Wohnung gemeldeter Personen und Vorlage des zugehörigen Mietvertrages das Gegenteil nachweist. Alternativ muss er nachweisen, dass er in seiner eigenen Wohnung wohnt und damit aus dem System rausfällt. Sicher, es ist bürokratischen Aufwand. Ganz ohne Aufwand werden wir das Mietenproblem jedoch nicht lösen können. Zur Berechnung der Ausgleichszahlung fällt unseren Finanzbeamten aber sicherlich noch was kreatives ein.

Abschließend ist festzustellen: In diesem System unterstützen die Starken die Schwachen durch Zahlung einer Mietausgleichszahlung. Damit steigt das Angebot an öffentlichen und damit bezahlbaren Wohnungen für alle. Die ganz Starken machen Mietwohnungen frei, in dem sie in eine eigenfinanzierte Wohnung ziehen und damit den Mietmarkt entlasten. Das System ist gerecht, finanzierbar und hochwirksam.

Rein informativ noch eine Übersicht zur Verteilung des Verhältnisses Einkommen zur Warmmiete (Quelle 12.05.2019: <https://www.zeit.de/wirtschaft/2018-12/mietpreise-deutschland-mietbelastung-einkommen-wohnraum>)



Dieses Skript kann man hier runterladen:

<https://jaguste.lima-city.de/images/Freigeisterhaus/wirksames%20Mittel%20gegen%20Mietwucher.pdf>

Weitere Ideen von Bernd Jaguste finden Sie auf <https://jaguste.lima-city.de/>

Berlin, 12. Mai 2019

Bernd Jaguste

Dieses Skript ist alleiniges geistiges Eigentum von Bernd Jaguste. Ähnliche Vorschläge sind dem Autor derzeit nicht bekannt. Das Skript und der Inhalt darf unter Quellenangabe vervielfältigt, weitergegeben und weiter genutzt werden.