



Bárbara Martins, Birgit Meusel, Sebastian Perdelwitz

Fraktion Mehrwertstadt Erfurt

Labor für Transformation und städtische Veränderungsprozesse

Fischmarkt 1 | 99084 Erfurt | Rathaus Zimmer 107a

Inhalt

1. Einleitung.....	3
2. Studienaufbau	5
2.1 Erhebungszeitraum	5
2.2 Fragebogen.....	5
3. Ergebnisse Umfrage FAIR WOHNEN IN ERFURT?.....	6
3.1 Demografie	6
3.2 Haushaltsbelastung durch Miete	13
3.3 Was ist FairWohnen & FairMieten?	23
4. Zusammenfassung.....	29
4.1 Einschätzung Validität	29
4.2 Rückschlüsse.....	30
5. Thesen für die weitere Arbeit von Mehrwertstadt	32

Abbildung 1 Altersgruppe Teilnehmende	6
Abbildung 2 Anzahl Personen pro Haushalt.....	7
Abbildung 3 Anzahl im Haushalt lebende Kinder	7
Abbildung 4 Netto Einkommen Haushalt.....	8
Abbildung 5 Einkommen Familien mit einem Kind	9
Abbildung 6 Einkommen Familien mit 2 und mehr Kindern	9
Abbildung 7 Einkommen Haushalte ohne Kinder	10
Abbildung 8 Wohnungsgrößen.....	11
Abbildung 9 Dauer Mietverhältnis	11
Abbildung 10 Wohnung gefunden über.....	12
Abbildung 11 Cluster Standard Mietobjekt.....	13
Abbildung 12 Merkmale Mietobjekt	13
Abbildung 13 Belastung Haushaltseinkommen (netto) Kaltmiete	14
Abbildung 14 Belastung Haushaltseinkommen (netto) Warmmiete	15
Abbildung 15 Belastung Haushaltseinkommen (netto) Warmmiete nach Dauer Mietvertrag	16
Abbildung 16 PLZ mit Durchschnitt Mietpreis pro Quadratmeter & Wohnungsgröße	17
Abbildung 17 Übersicht PLZ Erfurt geografisch.....	18
Abbildung 18 Belastung Warmmiete befragte Haushalte nach PLZ	19
Abbildung 19 Belastung Warmmiete PLZ geografisch	20
Abbildung 20 Durchschnitt Kaltmietpreis pro Quadratmeter nach Dauer Mietvertrag	21
Abbildung 21 Art der Vermietung	22
Abbildung 22 Kaltmiete Preis pro Quadratmeter nach Art der Vermietung und Dauer Mietvertrag ..	22
Abbildung 23 Kriterien faires Mietverhältnis	23
Abbildung 24 Kenntnis Nachbarschaft	25
Abbildung 25 Verhältnis Vermietung private (große) Immobiliengruppe	26
Abbildung 26 Verhältnis private Vermietung (Größe unbekannt)	26
Abbildung 27 Verhältnis private Kleinvermietung	27
Abbildung 28 Verhältnis Genossenschaft.....	28

1. Einleitung

Nach dem Eigentümerwechsel kommt entweder die Kündigung wegen Sanierungszwecken oder Eigenbedarf, oder eine Mietpreissteigerung in Orientierung an dem örtlichen Mietspiegel. Was folgt ist der Umzug, der Verlust langjähriger Nachbarschaftsstrukturen, sowie ein Gefühl der Wehrlosigkeit und Ohnmacht. Nach diesem Beispiel lassen sich zahllose Berichte von Menschen in Erfurt nachzeichnen. Doch es gibt auch andere Beispiele. So wie das der Mieterin, die seit 30 Jahren ohne Aufregung in der gleichen Wohnung mit den gleichen Nachbarn in einem Komplex einer Wohnungsgenossenschaft lebt.

Bundesweit regt das Thema Mieten und Wohnen die Gemüter. Es geht um zu wenig, und vor allem um zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Gerechtigkeit, Profitorientierung, Sozialer Frieden sind starke Begriffe mit denen hantiert wird. Höhepunkt der Auseinandersetzung um das Thema Wohnen ist zweifelsfrei der erfolgreiche Volksentscheid der Berliner Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ über die Enteignung und Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen. Seit Jahren organisiert sich Zivilgesellschaft zum Thema Wohnen. Auch in Erfurt fand im 2018 die Mietparade¹ statt, welche auf die Probleme und Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt hinwies.

Nach der Beschäftigung mit dem Thema in verschiedenen städtischen Ausschüssen und dem Stadtrat, wollten wir noch tiefer in das Thema einsteigen.

Wir sind die Fraktion Mehrwertstadt, eine Stadtratsfraktion, die seit 2019 mit vier Sitzen im Erfurter Stadtrat sitzt. Wir überlegten: Was bezahlen Menschen in Erfurt für ihre Miete? Wie ist ihr Haushaltseinkommen und was ist die Belastung für sie? Was ist für die Menschen fair, wenn wir über Miete sprechen? Kennen wir als Mehrwertstadt die Eigentumsstrukturen in Erfurt?

Erfurt kämpft mit Segregation², also mit der Entmischung und Polarisierung von räumlicher Aufteilung im Bereich Wohnen. Verschärft wird diese Tendenz durch neue Wohnkomplexe mit u. a. explodierten Baukosten und höheren Mieten, die sich eben nicht alle Menschen leisten können (oder leisten können wollen). Dazu fehlt es an bestimmten Wohnungstypen für Familien mit Kindern oder andere Wohnformen. Die Frage, wem die Stadt gehört, ist für Mehrwertstadt einer der zentralen Fragen der Stadtentwicklungspolitik.

In der Folge haben wir bereits in den letzten Jahren eine Vielzahl von Anfragen an die Stadtverwaltung im Bereich sozialer Wohnraum gestellt.³ Die Städt:rät:innen haben dazu im ehrenamtlichen Mandat ein Fragerecht gemäß der Geschäftsordnung im Stadtrat. Wir haben seit 2019 mit vielen Menschen zu diesem Thema gesprochen und versucht Immobilienverkäufe der Stadt zu verhindern oder durch Konzeptvergabe beim Verkauf wenigstens mehr Schutz für Mieter:innen zu erwirken.

¹ <https://www.pressreader.com/germany/thuringische-landeszeitung-jena/20180409/282630328223679>

² <https://www.erfurt.de/ef/de/service/aktuelles/pm/2022/143026.html> oder Sozialstrukturatlas 2020

³ <https://fraktion-mehrwertstadt.de/sozialer-wohnungsbau-ein-ueberblick/>
<https://fraktion-mehrwertstadt.de/oeffentlich-gefoerderter-wohnraum-in-erfurt-wie-die-nadel-im-heuhaufen/>
<https://fraktion-mehrwertstadt.de/wohnen-ist-menschenrecht/>

Bereits 2018 beschäftigte sich das Rechercheteam CORRECTIV mit der Frage „Wem gehört Hamburg?“⁴ und recherchierte in einer großen Umfrage, wer eigentlich die Vermieter:innen am Markt sind. Eine der Erkenntnisse war, dass Mietende nicht immer wissen, wem sie ihre Miete überweisen. Es war vielen Befragten unklar, wer eigentlich die Vermieter:innen sind. An diesem Punkt haben auch wir uns gefragt: Wie ist das in Erfurt?

Trotz aller Recherchen in Bestandsdaten waren wir unzufrieden mit der Datenlage und haben beschlossen, 2023 eine eigene Erhebung mit dem Titel „FAIR WOHNEN IN ERFURT? – Die Umfrage zu Kosten und Vermietung“⁵ durchzuführen. Als Stadtratsfraktion haben wir mit der Aufgabe unser Labor für Transformation und städtische Veränderungsprozesse in der Geschäftsstelle der Fraktion Mehrwertstadt im Rathaus Erfurt beauftragt. Der Studienaufbau und die Ergebnisse werden im Folgenden ausgeführt.

⁴ <https://correctiv.org/aktuelles/wem-gehört-hamburg/2018/11/27/10-beispiele-wie-intransparenz-mietern-schadet-und-was-dagegen-helfen-könnte/>

⁵ <https://fraktion-mehrwertstadt.de/fair-wohnen-in-erfurt-die-umfrage-zu-kosten-und-vermietung/>

2. Studienaufbau

Im Sommer 2023 haben wir eine Online-Erhebung in Erfurt durchgeführt. Berechtigt zur Teilnahme waren nur in Erfurt lebende Personen. Die Filterfrage musste am Anfang beantwortet werden. Kontrolliert wurde der Filter über die Eingabe der Postleitzahl im Verlauf der Studie. Unser Ziel war es abzubilden, welche Gebiete in Erfurt welche Kaltmieten haben und darüber eine Übersicht zu erstellen.

2.1 Erhebungszeitraum

Die Umfrage wurde am 07. Juli 2023 online gestellt und war vier Wochen ausfüllbar. Der Erhebungszeitraum begann kurz vor Beginn der Thüringer Sommerferien und lief bis kurz vor deren Ende. Die Befragung wurde online und offline beworben durch z.B. Aushänge in genehmigten Bereichen.

2.2 Fragebogen

Der Fragebogen wurde im Tool Sosci-Survey erstellt. Die Auswertung erfolgte mit den Online-Werkzeugen der Firma Sosci-Survey sowie der Software Power BI von Microsoft. Wir haben uns für Sosci-Survey entschieden, da das Unternehmen in Deutschland sitzt und ein hohes Maß an Datenschutz für die Ausfüllenden gewährleistet. Nach Bereinigung der anonymisierten Datensätze haben wir diese in Power BI übertragen, um dort differenzierter abzustufen zu können.

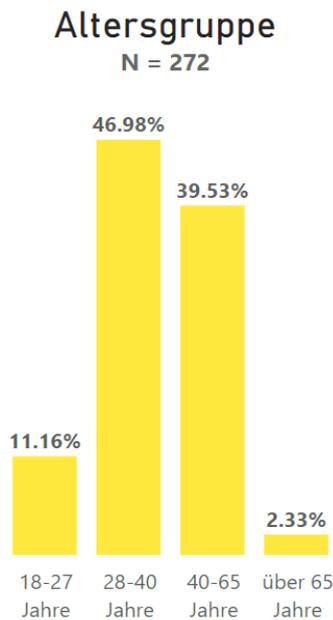
Neben demografischen Daten haben wir vor allem Daten zur Miete, Einkommen und den Mietverhältnissen erfasst. Das Alter des Mietvertrags spielt in der Gesamtbelastung der Haushalte eine enorme Rolle, diese Daten haben wir mit abgefragt. Dabei war es uns auch wichtig zu erfahren, ob Mietende ihre Vermietung kennen und in welchem Verhältnis sie zu dieser stehen. Für unsere Erfassung spielten weiterhin weiche Faktoren, wie das Wohnumfeld und die Nachbarschaft, eine Rolle. Wir wollten vor allem eine Vorstellung davon bekommen, was für die Menschen faires Mieten bedeutet. Hier haben wir auch Einblicke in die Ausstattungsmerkmale der Mietobjekte erhalten, die wir im Verlauf vorstellen werden.

3. Ergebnisse Umfrage FAIR WOHNEN IN ERFURT?

An dieser Stelle werden wir die Ergebnisse der Umfragebereiche darlegen und diese kurz erläutern. Die inhaltliche Auseinandersetzung erfolgt im Verlauf. Wir haben insgesamt 288 Fragebögen in die Auswertung aufgenommen. Fragebögen, in denen weniger als 75 % der Fragen beantwortet waren wurden aussortiert aus der Stichprobe.

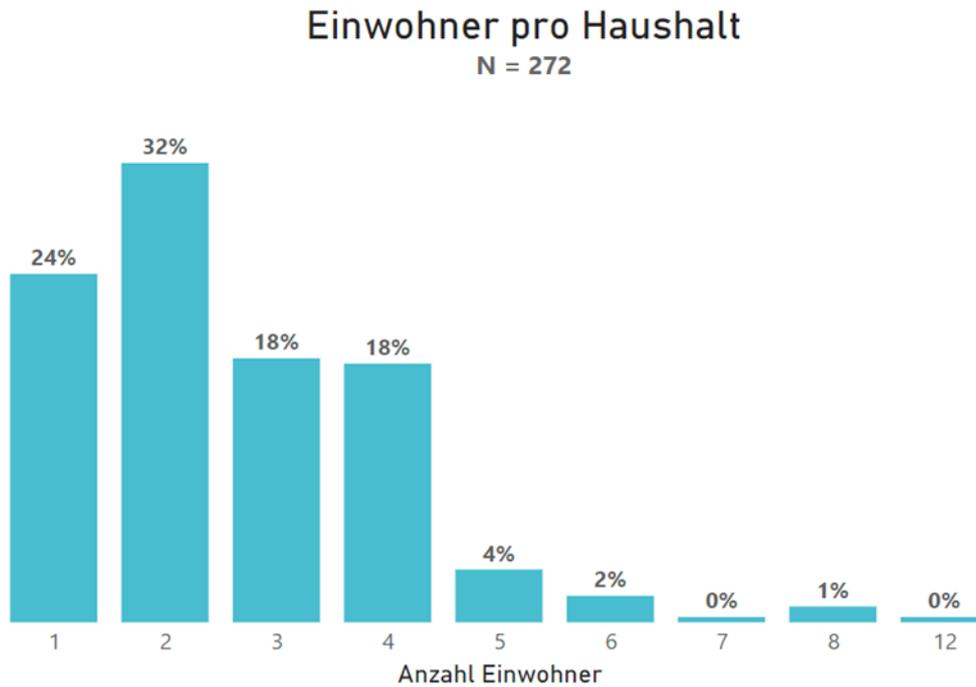
3.1 Demografie

Abbildung 1 Altersgruppe Teilnehmende



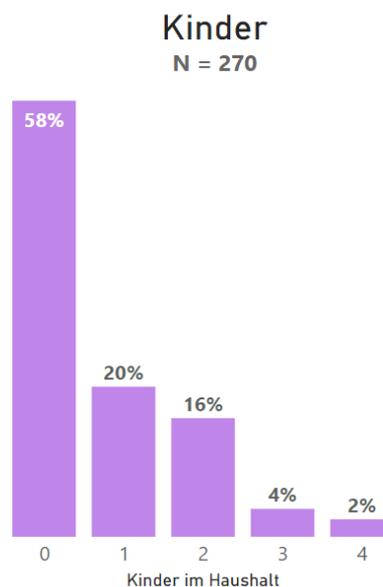
Die Befragten unserer Studie sind mehrheitlich zwischen 28 und 40 Jahren alt. Die nächste größere Gruppe bilden die 40 – 65-Jährigen. Aufgrund der Methodik (Online-Umfrage) haben wir wenige Personen über 65 Jahre erreicht. Sie bilden die kleinste Gruppe in unserer Befragung.

Abbildung 2 Anzahl Personen pro Haushalt



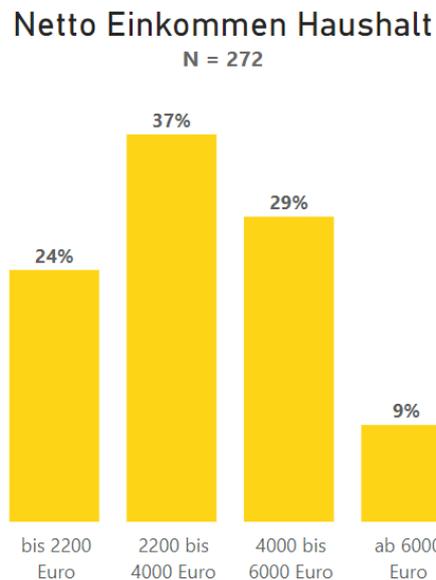
Die Mehrheit der Haushalte besteht aus Ein- und Zwei-Personen-Haushalten. Danach folgen in fast gleichem Umfang Haushalte mit drei bis vier Personen. Haushalte mit mehr als fünf Personen stellen die von uns am kleinsten erfasste Gruppe dar. Dabei kann es sich zum Beispiel um Wohngemeinschaften, Großfamilien oder Patchwork Familien handeln.

Abbildung 3 Anzahl im Haushalt lebende Kinder



In unserer Stichprobe leben in 42 % der Haushalte Kinder. 20 % leben mit einem Kind, 16 % benötigen Wohnraum für zwei Kinder. Nur 6 % der Haushalte unserer Befragung leben mit drei und mehr Kindern zusammen.

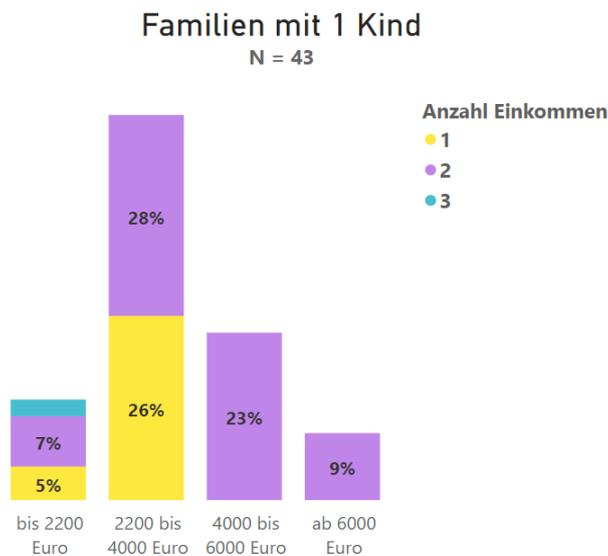
Abbildung 4 Netto Einkommen Haushalt



Das monatliche Nettoeinkommen der Haushalte liegt bei 37 % der Befragten zwischen 2200 und 4000 Euro pro Haushalt. 29 % der Befragten haben ein Einkommen zwischen 4000 und 6000 Euro. 24 % leben von einem Haushaltseinkommen bis 2200 Euro monatlich. Nur ein geringer Anteil von 9 % verfügt über ein Haushaltseinkommen ab 6000 Euro.

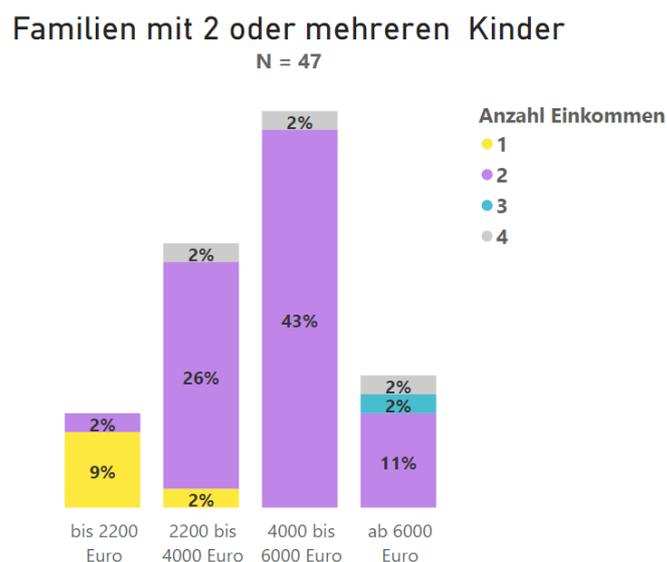
In den folgenden Grafiken haben wir die Anzahl und die Höhe der Einkommen von Familien miteinander in Bezug gesetzt.

Abbildung 5 Einkommen Familien mit einem Kind



Bei den befragten Familien mit einem Kind haben 5 % ein Einkommen pro Haushalt unter 2200 Euro. 7 % der Familien mit einem Kind und zwei Haushaltseinkommen haben monatlich bis 2200 Euro Haushaltseinkommen. Zwischen 2200 und 4000 Euro stehen 26 % der Familien mit einem Kind und einem Haushaltseinkommen zur Verfügung. Familien mit einem Kind und zwei Haushaltseinkommen haben zu 28 % ein Haushaltseinkommen zwischen 2200 und 4000 Euro. Es braucht zwei Haushaltseinkommen bei einem Kind, um 4000 Euro zur Verfügung zu haben für 23 % der Befragten. 9 % der Haushalte mit einem Kind und zwei Einkommen haben monatlich mehr als 6000 Euro zur Verfügung.

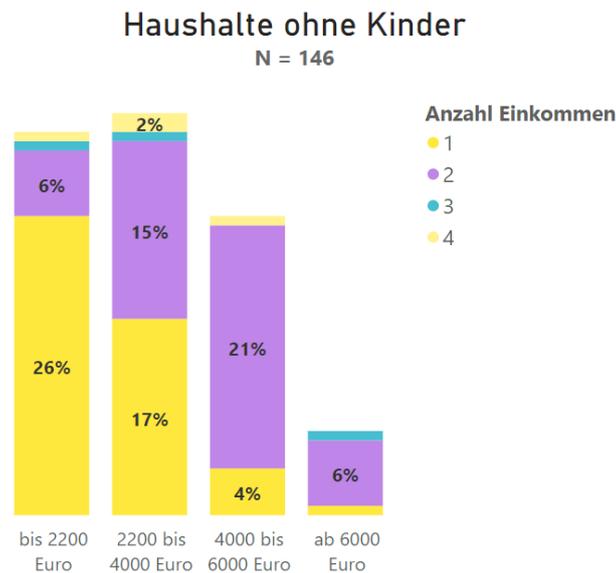
Abbildung 6 Einkommen Familien mit 2 und mehr Kindern



Familien mit zwei oder mehreren Kindern gaben mehrheitlich zwei Einkommen zum Haushaltsgesamteinkommen an. Haushalte mit zwei und mehreren Kindern haben zu 9 % ein

Einkommen bis 2200 Euro. Familien mit zwei und mehreren Kindern haben mit 26 % zwei Haushaltseinkommen mit einem Gesamtnettoeinkommen von 2200-4000 Euro. 43 % in diesem Cluster haben 4000-6000 Euro monatlich zur Verfügung, 11 % sogar mehr als 6000 Euro.

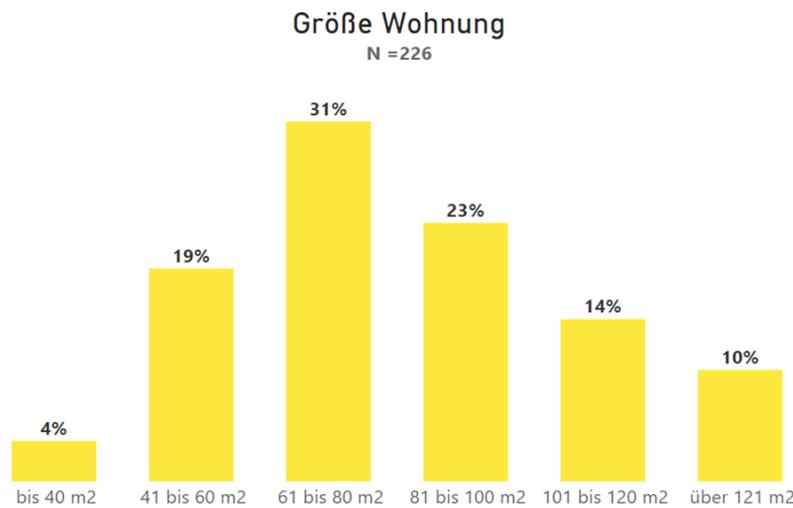
Abbildung 7 Einkommen Haushalte ohne Kinder



Haushalte ohne Kinder mit einem Einkommen haben zu 26 % ein monatliches Nettoeinkommen von bis zu 2200 Euro. Haushalte ohne Kinder mit zwei Einkommen haben zu 6 % ein monatliches Gesamteinkommen bis 2200 Euro. In dieser 1. Säule erkennen wir auch Haushalte mit 3 und 4 Haushaltseinkommen, die auf ein Gesamteinkommen bis 2200 Euro kommen. Hier haben wir nicht abgefragt, ob es sich um Studierende oder Auszubildende handelt oder ob z. B. Pensionierte mit in diesem Haushalt leben.

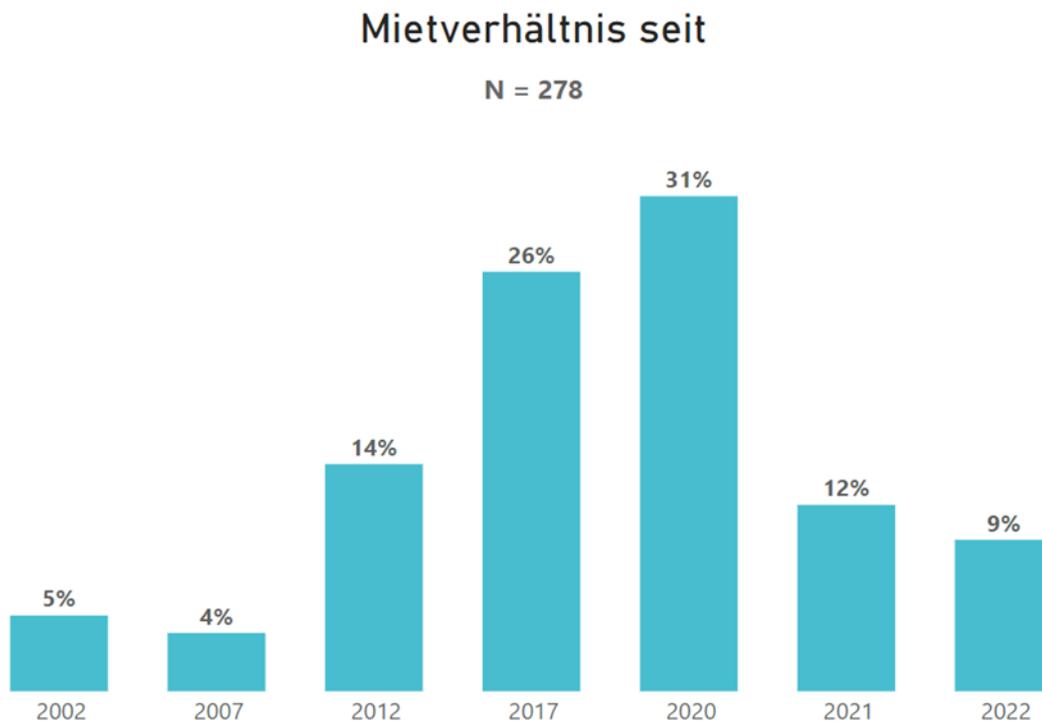
In Säule zwei haben die Menschen ohne Kinder ein Gesamteinkommen von 2200-4000 Euro. Davon bilden insgesamt auf Haushalte ohne Kinder bezogen 17 % ein Einkommen, 15 % haben zwei Einkommen.

Abbildung 8 Wohnungsgrößen



Die von uns befragten Menschen leben zu 31% in einer Wohnung zwischen 61 und 80 Quadratmetern. 23% leben in einer Wohnung zwischen 81 und 100 Quadratmetern. Auf über 100 Quadratmeter leben insgesamt 24%, wobei 10% davon eine Wohnfläche von über 121 Quadratmetern nutzen. Den geringsten Anteil machen Wohnungen unter 40 Quadratmetern aus. In unserer Stichprobe leben nur 4% der Befragten in so einer Wohnung.

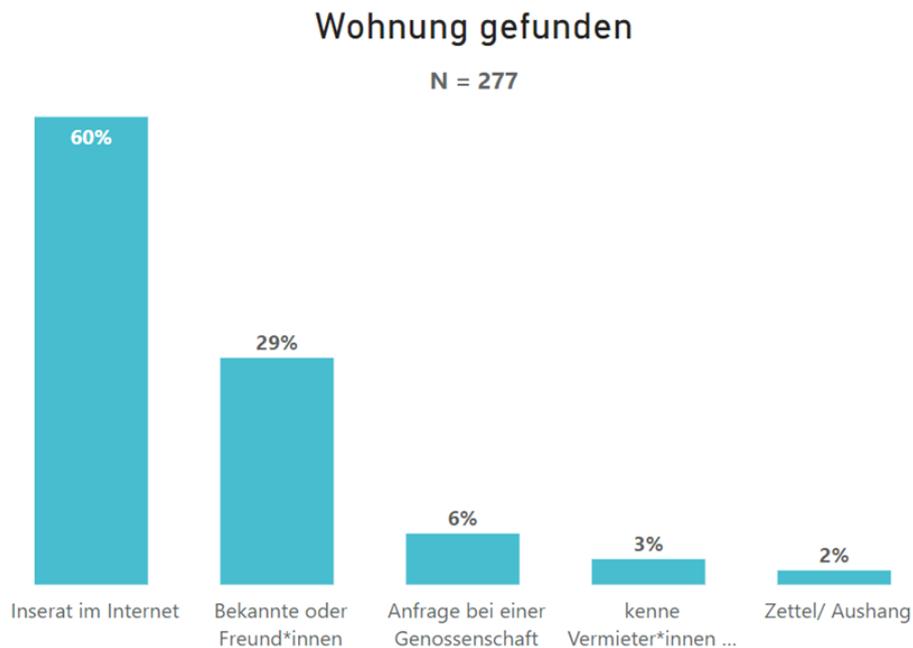
Abbildung 9 Dauer Mietverhältnis



Die Mehrheit der von uns befragten Personen hat ihren Mietvertrag seit 2020. Danach folgen Mietverträge aus dem Jahr 2017 mit 26%. 14% der von uns befragten Erfurter:innen leben seit 2012

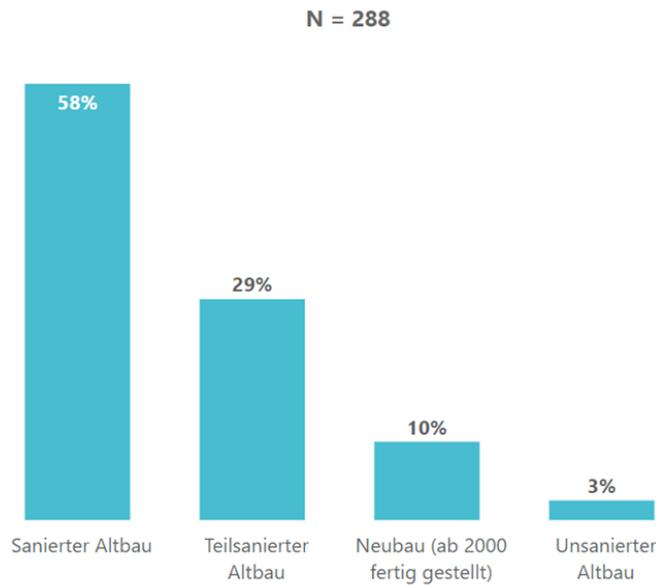
in ihrer Wohnung. 12% leben seit 2021 in ihrer Wohnung und 9% sind erst im Jahr 2022 in ihr aktuelles Mietobjekt gezogen. 5% leben bereits seit 2002 in ihrer Wohnung und 4% seit 2007.

Abbildung 10 Wohnung gefunden über...



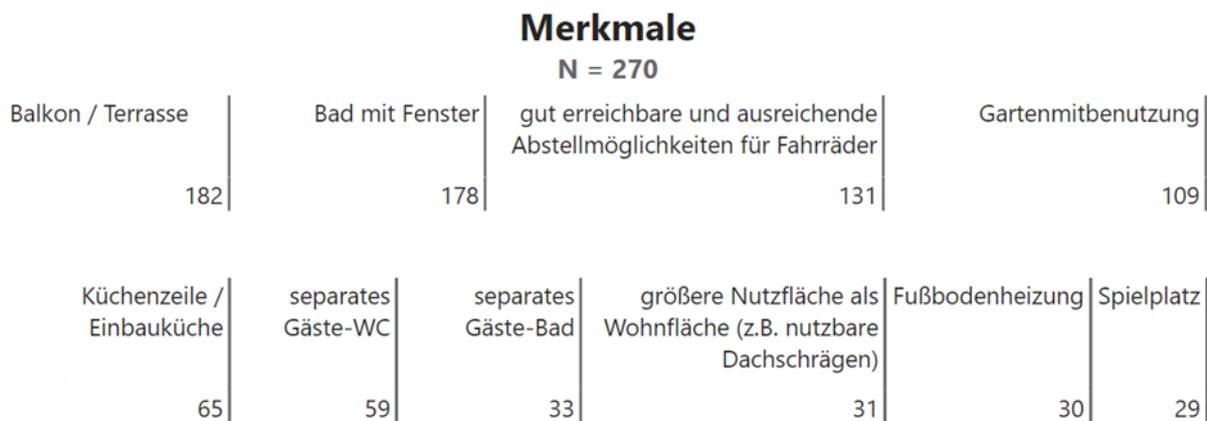
Ihre Wohnung hat die Mehrheit der von uns Befragten über das Internet gefunden. 29% der Menschen gaben an, dass sie ihr Mietobjekt über Bekannte oder befreundete Personen gefunden haben. Nur 6% waren mit einer Anfrage bei einer Genossenschaft erfolgreich und 3% kannten die Vermietung und sind darüber auf die Wohnung gestoßen. Bei 2% war ein Zettel oder Aushang mit der Suche nach Wohnraum erfolgreich.

Abbildung 11 Cluster Standard Mietobjekt



Die von uns Befragten leben zu 58% im sanierten Altbau. 29% leben im teilsanierten Altbau. Gerade einmal 10% leben in einem Neubau und nur 35 leben in einem unsanierten Altbau.

Abbildung 12 Merkmale Mietobjekt



Wir haben die Ausstattungsmerkmale der Wohnungen abgefragt und stellen fest, dass 131 von 270 Befragten angeben, dass sie gut erreichbare und ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder haben. Einen eigenen Balkon oder Terrasse haben 182 von 270 Befragten. Ein Bad mit Fenster haben 178 von 270 Befragten. 109 der Befragten dürfen den Garten am Objekt mit nutzen. Nur 29 von 270 Befragten haben einen Spielplatz zur Verfügung im Bereich des zur Wohnung gehörigen Objekts.

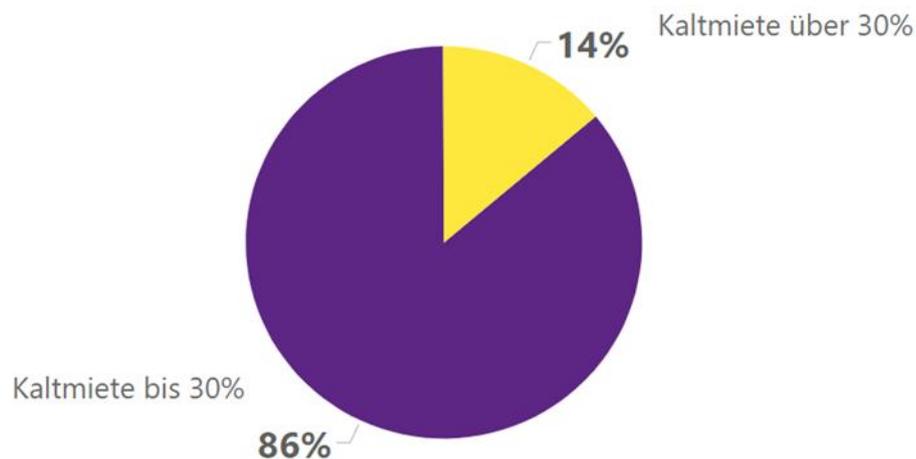
3.2 Haushaltsbelastung durch Miete

Als Faustregel gilt die Empfehlung, nicht mehr als ein Drittel seines Nettoeinkommens für die Miete auszugeben.⁶ „Bei Sozialwissenschaftlern wie Immobilienexperten gilt eine Mietbelastungsquote oberhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens als problematisch, weil dann nur noch wenig Geld zum Leben übrig bleibt, insbesondere bei Menschen mit niedrigem Einkommen.“⁷ Auch das Portal Breeze fasst zusammen: „Nach der 30-Prozent-Mietregel sollte Deine monatliche Miete warm nicht höher als 30 % Deines monatlichen Nettoeinkommens sein. Wenn Du also beispielsweise 45.000 € brutto im Jahr verdienst, bleiben Dir etwa 27.000 € netto. Dividierst Du 27.000 € netto durch 12 Monate, erhältst Du ein monatliches Nettoeinkommen von 2.250 €. Ziehst Du davon 30 % ab, qualifizierst Du Dich für eine monatliche Warmmiete von 675 €.“⁸

Abbildung 13 Belastung Haushaltseinkommen (netto) Kaltmiete

Belastung Haushaltseinkommen (netto) mit Kaltmiete

N = 215



14 % der Haushalte bezahlen über 30 % von ihrem Haushaltseinkommen für die Kaltmiete.

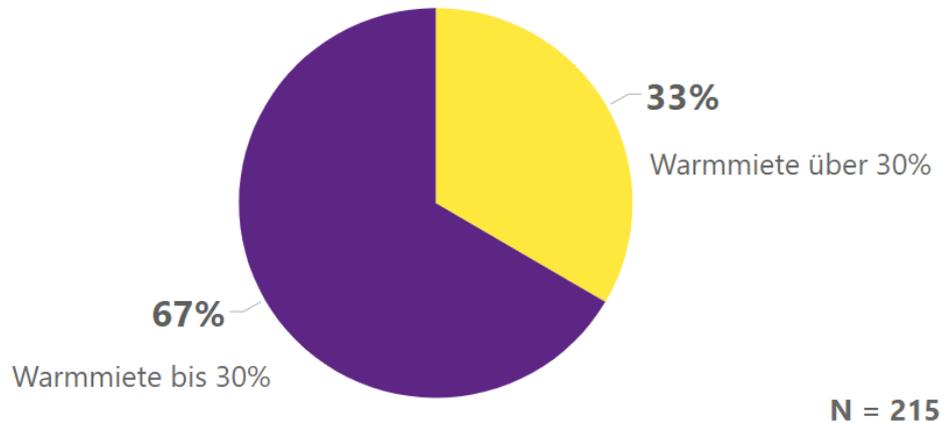
⁶ https://www.focus.de/immobilien/kaufen/immobilie-wo-sie-noch-fuer-ein-drittel-ihres-einkommens-wohnen-koennen_id_13542374.html oder https://www.boeckler.de/data/Impuls_2017_14_1.pdf

⁷ <https://www.boeckler.de/de/boeckler-impuls-mieten-bringen-viele-an-die-belastungsgrenze-3805.htm>

⁸ <https://www.breeze4me.de/posts/wie-viel-miete-kann-ich-mir-leisten>

Abbildung 14 Belastung Haushaltseinkommen (netto) Warmmiete

Belastung Haushaltseinkommen (netto) mit Warmmiete



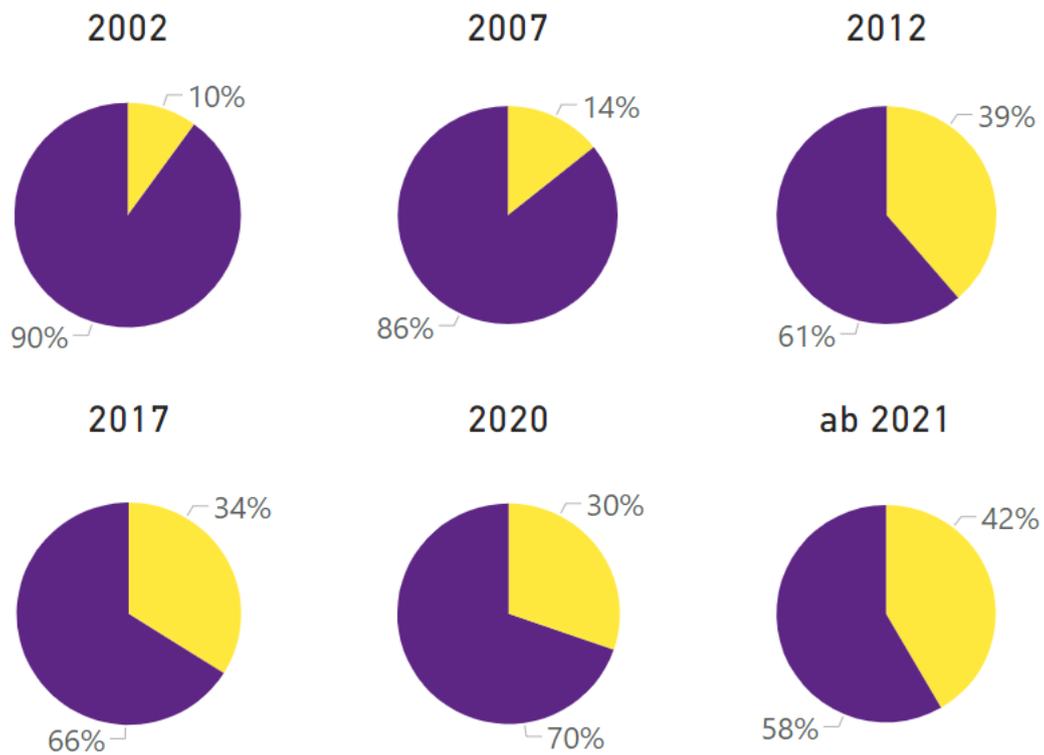
Wir haben unsere Kaltmietendaten mit einem Faktor von 2018 multipliziert, um eine Warmmiete zu simulieren. Wir beziehen uns dabei auf den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes.⁹ Der letzte dieser Art basiert auf Berechnungen aus dem Jahr 2018. Im Jahr 2018 betrug die Belastung mit Nebenkosten durchschnittlich 2,17 Euro pro Quadratmeter im Monat. Es ist anzunehmen, dass die Belastungswerte für 2022 wesentlich höher liegen aufgrund der Energiekrise.¹⁰

Damit ergibt sich eine Belastung von über 30 % für die Warmmiete für 33 % der von uns befragten Erfurter Haushalte. 67 % liegen mit ihrer Warmmiete unter der Belastung von 30 % ihres Haushaltseinkommens.

⁹ <https://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html>

¹⁰ <https://www.swp.de/panorama/nebenkosten-nebenkostenabrechnung-betriebskosten-was-ist-normal-durchschnitt-pro-quadratmeter-66895027.html#:~:text=80%20Quadratmeter%2DWohnung%3A%20173%2C,also%203.124%2C80%20Euro%2FJahr>

Abbildung 15 Belastung Haushaltseinkommen (netto) Warmmiete nach Dauer Mietvertrag



Wir haben die Belastung des Haushaltseinkommens nach der Dauer Mietverträge differenziert. Die höchste Belastung durch die Warmmiete ergibt sich bei Haushalten, deren Mietverträge ab 2021 geschlossen wurden. 42 % von diesen Haushalten bezahlen bereits mehr als 30 % von ihrem Gesamtnettoeinkommen. Die geringste Belastung für das Haushaltseinkommen weisen Haushalte mit alten Mietverträgen auf. Von Menschen mit Mietverträgen aus dem Jahr 2002 weisen lediglich 10 % eine Belastung über 30 % des Haushaltseinkommens mit der Warmmiete auf.

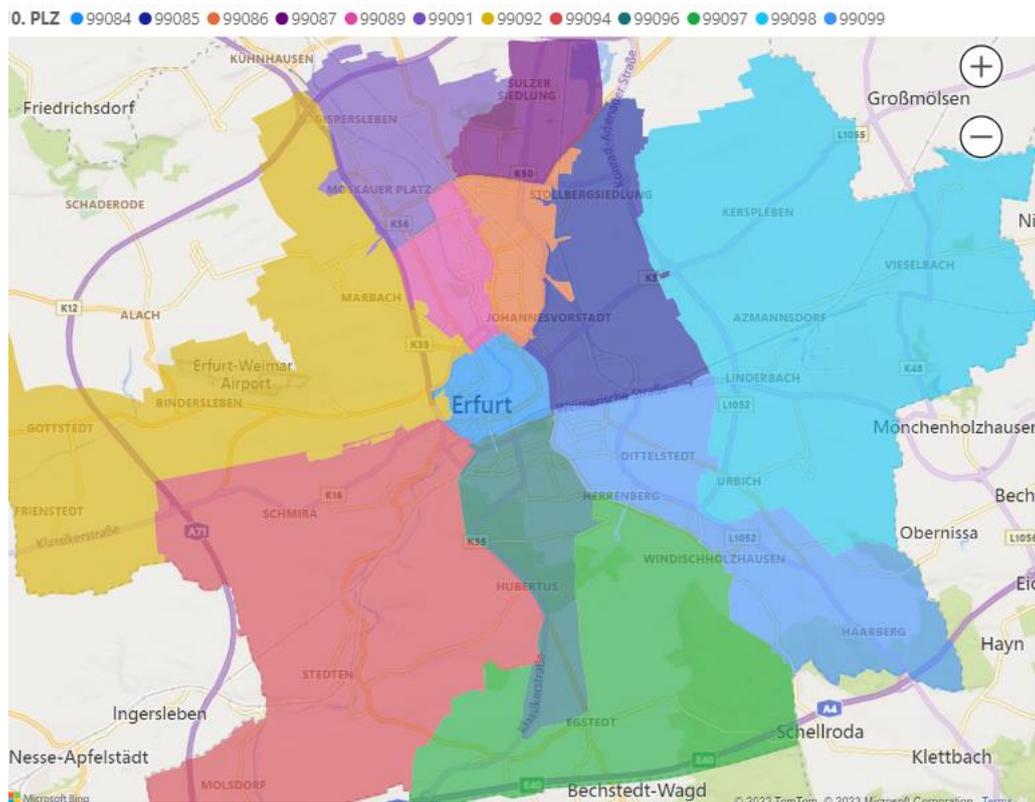
Abbildung 16 PLZ mit Durchschnitt Mietpreis pro Quadratmeter & Wohnungsgröße

PLZ	Anzahl	Durchschnitt Mietpreis pro QM (netto)	Durchschnitt Größe Wohnung (qm)
99084	77	9.02 €	93
99089	51	7.83 €	76
99085	43	8.00 €	82
99096	37	8.54 €	88
99086	19	8.38 €	82
99099	16	7.96 €	75
99092	15	8.46 €	88
99094	8	9.18 €	65
99097	5	8.16 €	63
99091	4	6.03 €	73
99087	2	8.21 €	77
99098	1	7.25 €	62
Gesamt	278	8.37 €	84

Erhoben wurde die Kaltmiete pro Quadratmeter. Anzahl meint die Anzahl der Antworten in der vorliegenden Postleitzahl. Durchschnitt Mietpreis pro QM meint den durchschnittlichen Mietpreis pro Quadratmeter bezogen auf die Anzahl der Antworten zur jeweiligen PLZ. Der Durchschnittswert der Wohnung in Quadratmeter ist in der rechten Spalte der Tabelle verortet.

Die Karte mit den eingefärbten Gebieten bildet den jeweiligen zugehörigen Postleitzahlbereich ab auf den sich die erhobenen Daten beziehen.

Abbildung 17 Übersicht PLZ Erfurt geografisch

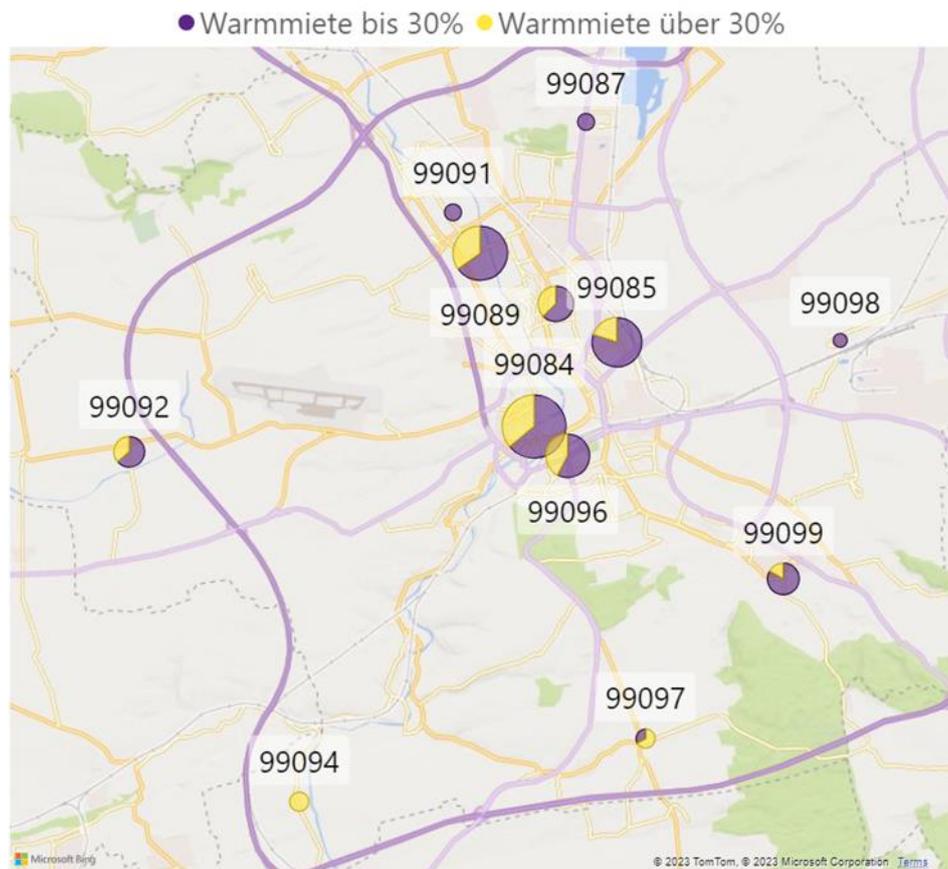


Bezogen auf die räumliche Verteilung in Erfurt ergeben sich für uns folgende Befunde für die Belastung von den von uns befragten Erfurter Haushalten mit der Warmmiete (Berechnung nach dem Faktor des Betriebskostenspiegels des Mieterbundes von 2018).

Abbildung 18 Belastung Warmmiete befragte Haushalte nach PLZ

Miete	10. PLZ	%
Warmmiete bis 30%	99084	18.14%
Warmmiete über 30%	99084	10.23%
Warmmiete bis 30%	99085	13.02%
Warmmiete über 30%	99085	3.26%
Warmmiete bis 30%	99086	4.65%
Warmmiete über 30%	99086	2.79%
Warmmiete bis 30%	99087	0.93%
Warmmiete bis 30%	99089	13.02%
Warmmiete über 30%	99089	6.98%
Warmmiete bis 30%	99091	0.93%
Warmmiete bis 30%	99092	3.26%
Warmmiete über 30%	99092	1.86%
Warmmiete über 30%	99094	1.40%
Warmmiete bis 30%	99096	6.98%
Warmmiete über 30%	99096	5.12%
Warmmiete bis 30%	99097	0.47%
Warmmiete über 30%	99097	0.93%
Warmmiete bis 30%	99098	0.47%
Warmmiete bis 30%	99099	4.65%
Warmmiete über 30%	99099	0.93%
Gesamt		100.00%

Abbildung 19 Belastung Warmmiete PLZ geografisch

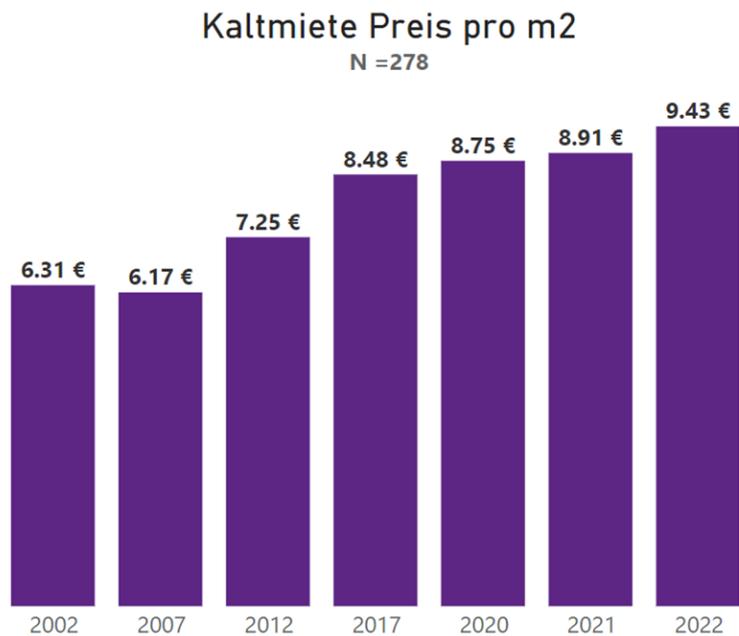


Wenn wir fairen Wohnraum am Kriterium der Belastung der Haushalte mit der Warmmiete festmachen, dann ergeben sich für unsere Daten folgende Befund:

Wir finden in fast allen PLZ Bereichen Haushalte, die mehr als 30% ihres Einkommens für Warmmiete aufwenden müssen. Wir schlussfolgern daraus, dass dort fairen Wohnen nur eingeschränkt möglich ist und in Zukunft sein wird.

Weitergehende Aussagen lassen sich für uns an dieser Stelle nicht sinnvoll erstellen, da die Erhebungszahlen in den einzelnen Gebieten zu klein sind.

Abbildung 20 Durchschnitt Kaltmietpreis pro Quadratmeter nach Dauer Mietvertrag



Um die Entwicklung der Mieten besser bewerten zu können haben wir die Daten erneut sortiert. Wir haben die Befragten gebeten die Dauer ihres Mietvertrages anzugeben sowie die Art der Vermietung erhoben.

Wir haben die Befragten nach Dauer ihrer Mietverträge geclustert und dann in den einzelnen Gruppen einen Durchschnittswert ermittelt. Der Wert bezieht sich auf die Kaltmiete (KM).

Die von uns befragten Erfurter:innen die...

...ihren Mietvertrag seit 2002 haben zahlen 2023 im Durchschnitt 6,31 Euro KM pro Quadratmeter.

...ihren Mietvertrag seit 2007 haben zahlen 2023 im Durchschnitt 6,17 Euro KM pro Quadratmeter.

...ihren Mietvertrag seit 2012 haben zahlen 2023 im Durchschnitt 7,25 Euro KM pro Quadratmeter.

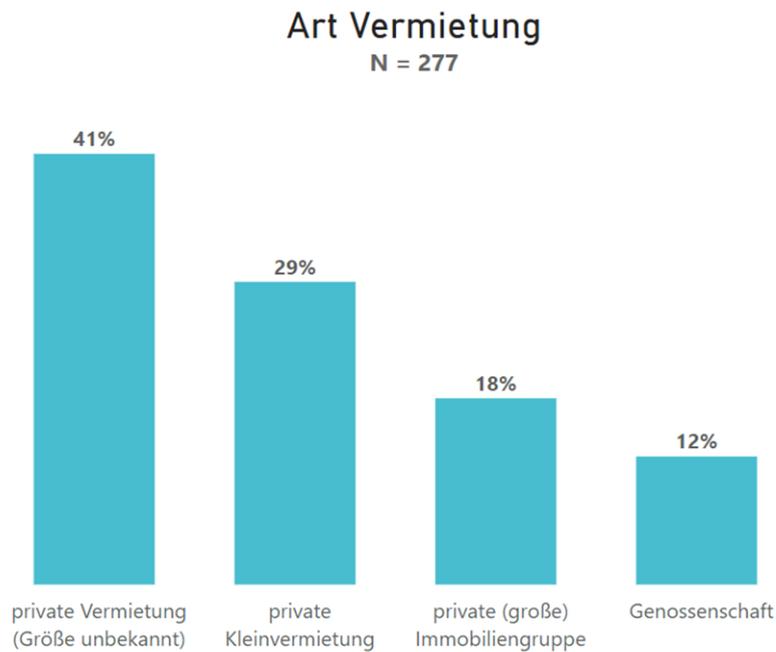
...ihren Mietvertrag seit 2017 haben zahlen 2023 im Durchschnitt 8,48 Euro KM pro Quadratmeter.

...ihren Mietvertrag seit 2020 haben zahlen 2023 im Durchschnitt 8,75 Euro KM pro Quadratmeter.

...ihren Mietvertrag seit 2021 haben zahlen 2023 im Durchschnitt 8,91 Euro KM pro Quadratmeter.

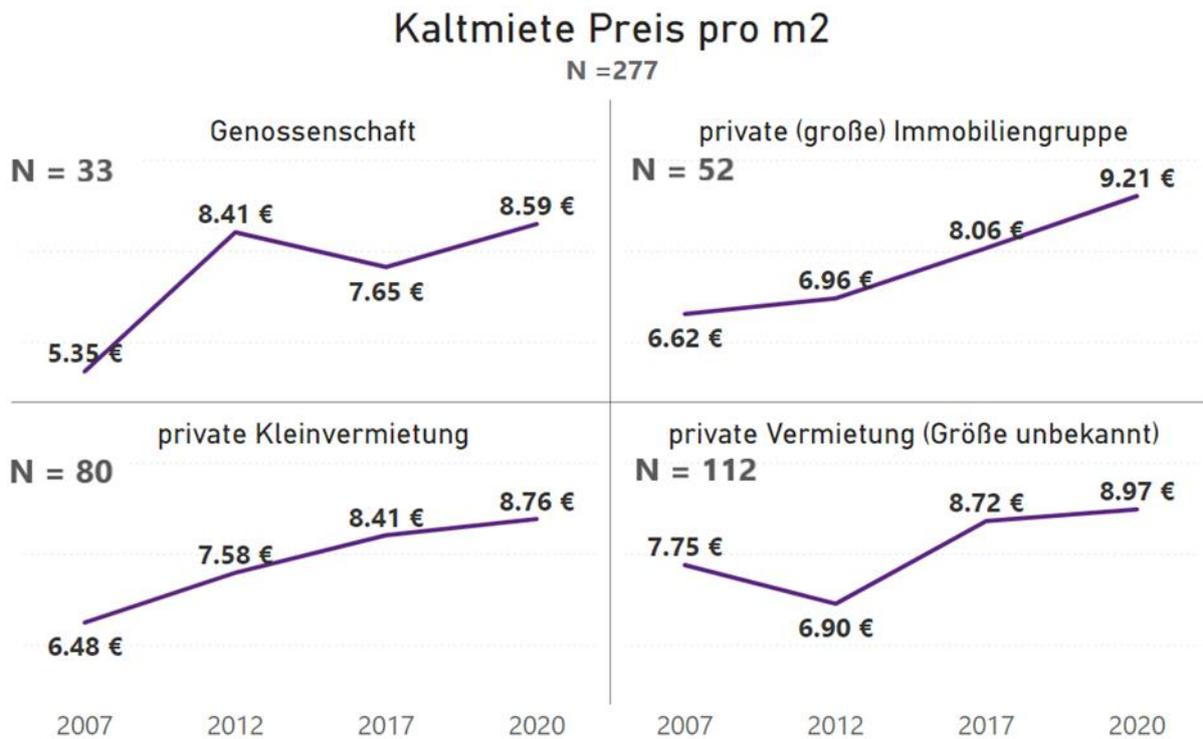
...ihren Mietvertrag seit 2022 haben zahlen 2023 im Durchschnitt 9,43 Euro KM pro Quadratmeter.

Abbildung 21 Art der Vermietung



Unter einer privaten Kleinvermietung haben wir Vermietende im Fragebogen beschrieben, die nicht mehr als zwei Häuser mit 15 Wohneinheiten vermieten. Alles darüber betrachten wir als größere Immobiliengruppe.

Abbildung 22 Kaltmiete Preis pro Quadratmeter nach Art der Vermietung und Dauer Mietvertrag



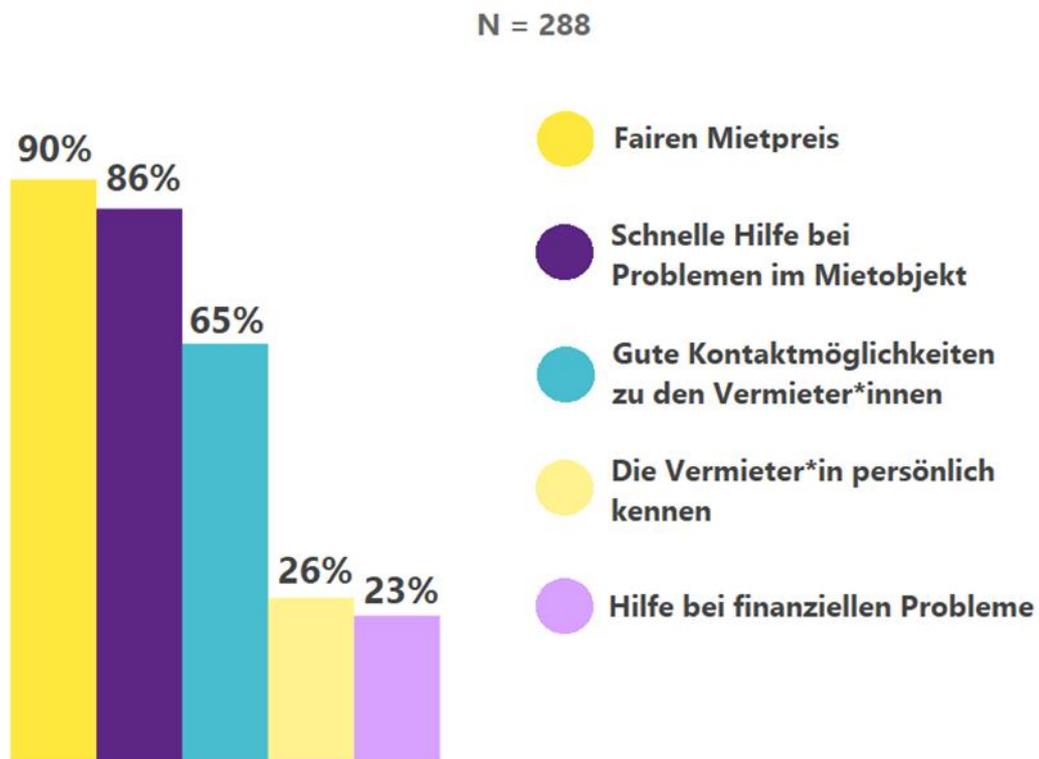
Die durchschnittliche Kaltmiete geclustert nach Art der Vermietung ist auch hier nach der Dauer des Mietvertrags unterschieden. Im genossenschaftlichen Wohnen ergibt sich damit die geringste Mietpreissteigerung zum Jahr 2020 im Vergleich, gemessen an der Kaltmiete. Lesart: Ein von unsren Befragten im Jahr 2020 abgeschlossener Mietvertrag liegt bei einer Genossenschaft durchschnittlich bei einem Quadratmeterpreis von 8,59 Euro, bei einer privaten Kleinvermietung bei 8,76 Euro, bei einer privaten großen Immobiliengruppe bei 9,21 Euro und bei einer privaten Vermietung, der Größe den Mietenden unbekannt ist, bei 8,97 Euro.

3.3 Was ist FairWohnen & FairMieten?

Im folgenden wollen wir unsere Annahmen zur Frage nach fairem Wohnen und fairer Vermietung darlegen.

Wir haben die Mieter:innen danach befragt, was für sie ein faires Mietverhältnis ausmacht.

Abbildung 23 Kriterien faires Mietverhältnis



Für 90% der Befragten ist der faire Mietpreis relevant für ein faires Mietverhältnis. 86% finden es wichtig, dass es schnelle Hilfe bei Problemen im Mietobjekt gib. Gute Kontaktmöglichkeiten zu den Vermietenden sind für 65% relevant. Für nur 26% ist es wichtig, die Vermietung persönlich zu kennen. Finanzielle Hilfe bei Problemen finden 23% relevant für ein faires Mietverhältnis. Bei dieser

Frage war eine Mehrfachnennung möglich. Wir schließen daraus, dass vor allem der Mietpreis relevant ist für eine faire Vermietung.

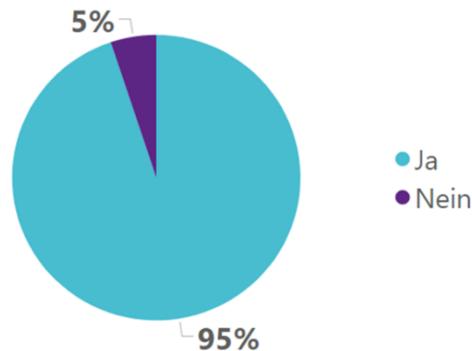
Wir haben den Befragten bei dieser Frage die Möglichkeit gegeben eigenständig Ergänzungen zu machen. Folgende Ergänzungen wurden vorgenommen bei der Frage, was ein faires Mietverhältnis ausmacht:

- es gibt keinen Index-Mietvertrag
- es gibt keine sinnlosen Mietsteigerungen
- Egal ob ich Migrationshintergrund habe oder nicht, gute Chancen auf eine Wohnung zu haben (trotz fehlender Schufa usw.)
- Mieter:innen können Vorschläge einbringen, wie die öffentliche Fläche des Mietobjekts genutzt wird (z.B. Fahrradschuppen)
- Wenn alle im Haus die gleiche Miete pro m² zahlen und nicht der Nachbar nur 2/3 weil er bspw. 8 Jahre länger dort wohnt
- Vertrauensverhältnis
- dauerhaftes Mietverhältnis
- Ordnungsgemäße Wartung des Mietobjekts
- Sicherheit vor Eigenbedarf
- Transparenz der Verwaltung
- Es wird sich um die Immobilie gekümmert: Sauberkeit, Instandhaltung, Pflege
- Ich kann in der Genossenschaft mitreden.
- Der Wohnraum wird als Gemeingut bewirtschaftet, also nicht zur Gewinnmaximierung.
- Wohnen ist ein Grundbedürfnis, weshalb es eine Begrenzung des Mietpreises gibt.
- Erreichbarkeit der Verwaltung/ Vermietung

Abbildung 24 Kenntnis Nachbarschaft

Kennst du deine Nachbarn?

N = 274

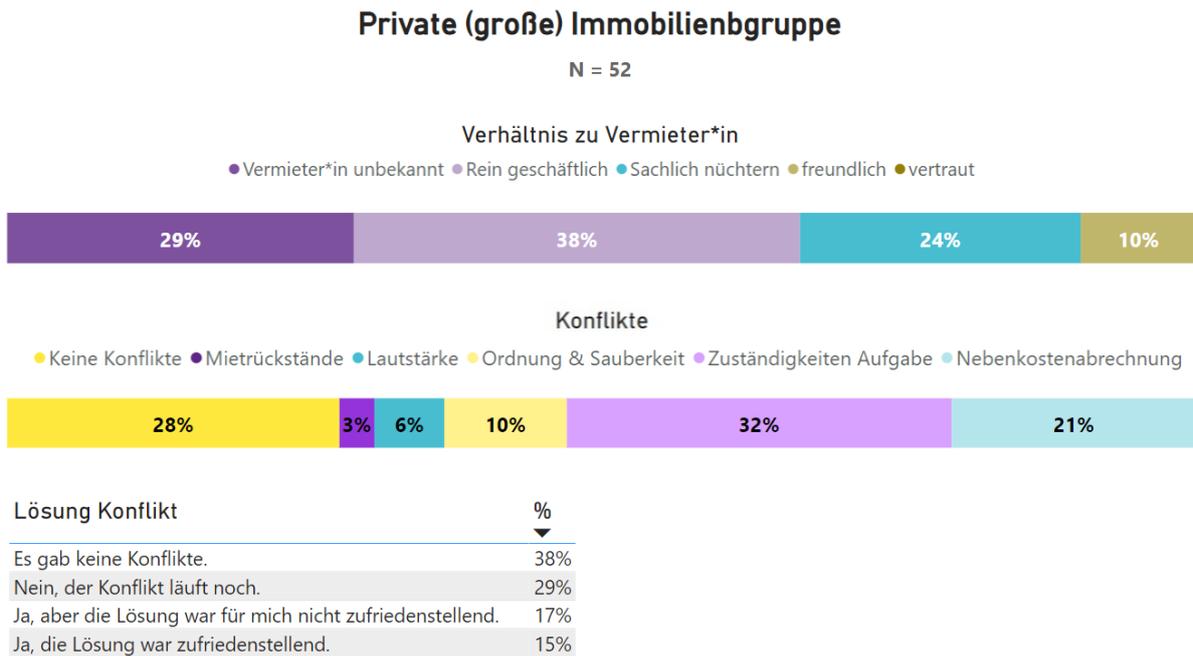


Die überwiegende Mehrheit der Menschen kennt die Menschen, die mit ihnen zusammen in der Nachbarschaft leben. 189 davon geben an ein freundschaftliches Verhältnis mit ihrer Nachbarschaft zu pflegen. 79 unserer befragten Personen geben an, dass ihnen die Nachbarschaft vertraut ist und 77 Personen gaben an, den Kontakt nur auf das Nötigste zu beschränken. 20 Personen leben eher distanziert zur Nachbarschaft und 4 Personen beschreiben das die Beziehung zu ihrer Nachbarschaft als kalt.

Wir haben dazu die Möglichkeiten für Begegnungen mit der Nachbarschaft abgefragt. Nur 13 Haushalte gaben an, dass es einen Aufenthaltsraum gibt für Begegnungen. 39 der Befragten gaben an regelmäßig gemeinsame Feiern oder Fest zu veranstalten. 86 Personen haben Sitzgelegenheiten im Garten und 31 immerhin Sitzgelegenheiten vor dem Haus. Spielgelegenheiten für Kinder haben 59 Personen angegeben. 146 der Befragten gaben an keine Möglichkeiten für Begegnungen mit ihrer Nachbarschaft zu haben.

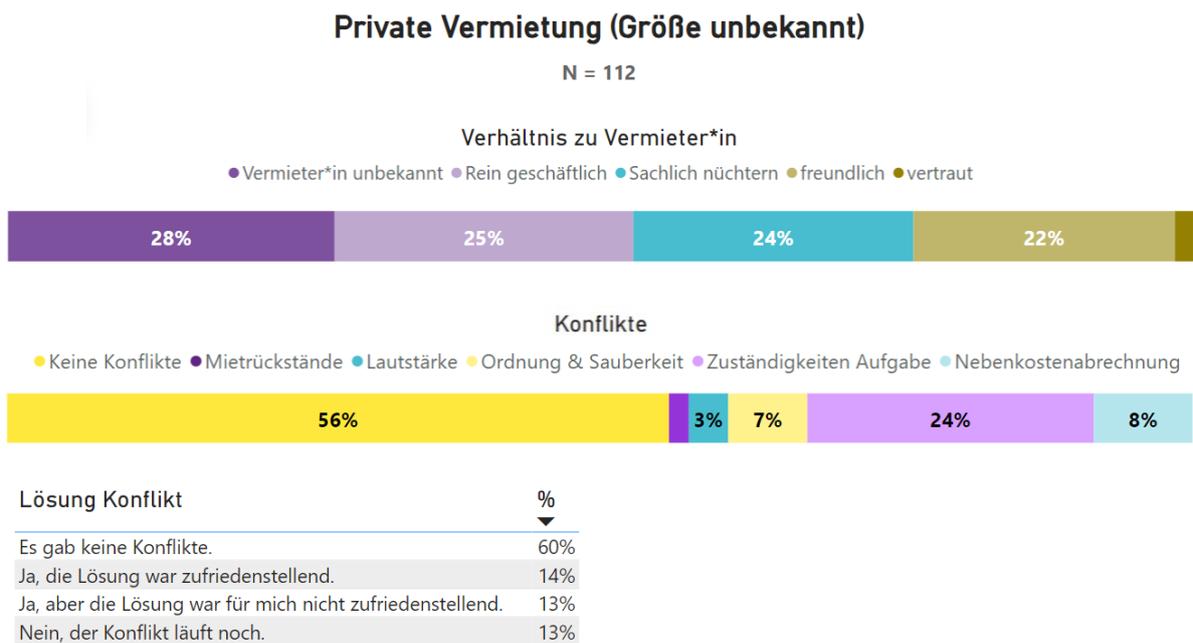
Im Folgenden werden wir uns der Frage widmen, welche Rolle die Vermietung bei einem fairen Mietverhältnis ausmacht. 45% unserer Befragten gaben an, ihre Vermietung nicht zu kennen. 55% kennen die Vermietung. Wir haben diese Fragen getrennt für die einzelnen Mietarten sortiert aufbereitet.

Abbildung 25 Verhältnis Vermietung private (große) Immobiliengruppe



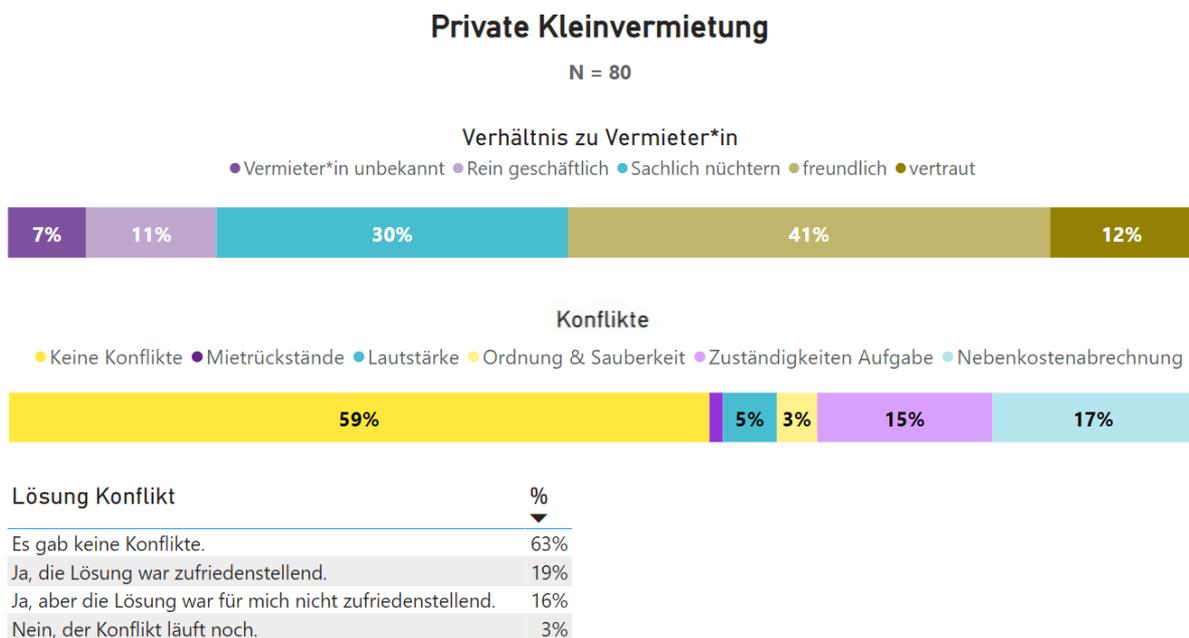
29% der von uns Befragten Personen, die in einer privaten großen Immobiliengruppe leben ist die Vermietung unbekannt. 38% haben zu ihrer Vermietung in diesem Cluster ein rein geschäftliches Verhältnis. Sachlich nüchtern kommunizieren 24% und freundlich immerhin 10% miteinander. Eine Vertrautheit gibt es nicht.

Abbildung 26 Verhältnis private Vermietung (Größe unbekannt)



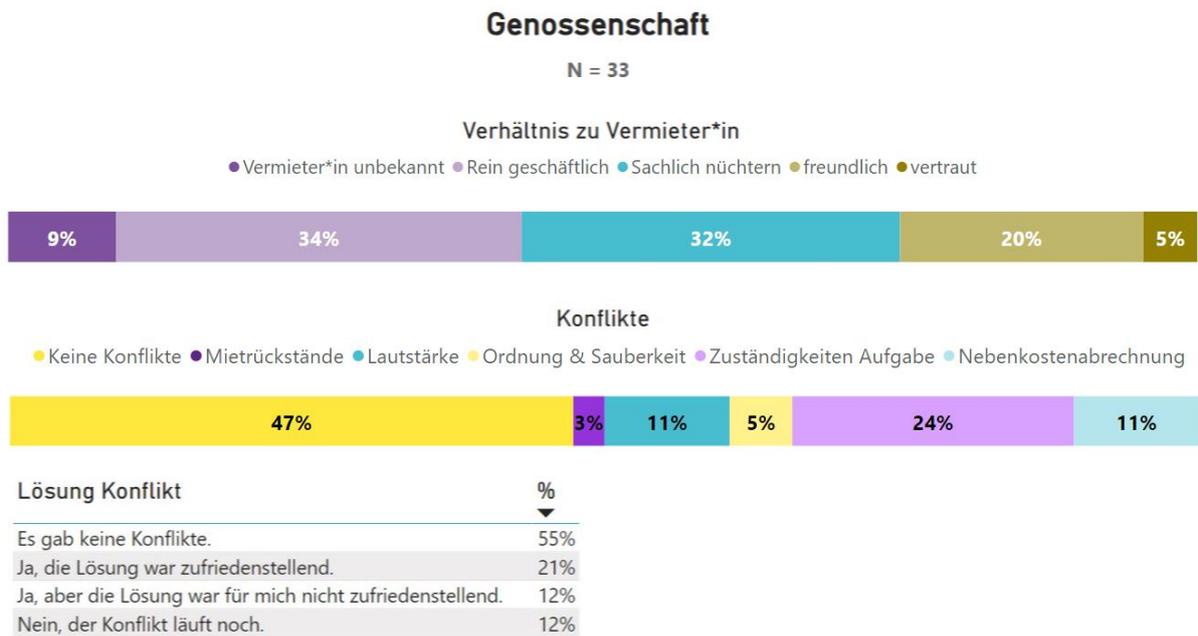
Menschen, welche die Größe ihrer Vermietung nicht kennen ist diese auch zu 28% unbekannt. Ein Viertel dieser Personen haben ein geschäftliches Verhältnis zur Vermietung. 24% kommunizieren auch hier sachlich nüchtern. Freundlich sind 22% miteinander und 1% beschreibt das Verhältnis als vertraut.

Abbildung 27 Verhältnis private Kleinvermietung



Bei der privaten Kleinvermietung kennen 7% ihre Vermietung nicht und haben daher kein Verhältnis. 11% beschreiben den Umgang miteinander als rein geschäftlich. 30% sehen dieses Verhältnis als sachlich nüchtern. Enormen Zuwachs hat hier bereits die Spalte "freundliches Verhältnis". 41% geben hier an, ein freundliches Verhältnis zur Vermietung zu haben. 12% beschreiben es sogar als vertraut.

Abbildung 28 Verhältnis Genossenschaft



In der Genossenschaft kennen 9% der von uns befragten Personen die Vermietung nicht. 34% haben ein rein geschäftliches Verhältnis und 32% beschreiben das Verhältnis als sachlich nüchtern. 20% empfinden das Verhältnis als freundlich und immerhin 5% als vertraut.

4. Zusammenfassung

4.1 Einschätzung Validität

Aufgrund eines geringen Fraktionsbudgets haben wir uns für eine Online-Studie entschieden und einen Datenmaximalsatz von 500 ausgefüllten Bögen bei Socsci Survey erworben. Dies erfolgte allerdings auch mit dem Wissen, dadurch weniger ältere Menschen zu erreichen und damit deren Lebenssituation nicht abbilden zu können. Insgesamt hatten wir einen Rücklauf online von ca. 400 Datensätzen. Abzüglich der vorzeitigen Abbruchquote haben wir bei einigen Fragen ein maximal n von 288 Teilnehmenden. Wir haben die Studie über unsere Social-Media Kanäle, Aushänge mit QR Codes und Mail-Ansprache beworben.

Nach einer Immowelt Studie aus September 2023¹¹ verschlingt die Warmmiete bis zu 40% eines mittleren Einkommens. Berechnungsgrundlage sind hier 100 Quadratmeterwohnungen einer Durchschnittsfamilie. Als Nebenkosten werden 3,46 Euro je Quadratmeter veranschlagt. Berechnungsbasis ist das Medianeinkommen bezogen auf bestimmte Städte. Für Erfurt ergibt sich laut Immowelt eine Warmmiete für eine 100 Quadratmeter Wohnung von 1.184 Euro bei einem Medianeinkommen im Durchschnitt von 3.451 Euro. Damit liegt die Belastung im Haushalt bei 34%.

Die Immobilienbewertungsfirma ON-GEO¹² aus Erfurt hat uns Daten aus ihrem Portfolio zu Vergleichen zur Verfügung gestellt. ON-GEO ist Marktführer im Bereich digitale Immobilienbewertung und softwaregestützten Beleihungswertermittlung. Die Erfurter Firma mit 180 Mitarbeitenden bietet Vermietenden deutschlandweit sehr genaue lokale Datensätze mithilfe der LORA Kernsoftware an um in bestimmten Gebieten zu eruieren zu welchen Mietpreisen vergleichbare Objekte in der zurückliegenden Zeit auf Immobilien Portalen angeboten wurden. Daraus lassen sich Empfehlungen ableiten für Marktwerte. Wir konnten das Produkt ausprobieren und mit den Durchschnittswerten unserer Wohngrößen und den dazugehörigen Kaltmieten in den einzelnen PLZ Bereichen abgleichen. Das Ergebnis ist, dass wir mit den Werten für Kaltmieten realistisch unter den für die Wohnungsgröße angegebenen Werten im jeweiligen PLZ Bereich liegen. Es ist daher anzunehmen, dass die Kaltmieten in 2023 für neue Mietverträge weiter gestiegen sind in Erfurt und, gemessen an den Angeboten der online Plattformen, weiter steigen werden.

In einer Pressemitteilung teilte das Statistische Bundesamt 2023 mit, dass 3,1 Millionen Haushalte im 2022 eine Mietbelastungsquote von 40 % und mehr hatten. Die Bruttokaltmiete lag 2022 bundesweit im Schnitt bei 8,70 Euro pro Quadratmeter. Für Großstädte wie Erfurt lag die durchschnittliche Bruttokaltmiete bei 9,60 Euro je Quadratmeter.¹³ Auch das Bundesamt für Statistik bestätigt eine überdurchschnittliche Mietbelastungsquote für nach 2019 eingezogene Haushalte. Die Angaben dieser Studie basieren auf den Selbstauskünften zum Mikrozensus und dem Zusatzprogramm Wohnen, das es seit 2020 gibt.

An dieser Stelle erfolgt der Verweis auf die Studie von INSA CONSULERE , die der Oberbürgermeister im Februar 2023 in Auftrag gab. Danach ist die Zufriedenheit mit der Wohnsituation bei Menschen

¹¹

https://content.cdn.immowelt.com/iw_group2/import/Redaktion/Pressemitteilungen/2023/2023_08_29_Tabellen_Warmmiete_Einkommen.pdf

¹² <https://on-geo.de/ueber-uns/>

¹³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html

zwischen 30 bis 49 Jahren deutlich geringer ist als bei Personen über 50 Jahre.¹⁴ Wenn man davon ausgeht, dass diese Menschen die Menschen mit den "jüngsten" Mitverträgen sind, dann betrifft das Menschen, deren Belastung des Haushaltseinkommens besonders hoch ist. Es ist fast schon verständlich, dass diese Personengruppe deutlich unzufriedener ist, als Personen, denen mehr von ihrem Haushaltseinkommen für andere Dinge als Mietkosten bleibt.

Diese von Mehrwertstadt vorgelegte Studie erhebt keinen Anspruch auf Repräsentativität, versteht sich aber als Debattenbeitrag für die Stadt Erfurt mit konkreten Zahlen von konkreten Familien und deren Lebenssituation.

4.2 Rückschlüsse

Bei der Frage, welche Möglichkeiten die Vermietung für Kontaktmöglichkeiten zur Nachbarschaft zulässt, haben wir noch ein Feld für Ergänzungen gelassen. Folgende Angaben über die Möglichkeiten im Garten oder Feste wurden angegeben:

- Wir haben es uns selber schön gemacht
- Wir machen es uns eigeninitiativ im Garten oder Parkplatz gemeinsam gemütlich.
- Hausbewohner:innen haben selbst Sitzmöglichkeiten im Hof arrangiert
- Die Nachbarn haben, mit Genehmigung der Vermietung, den Hof mit Spielgelegenheiten aufgewertet.
- Mitbestimmung/Bestimmung der Gestaltung des Hofes
- Hof zur gemeinsamen Nutzung
- Viel Grün und Möglichkeiten zum Verweilen hinter dem Haus
- Genossenschafts-Events
- Feste
- Paketannahme, ggf. Blumengießen
- Gegenseitige Hilfe
- persönliche Gespräche
- Gästewohnung für Mitglieder
- Wohnraum als Gemeinschaftseigentum betreiben
- Regelmäßige Eigentümersammlungen

¹⁴ Vgl. Befragung in Erfurt im Auftrag der Stadtverwaltung Erfurt, Februar 2023, Mixta Befragung (telefonisch und online), S. 41., INSA CONSULERE

- Es gibt einen Gemeinschaftsgarten, der jedoch viele Konflikte verursacht - daher nutze ich ihn nicht

Wir nehmen weiterhin an, dass es Menschen wichtig ist mit ihrem sozialen Umfeld im Kontakt zu sein. Das unterscheidet sich natürlich individuell.

Das Vertrauen in angstfreien Wohnraum ist vor allem bei privaten Kleinvermietungen aber insbesondere bei Genossenschaften sehr hoch. Fair Mieten und fair Wohnen ist am besten in diesen Bereichen möglich.

5. Thesen für die weitere Arbeit von Mehrwertstadt

Wir haben für unsere weitere Arbeit im großen Thema "Fair Wohnen und Fair Mieten" in Erfurt folgende Arbeitsthesen abgeleitet. Diese werden wir als Arbeitsgrundlage weiter diskutieren und in die Arbeit in den Ausschüssen und der Stadtratsfraktion einfließen lassen.

- 1 Es gibt keine Wohnungsnot. Die verfügbaren Wohnungen kann sich leider nur keiner leisten.
- 2 Auf Grund steigender Mietpreise bei Neuvermietungen herrscht Bewegungsstarre bei Wohnungswechsel, obwohl Bedarfe sich ändern.
- 3 Ist der Vermieter den Mietern persönlich bekannt, ist das positiv für den Umgang mit Konflikten und ein gesellschaftliches Gesamtvertrauen.
- 4 Das Vertrauen in private Großvermieter ist am niedrigsten. Profitorientierte Vermietungen schaden massiv der Zufriedenheit und dem Sicherheitsbedürfnis nach einem geschützten Zuhause!
- 5 Genossenschaften bieten mit Blick auf die Mietpreisentwicklung die höchste Sicherheit und müssen daher bei der Stadtentwicklung durch die Kommunalpolitik besonders berücksichtigt werden. Vergaben nur noch an Genossenschaften?!
- 6 Verwertungslogiken gefährden Existenzen und schaden dem gesellschaftlichen Zusammenhalt sowie dem Demokratievertrauen. Wer aus seinem Lebensstil verdrängt wird, verliert das Vertrauen.
- 7 Wohnungen im kommunalen Eigentum sind eine wirksame Strategie der fairen Vermietung und der Sicherung des Rechts auf Wohnen.
- 8 Wohnungspolitik muss sich an den Bedürfnissen der Menschen und nicht an der Gewinnerwartung von Investoren orientieren!
- 9 In den städtischen Ausschüssen sind die Perspektiven und Bedürfnisse von Mieterinnen und Mietern wenig bis gar nicht repräsentiert!
- 10 Die Lehre vom regelnden Markt versagt in Bezug auf ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum auf ganzer Linie! Der Markt regelt gar nichts!
- 11 Grund und Boden ist keine beliebig vermehrbare Ware, deshalb versagt der Markt. Politischer Ordnungsrahmen ist gefragt, Bsp.: öffentliches Verfügungseigentum.
- 12 Ein angstfreies Recht auf Wohnen zu gewährleisten, sollte oberste Priorität von Vermietung sein.
- 13 Mietverhältnisse dürfen nicht die Quelle gesellschaftlicher Wut, Angst oder Verbitterung sein.
- 14 Vermieter haben einen wichtigen Einfluss auf intakte Nachbarschaftsbeziehungen. Diese bilden, wie Familien, eine wichtige Komponente des sozialen Wohlbefindens und gesellschaftlichen Miteinanders.

15 Mit notwendigen Sanierungsmaßnahmen werden Mietpreise weiter steigen und Haushaltseinkommen weiter über ein Belastungsniveau von 30 % des Haushaltseinkommens für Warmmiete treiben. Segregation wird sich verschärfen.

16 Neue Arbeitsmodelle erfordern für die Zukunft flexiblere Raumgestaltung und pragmatische Zimmer-Lösungen. Diese Vielfalt ist aktuell nicht im Wohnungsmarkt abgebildet oder "mietbar".

17 Um Einkommen von insbesondere Familien zu entlasten, müssen Haushaltsbelastungen insgesamt gesenkt werden. Eine Stellschraube kann hier ein kostenfreier ÖPNV für Kinder und Familien sein.

18 Ein Unternehmens-Immobilienregister für Erfurt schafft Transparenz im intransparenten Vermietungsgeschäft.

19 Sozialer Wohnungsbau, Erhaltungs- und Milieuschutzsatzungen, Wohnbaulandmodell sind lediglich punktuelle und befristete Instrumente und schaffen keinen dauerhaften, verfügbaren und bezahlbaren Wohnraum.

20 Während die Eigentumsförderung der deutschen Mittelschicht eine hohe Bedeutung hat, wird das Thema Mietwohnungen seit Jahrzehnten nur stiefmütterlich von der Bundespolitik berücksichtigt!

21 Das in den letzten Jahrzehnten zu wenig geflossene Geld in den Wohnungsbau muss nun für die Finanzierung von Mietzuschüssen aufgewendet werden! (Fehlentwicklung durch Subjektförderung statt Objektförderung)

22 Grundsatz der Vermietung sollte die Kostendeckung und nicht Gewinnerwartung sein.

23 Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich Wohnungspolitik und Stadtplanung hat die Kommune in erster Linie durch eigene Flächenbestände

24 Durch stagnierende Einkommen geht die Schere zwischen bezahlbarem Wohnungsangebot und der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum mehr und mehr auseinander!

25 Das Mieten muss zwingend angstfrei sein, wenn es fair sein soll.



Labor für Transformation und Veränderungsprozesse

Fraktion Mehrwertstadt im Stadtrat Erfurt

Rathaus Zimmer 107a

Fischmarkt 1

99084 Erfurt

Telefon: 0361 / 655 2055

Mobil: 0157 548 183 60

Mail: mehrwertstadt@erfurt.de

Webseite: www.fraktion-mehrwertstadt.de

Soziale Netzwerke: [LinkedIn](#) | [Facebook](#) | [Instagram](#) | [Twitter](#) | [Bluesky](#) | [WhatsApp Kanal](#)