



GKV-Beiträge auf Mieteinnahmen

Eine kritische Bewertung des SPD-Vorschlags

Berlin, Februar 2026

Einleitung

Der SPD-Vorschlag, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in die Beitragspflicht der Gesetzlichen Krankenversicherung (GKV) einzubeziehen, berührt einen Kernbereich der Wohnungs- und Sozialpolitik: die Wechselwirkungen zwischen Beitragsfinanzierung des Gesundheitssystems und der Angebotsstruktur des Mietwohnungsmarktes. Die Maßnahme zielt auf eine Ausweitung der Beitragsbemessungsgrundlage. Ihre Wirkungen können jedoch nur angemessen bewertet werden, wenn die besondere Marktstruktur in Deutschland berücksichtigt wird. Der deutsche Mietwohnungsmarkt wird überwiegend von privaten Vermietern getragen. Rund zwei Drittel der Mietwohnungen werden von Privatpersonen angeboten. Damit richtet sich die Reform gegen private Haushalte, die Wohnraum bereitstellen, häufig kleinteilig und nicht selten als Bestandteil der Altersvorsorge.

Aus finanzierungslogischer Perspektive stellt der Vorschlag eine zusätzliche, nicht substitutive Belastung dar. Haushalte, die in der GKV versichert sind, entrichten bereits heute Beiträge auf ihre beitragspflichtigen Einkommen – bei Rentnern typischerweise auf Renteneinkünfte, bei Erwerbstätigen auf Arbeitseinkommen. Eine Einbeziehung der Vermietungseinkünfte würde diese bestehende Beitragszahlung nicht ersetzen, sondern ergänzen. Dieselben Haushalte würden neben den bereits entrichteten Beiträgen auf Löhne oder Renten künftig zusätzliche Beiträge auf Mieteinkünfte zahlen. In diesem Sinne liegt eine Zusatzbelastung vor. Die Beitragspflicht weitet sich innerhalb desselben Haushalts auf eine weitere Einkommensquelle aus, ohne dass die vorherige Beitragslast entfällt. Kommt es darüber hinaus zu einer Verlagerung auf die Mieter, entstünde dort eine zusätzliche Doppelbelastung. Die Mieter schulden dann zwar nicht „direkt“ Beiträge, aber faktisch eine beitragsinduzierte Mietsteigerung, während sie selbst bereits Krankenversicherungsbeiträge aus ihrem Einkommen zahlen. In beiden Fällen erhöht sich die effektive Gesamtbelastung der Haushalte, entweder auf Seiten der Vermieter oder – bei Verlagerung – auf Seiten der Mieter.

Gesamteffekt von GKV-Beiträgen auf Mieteinnahmen

Für die Abschätzung der Größenordnung sind transparente Annahmen erforderlich. Die Einkommensteuerstatistik weist für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung 50,2 Mrd. Euro positive Einkünfte aus. Zugleich zeigt die Statistik, dass rund ein Fünftel der Steuerpflichtigen mit Vermietungseinkünften Verluste ausweist. Für die Bemessungsgrundlage wird allerdings nur auf die positiven Einkünfte der als GKV-relevant unterstellten Haushalte abgestellt. Hintergrund ist die Annahme, dass negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung beitragsrechtlich nicht in gleicher Weise wie im Einkommensteuerrecht verrechnet bzw. nachträglich über die Krankenkassen 'geltend gemacht' werden können, sodass für die Beitragsbemessung faktisch eher die positiven Überschüsse der Gewinnfälle maßgeblich wären als ein saldiertes Nettoergebnis.



Für eine konservative Näherung wird die Abgrenzung der potenziell Betroffenen an eine IW-Kurzstudie von 2017 angelehnt, die auf Basis des SOEP zunächst 4,456 Mio. Haushalte mit Bruttoeinnahmen aus Vermietung und Verpachtung identifiziert und diese anschließend auf jene Fälle beschränkt, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied in der GKV versichert ist. Dadurch reduziert sich die Zahl auf 2,176 Mio. Haushalte – also knapp die Hälfte (Beznoska W., Pimpertz J., 2017).

Tabelle 1: Haushalte mit Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

	Alle Haushalte	Haushalte mit mind. einem sozialversicherungspflichtigen Mitglied (nach Beznoska W. & Pimpertz J., 2017)
Haushalte (in Tsd.)		
Haushalte mit Bruttoeinnahmen aus Vermietung und Verpachtung	5.572	2.786
davon: Haushalte mit negativen steuerpflichtigen Einkünften	1.115	558
Einkünfte (Mrd. € pro Jahr)		
Positive Einkünfte	50,2	25,1

Quelle: Statistisches Bundesamt & eigene Berechnungen

Übertragen auf die Einkommensteuerstatistik ergibt sich unter dieser (bewusst einfachen) Annahme eine potenziell beitragspflichtige Bemessungsgrundlage von rund 25,1 Mrd. Euro und bei Anwendung eines Beitragssatzes von insgesamt 17,5 % (14,6 % allgemeiner Satz zzgl. 2,9 % Zusatzbeitrag) ergäbe sich ein zusätzliches Beitragsaufkommen von rund 4,4 Mrd. €. Dieses Aufkommen ist im Systemmaßstab gering. Für 2025 werden die Einnahmen des Gesundheitsfonds (als zentrale Einnahmebasis der GKV) vom Schätzerkreis auf 294,7 Mrd. Euro beziffert. Der hier betrachtete Zusatzeffekt entspräche damit nur gut 1,5 Prozent dieser Größenordnung.

Entscheidend ist zudem die Verteilungswirkung. Privatversicherte zahlen keine GKV-Beiträge, freiwillig gesetzlich Versicherte entrichten bereits heute Beiträge auf beitragspflichtige Einnahmen, zu denen typischerweise auch Vermietungseinkünfte zählen. Damit ist ein Teil der einkommensstärkeren Gruppe, die politisch häufig als „leistungsfähig“ adressiert wird, bereits im Status quo erfasst. Zusätzliche Belastungen würden folglich überproportional bei pflichtversicherten GKV-Mitgliedern anfallen – also bei Haushalten, die im Regelfall geringere Einkommen haben. Verteilungsseitig ist das hoch problematisch, weil eine Maßnahme mit begrenztem Gesamtertrag gerade jene stärker belastet, die bereits heute relativ hohe Beitragsquoten aus ihrem Arbeitseinkommen bzw. ihrer Rente tragen.

Konkretes Fallbeispiel

Die mikroökonomische Wirkung der Maßnahme lässt sich anhand typischer Bestände veranschaulichen. Als Referenzfälle werden ausdrücklich Rentnerhaushalte gewählt, weil sie im Segment der privaten Vermieter keine Randgruppe darstellen. Nach Zahlen des BBSR ist mehr als jeder dritte Privateigentümer bereits in Rente oder Pension. Methodisch ist diese Fallwahl zudem naheliegend, weil Rentner bei kleinteiligen Beständen häufig bereits über lange Zeiträume getilgt haben und die Immobilien daher regelmäßig nicht



mehr mit Hypotheken und somit mit Zinslasten belastet sind. Steuerlich erhöht dies die Wahrscheinlichkeit, dass tatsächlich positive Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung entstehen – gerade weil der Zinsabzug als wesentliche Position der Werbungskosten entfällt und sich damit der steuerliche Überschuss typischerweise verstetigt. Die Fallauswahl bildet somit eine besonders relevante Konstellation des Vermietungsmarktes ab, in der Vermietungseinkünfte häufig eine tragende Rolle für die Altersvorsorge spielen und zugleich die zusätzliche Abgabenbelastung unmittelbar auf die laufende Liquidität sowie auf die Fähigkeit zur Rücklagenbildung und Instandhaltung durchschlägt.

Ein klassischer Referenzfall ist ein Rentner mit einer vermieteten Eigentumswohnung. Bei einer Wohnfläche von 72 m² und einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,98 €/m² beträgt die monatliche Nettokaltmiete etwa 575 €, die Jahresmiete rund 6.895 €. Unter Annahmen zu nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten also Verwaltung sowie Instandhaltung nach marktüblichen Ansatzgrößen (Anlage 3 ImmoWertV), verbleibt ein steuerpflichtiger Überschuss von knapp 5.702 € pro Jahr. Bei einem GKV-Beitragssatz von 14,6 Prozent und einem Zusatzbeitrag von 2,9 Prozent resultiert ein zusätzlicher Beitrag von rund 998 € jährlich. Die Zusatzbelastung entspricht in dieser Konstellation rund 14,5 Prozent der Nettokaltmiete. Wird eine vollständige Verlagerung der Kosten unterstellt, müsste die Nettokaltmiete rechnerisch von 7,98 €/m² auf 9,13 €/m² steigen. Die Monatsmiete läge dann bei etwa 658 €. Ist eine Verlagerung dagegen nicht möglich, wirkt die Abgabe als unmittelbare Reduktion des verfügbaren Überschusses des Eigentümers und entzieht Mittel, die typischerweise für Rücklagen, Instandhaltung und den Lebensunterhalt eingesetzt werden. Im Ergebnis wird damit ausgerechnet bei Rentnerhaushalten ein Teil der über Jahrzehnte aufgebauten Altersvorsorge deutlich geschmälert. Im Extremfall wird die wirtschaftliche Logik der privaten Vorsorge unterlaufen, weil laufende Vermietungserträge stärker in laufende Abgaben überführt werden. Unterstellt man, dass der Rentnerhaushalt auf seine Einkünfte lediglich den Eingangssteuersatz der Einkommensteuer, also 14 Prozent, entrichtet zeigt sich bereits die Größenordnung des Effekts. Damit wird bewusst eine Untergrenze beim Einkommensteuersatz gewählt. Bei vielen Konstellationen liegt der Grenzsteuersatz höher. Zieht man von den Steuerpflichtigen Jahreseinnahmen Einkommenssteuer und GKV-Beiträge ab, bliebe nur ein monatlicher Überschuss von knapp 326 €.

Tabelle 2: Fallbeispiel Rentner mit einer vermieteten Wohnung

Bereich	Kennzahl	Wert
A. Annahmen	Durchschnittliche Wohnungsgröße	72 m ²
	Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete	7,98 €/m ²
	Verwaltungskosten	350 € p.a.
	Instandhaltung	11,7 €/m ² ·p.a.
B. Einnahmen & Kosten	Monatliche Nettokaltmiete	574,56 €
	Jahresmieteinnahmen	6.894,72 €
	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	1.192,40 €
	Steuerpflichtige Jahreseinnahmen (Überschuss)	5.702,32 €
C. Zusatzbelastung GKV	GKV-Beitrag (17,5 %)	997,91 € p.a.



	Anteil GKV-Beitrag an Nettokaltmiete	14,5 %
D. Verlagerung-Szenario (hypothetisch)	Erforderliche Nettokaltmiete je m ² (bei vollständiger Verlagerung)	9,13 €/m ²
	Erforderliche Monatsmiete (bei vollständiger Verlagerung)	657,72 €
E. Ohne Verlagerung (Belastung Vermieter)	Überschuss nach Steuern (ohne Verlagerung)	3.906,09 € p.a.
	Monatlicher Überschuss (ohne Verlagerung)	325,51 €

Fazit

Aus wohlfahrtsökonomischer Sicht lässt sich der Vorschlag als Mechanismus interpretieren, der einen Zielkonflikt erzeugt, ohne ihn aufzulösen. Die Maßnahme ist in ihrer Marktwirkung entweder eigentümerfeindlich oder mieterfeindlich, abhängig von der Verlagerungsmöglichkeit. Ist eine Verlagerung, etwa aufgrund mietrechtlicher Begrenzungen wie der Mietpreisbremse oder wegen fehlender Markträume, nicht möglich, oder schlichtweg nicht gewünscht, um die Mieterhaushalte zu entlasten, verschiebt sich die Last auf die Angebotsseite. Renditen sinken, Rücklagenbildung wird erschwert, Investitionen werden aufgeschoben oder unterlassen, und die Attraktivität der Vermietung nimmt ab. Besonders problematisch ist dies für Rentnerhaushalte, bei denen Vermietungseinkünfte typischerweise nicht der kurzfristigen Renditeoptimierung dienen, sondern der Sicherung des Lebensstandards im Alter. Eine zusätzliche Abgabenbelastung kann hier unmittelbar zu einer Entwertung bzw. deutlichen Minderung der hart erarbeiteten Altersvorsorge führen. Werden die Kosten auf die Mieter verlagert, entstünde eine Wettbewerbsverzerrung zulasten privater Vermieterhaushalte. Müssen sie die neue Abgabenlast über höhere Mieten kompensieren, erhöhen sich ihre Angebotsmieten relativ zu Anbietern, die dieser spezifischen Beitragspflicht nicht unterliegen. Professionelle Akteure, tragen diese Zusatzlast nicht. Die Maßnahme würde damit die Wettbewerbsposition kleinteiliger privater Anbieter strukturell schwächen. Hinzu kommt eine grundsätzliche Gerechtigkeitsfrage. Betroffen wären überproportional Haushalte, die über ihr Erwerbsleben hinweg Wohnraum geschaffen oder erhalten und damit eine gesellschaftlich erwünschte Leistung erbracht haben. Gerade bei Rentnerhaushalten sind Vermietungseinkünfte häufig Ausdruck privater Altersvorsorge, also der bewussten Entscheidung, im Alter weniger auf staatliche Transferleistungen angewiesen zu sein. Wer durch langfristige Investitionen Wohnraum bereitstellt und eigenverantwortlich vorsorgt, wird relativ schlechter gestellt als Haushalte, die keine vergleichbare Vorsorge aufgebaut haben.

Werden die Kosten verlagert steigen zudem für Mieterhaushalte die Nettokaltmieten in einer Größenordnung, die bereits in konservativen Modellannahmen zweistellig ausfällt. Dies trifft Haushalte auf der Nachfrageseite zusätzlich zu den bereits bestehenden Beitragszahlungen zur Krankenversicherung aus ihrem Einkommen und verschärft Verteilungsprobleme am Wohnungsmarkt.

Im Ergebnis steht ein begrenzter fiskalischer Nutzen einem erheblichen Risiko wohnungsökonomischer Nebenwirkungen gegenüber. Die Erweiterung der Beitragsbemessungsgrundlage erzeugt eine zusätzliche Belastung innerhalb bereits beitragspflichtiger Haushalte und kann – je nach Verlagerungsfähigkeit – entweder die Mietpreise erhöhen oder die Investitions- und Angebotsbereitschaft privater Vermieter schwächen. In beiden Fällen trifft die Maßnahme zentrale Akteursgruppen des deutschen Mietwohnungsmarktes und entfaltet Wirkungen, die über das Gesundheitssystem hinausreichen.