



Der Erfolg bei der Wohnungssuche hängt vor allem in Universitätsstädten immer öfter von einer dicken Brieftasche ab: Denn laut Experten fehlen 250 000 Wohnungen in Deutschland. Foto: dpa

Die Politiker entdecken ihr Herz für Mieter

SOZIALES In vielen Städten wird Wohnen zum Luxus. Die Parteien machen Vorschläge gegen Miet-Wucher – ohne damit das eigentliche Problem zu lösen.

VON STEFAN STARK, MZ

REGENSBURG. Rarität, Altstadt, außergewöhnlich: So sind einige aktuelle Mietwohnungsangebote für Regensburg überschrieben. Wer die Liste durchgeht, wird schnell feststellen, dass vor allem die Höhe der Mieten außergewöhnlich ist und bezahlbarer Wohnraum zur Rarität wird. Wer in einer begehrten Stadt nicht ewig nach einer neuen Bleibe suchen will, sollte entweder zu den Spitzenverdienern zählen. Oder er muss dazu bereit sein, 50 Prozent seines Einkommens oder mehr in die Miete zu investieren.

Im Wahljahr 2013 überrascht es nicht, dass die Parteien ihr Herz für die Mieter entdecken. Mieten werden zu einer neuen sozialen Frage, sagt SPD-Kanzlerkandidat Peer Steinbrück. Unter dem Titel „Bezahlbares Wohnen in der Stadt“ haben die Sozialdemokraten nun ein Positionspapier präsentiert, mit dem sie den Anstieg der Preise begrenzen wollen. Das Gerechtigkeits-thema wird zum Wahlkampfschlager, mit dem die Parteien punkten wollen. Schließlich gibt es in Deutschland 24 Millionen Miethaushalte.

Drastische Miet-Aufschläge

Durch die neuen Machtverhältnisse im Bundesrat bekommt das Thema zusätzliche Brisanz. Nach dem Regierungswechsel in Niedersachsen besitzt das rot-grüne Lager eine gestalterische Mehrheit im Bundesrat. Die Opposition kann dort künftig eigene Gesetzesvorschläge einbringen. So könnte aus dem Positionspapier der Sozialdemokraten schnell ein Konkurrenzmodell zur geplanten Mietrechtsnovelle der schwarz-gelben Koalition werden.

In Deutschland fehlen laut Mieterbund 250 000 Wohnungen. „Drastische Mietsteigerungen, in erster Linie bei den Neuvertragsmieten, sind die Folge. Hier liegen die Mieten vielerorts um 30 Prozent und mehr über den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen“, erklärt Franz-Georg Rips, Präsident des Mieterbundes. Wenn also eine Wohnung frei wird und der Eigentümer einen neuen Mietvertrag abschließt, kann er so viel herausholen, wie der Markt hergibt.

Rips warnt: Die hohen Aufschläge bei Neuvermietungen seien die Bestandsmieten von morgen: „Leidtragende sind die zehn Prozent der Haushalte, die jährlich die Wohnung aus

beruflichen Gründen wechseln müssen, junge Menschen, die eine Familie gründen, oder Studenten, die neu in die Stadt ziehen.“

Steinbrück schlägt nun vor, die Erhöhungen bei Neuvermietungen gesetzlich zu begrenzen – auf zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete. Weiter forderte er auch bei den bestehenden Mietverträgen ein Limit. Dort will Steinbrück nur noch eine Erhöhung von 15 Prozent innerhalb von vier Jahren zulassen. Bislang können Vermieter die Miete alle drei Jahre um 20 Prozent erhöhen.

Ein gespaltenen Markt

Die SPD-Bundestagsabgeordnete Marianne Schieder aus Wernberg-Köblitz verweist auf einen gespaltenen Wohnungsmarkt. „In ländlichen Räumen herrscht die Sorge, dass die Immobilienpreise in den Keller fallen. In München und Nürnberg ist es anders herum. Dort wird bezahlbarer Wohnraum zur Mangelware.“ Sie räumt ein, dass eine Mieten-Bremse nur der Anfang einer neuen Wohnungspolitik sein könne. „Wir müssen den sozialen Wohnungsbau wiederbeleben“, so Schieder. Genau dies sei auch im SPD-Positionspapier festgeschrieben.

Die Linkspartei setzt das Wohnungsthema ebenfalls auf ihre Agenda und macht weitaus radikalere Vor-

schläge. „Mit einem Zehn-Punkte-Sofortprogramm wollen wir die Preisexplosion bei den Mieten stoppen“, sagt Fraktionschef Gregor Gysi. Mieterhöhungen sollen nach den Vorschlägen der Linken nur im Rahmen der Inflationsrate zulässig und bei Neuvermietungen generell nicht erlaubt sein.

Doch weder SPD noch Linkspartei können das Urheberrecht für die Mieten-Bremsen für sich reklamieren. Bereits im Dezember beschloss der Bundestag die Mietrechtsnovelle der Bundesregierung. Auch die schwarz-gelbe Koalition will im Wahlkampf den Nerv der Mieter treffen. Maximal um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren darf die Miete künftig in Ballungsräumen erhöht werden – wenn die Bundesländer dies für eine Kommune oder einzelne Stadtviertel festlegen. Die Novelle geht also nicht so weit wie der SPD-Vorschlag und sieht vor allem bei Neuvermietungen keine Regelung vor. Doch das Gesetz wird in dieser Form wohl nicht in Kraft treten. „Die Sozialdemokraten werden es im Bundesrat stoppen“, wie Schieder der MZ sagt.

Die Eigentümer sind entsetzt

Die Eigentümervereinigung Haus & Grund kritisiert generell: „Die Mieten für Wohnraum sind im vergangenen Jahr real um 0,8 Prozent gesunken. Daher sind aktuelle Vorschläge verschie-

dener politischer Parteien für weitere gesetzliche Mietbegrenzungen überflüssig.“ So kommentiert „Haus & Grund“-Präsident Rolf Kornemann jüngste Daten des Statistischen Bundesamtes. „Lokale Wohnungsknappheit muss lokal angegangen werden. Das Mietrecht ist nicht das Problem und damit auch nicht die Lösung“, betont Kornemann. Die steigenden Wohnkosten seien ausschließlich auf die Entwicklung der Energiepreise zurückzuführen. Die Preise für Zentralheizung und Fernwärme erhöhten sich beispielsweise um 9,4 Prozent. Hier halte der Staat den Schlüssel zur Kostendämpfung in der Hand.

Laut Statistischem Bundesamt stiegen die Kaltmieten 2012 durchschnittlich um 1,2 Prozent, während die Preise um zwei Prozent zulegten. In dieser Statistik sind aber Gegenden, in denen es ein Überangebot von Wohnungen und sinkende Mieten gibt, ebenso berücksichtigt wie attraktive Ballungsräume, in denen die Nachfrage das Angebot übersteigt. Die Wohnberatungsgesellschaft F+B listet auf: Berlin – plus 23,2 Prozent bei Neuvermietungen seit 2005. Hamburg – plus 25,5 Prozent. München – plus 15,8 Prozent. Frankfurt am Main – plus 14,8 Prozent. Regensburg – plus 14 Prozent.

Die schwarz-gelbe Gesetzesnovelle enthält für Mieter auch einen unangenehmen Punkt: Ein dreimonatiges Mietminderungsverbot bei energetischen Gebäudesanierungen. Mieter müssen also künftig Lärm, Staub und Gerüche vor dem Fenster in Kauf nehmen – und trotzdem die volle Miete bezahlen. Nachdem ein milliardenschwerer Steuerbonus für solche Sanierungen im Vermittlungsausschuss von Bund und Ländern gescheitert ist, soll diese Art Vermieterbonus mithelfen, das Dämmen und Austauschen zugiger Fenster voranzubringen.

53,20 Euro pro Quadratmeter

Eine echte Kostenbremse dürfte die von der Koalition geplante Neuregelung also nicht sein. Das Grundproblem ist das knappe Wohnungsangebot in vielen Städten. Nach Angaben des Mieterbundes fehlen alleine in den zehn deutschen Städten mit dem stärksten Wohnungsmangel insgesamt 100 000 Mietwohnungen – 31 000 davon in der bayerischen Landeshauptstadt. Daher sei München nach wie vor die teuerste deutsche Großstadt; Mieter müssten dort bis zur Hälfte ihres Nettoeinkommens für ihre Wohnung zahlen. Die Vorsitzende des Münchner Mietervereins, Beatrix Zurek, nennt ein Beispiel, das sie in einem Wohnportal gefunden habe: 28 Quadratmeter in der Ludwigsvorstadt für 1490 Euro. Das macht einen Quadratmeterpreis von 53,20 Euro.

Gleichzeitig ist der soziale Wohnungsbau auf dem Rückzug. Gab es 1987 noch 3,9 Millionen Sozialwohnungen in Deutschland, so verzeichnet die letzte Volks- und Gebäudezählung Ende 2001 nur noch 1,8 Millionen Wohnungen. Jahr für Jahr verlieren rund 100 000 Wohnungen ihren Status als Sozialwohnung. Trotz der Wohnungsnot in deutschen Großstädten haben sechs Bundesländer zwischenzeitlich keine Sozialwohnungen mehr gebaut. Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, das Saarland und Sachsen förderten im Jahr 2010 keinen Neubau einer Mietwohnung mehr.

Kommunaler Ausverkauf

NRW steht demnach mit 5397 neuen Mietwohnungen für untere Einkommensschichten an der Spitze der Statistik, gefolgt von Hamburg mit 2253 und Bayern mit 1617 Sozialwohnungen. Der Bund stellt den Ländern jedes Jahr 518 Millionen Euro für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung.

Verschärft wird die Situation durch die Privatisierung der Bestände des sozialen Wohnungsbaus. Vor allem klamme Städte machten ganze Stadtviertel mit kommunalen Wohnungen zu Geld. Dresden etwa hat seine Bestände vollständig verkauft, um damit Schulden zu begleichen. Und in den Großstädten mit über 200 000 Einwohnern beträgt der kommunale Anteil noch acht Prozent. Leidtragende sind vor allem einkommensschwache Haushalte, die auf dem „normalen“ Markt fast keine Chance haben, eine bezahlbare Bleibe zu finden.

Es ist fraglich, ob gesetzliche Mietpreisbegrenzungen die Probleme lindern können. Denn eine begehrte Stadt wie München verzeichnete jedes Jahr einen Zugang von 30 000 Neubürgern. Laut Prognosen wird sich dieser Trend noch Jahrzehnte fortsetzen.

Steinbrück forderte bereits 2012 – bei seiner Bewerbungsrede als SPD-Kanzlerkandidat – neue Förderprogramme über die staatliche KfW-Bank, eine stärkere Rolle des Bundes beim sozialen Wohnungsbau und die Stützung der Genossenschaftsidee. Damit ließe sich das Problem im Gegensatz zu einer reinen Mieten-Bremse an den Wurzeln packen. Denn in einem Punkt sind sich alle einig: Der Wohnungsbau muss angekurbelt werden. Ansonsten wird sich ein weiteres Problem verschärfen, das jetzt schon in vielen Städten sichtbar wird: Es entwickeln sich besonders begehrte Stadtviertel zu Ghettos von Top-Verdienern. Rentner, Studenten und Geringverdiener werden an den Rand gedrängt.

➔ Mehr Infos zum Thema finden Sie unter www.mittelbayerische.de

„Wir brauchen Neubauten“

Lassen sich mit der Mieten-Bremse, wie sie die SPD vorschlägt, die Probleme am Wohnungsmarkt lindern?

INTERVIEW



PROF. TOBIAS JUST
Experte für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg

➔ Haben Sie weitere Fragen? Schreiben Sie uns! nachrichten@mittelbayerische.de

Kurzfristig lässt sich der Mietpreisanstieg dadurch zwar regulieren. Aber die Probleme resultieren aus der Knappheit an den Wohnungsmärkten. Das lässt sich nicht durch Preisbindung verbieten, sondern allenfalls durch Neubau.

Ist der Mangel an bezahlbaren Wohnungen zum Teil von der Politik mitverschuldet – etwa durch die Privatisierung kommunaler Wohnungen?

Das spielt auch eine Rolle. Aber die Privatisierung ist nicht das Hauptproblem, sondern die Verknappung von Bauland, was Neubauten im öffentlichen und im privaten Bereich behindert. Verschärft wird das Problem durch die Nachfrage durch Zu-

wanderung. Die „Schuld“ dafür liegt aber nicht bei der öffentlichen Hand – zumindest nicht bei der deutschen. Die starke Zuwanderung aktuell ist unter anderem das Ergebnis der Staatsschuldenkrise in Südeuropa.

Wie könnte der Staat dafür sorgen, dass die Mieten für Normal- und Geringverdiener erschwinglich bleiben?

Das Wichtigste ist ein Investitionsumfeld, das Neubauten ermöglicht. Der Staat muss dafür mehr Bauland ausweisen und höhere Gebäude zulassen.

In vielen Städten gibt es außerdem Nachverdichtungsmöglichkeiten. Gute Beispiele geben Hamburg mit der Hafencity, Frankfurt mit dem Westhafen oder Berlin mit der Entwicklung hinter dem neuen Hauptbahnhof. Die Nachverdichtung ist die beste Strategie für eine langfristige Begrenzung der Mieten.