

Unbezahlbare Mieten?

FÖRDERUNG Die Regierung muss angesichts der Wohnungsknappheit den Neubau ankurbeln.

Schon heute fehlen in den Groß- und Universitätsstädten mehr als 100 000 Wohnungen. Wenn auf dem niedrigen Niveau der letzten drei Jahre weitergebaut wird, werden im Jahr 2017 etwa 825 000 Mietwohnungen in Deutschland fehlen. Die Folgen dieser sich anbahnenden Wohnungsknappheit zeigen sich jetzt schon in vielen Städten. Wer heute eine Wohnung anmieten will, zahlt oft schon 20 bis 30 Prozent mehr, als in bestehenden Mietverhältnissen gezahlt wird.

Leidtragende dieser Entwicklung sind all die Haushalte, die berufsbedingt umziehen müssen, junge Familien, die einen eigenen Hausstand gründen wollen, oder Studenten, die zum Studieren in die Stadt ziehen. Die Bundesregierung muss jetzt handeln.

Einerseits muss der Wohnungsneubau, zum Beispiel über verbesserte steuerliche Rahmenbedingungen, angekurbelt werden, und der soziale Wohnungsbau braucht sichere Rahmenbedingungen und muss zumindest auf dem bisherigen Niveau fortgesetzt werden. Aber auch Änderungen im Mietrecht sind erforderlich. So sollten die Neuvertragsmieten die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen dürfen. Da-

AUSSENANSICHT



LUKAS SIEBENKOTTEN

Der Autor ist Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB).

neben sollte sichergestellt werden, dass Mieten in bestehenden Mietverhältnissen höchstens um 15 Prozent in vier Jahren steigen dürfen und dass bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete alle Mieten einbezogen werden, nicht nur die teuren Vertragsabschlüsse der letzten vier Jahre.

Ich warne davor, die notwendigen energetischen Modernisierungen der Gebäudebestände allein auf dem Rücken der Mieter durchführen zu wollen. Die Energiewende bzw. die Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbereich kann nur gelingen, wenn die Bundesregierung endlich auch klipp und klar sagt, wer die Kosten für die Erneuerung von Fenstern, Fassaden oder Heizungen tragen soll.

Nach der jetzigen Rechtslage ist der Vermieter berechtigt, elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufzuschlagen. Dies kann bei einer 70 Quadratmeter großen Wohnung durchschnittlich 200 Euro mehr Miete im Monat bedeuten. Diesen

Mieterhöhungen stehen vielleicht Heizkostensparnisse von 40 bis 50 Euro gegenüber. Unter dem Strich erhöhen sich die Wohnkosten für den Mieter in einem Umfang, der für viele Haushalte nicht bezahlbar sein wird. Unser Vorschlag: Streichung der elfprozentigen Umlagemöglichkeit, stattdessen Berücksichtigung des energetischen Zustands der Wohnung im Mietspiegel. Je weniger Heizenergie in der Wohnung gebraucht wird, desto höher darf die Miete sein.

Die Bundesregierung bleibt bisher eine Antwort auf dieses Grundproblem der energetischen Modernisierung schuldig. Sie hat zwar ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum beschlossen – ein sogenanntes Mietrechtsänderungsgesetz. Dieser Gesetzesentwurf erschöpft sich aber darin, Mieterrechte einzuschränken oder gar abzubauen. Um es klar zu sagen: Wir brauchen keine Gesetze, die etwa das Mietminderungsrecht während der Bauarbeiten für energetische Sanierungen abschaffen. Damit ist niemandem geholfen. Auch Vermieter werden deshalb nicht schneller oder eher in ihre Bestände investieren als früher. Was wir brauchen, ist eine gerechte Lösung der Kostenfrage und eine deutliche Erhöhung der Fördermittel des Bundes.

→ Die Außenansicht gibt die subjektive Meinung des Autors wieder und nicht unbedingt die der Redaktion.