

Lösung für Wohnungsnot dringend gesucht

IMMOBILIEN In Großstädten wird die Wohnungssuche zur Geduldssprobe. Was tun? Die Meinungen gehen auseinander. Die MZ beantwortet die wichtigsten Fragen.

➤ **Wo ist der Mietanstieg besonders stark?**

Das Bild ist zweigeteilt: Auf dem Land und in vielen Städten steigen die Mieten nur langsam, teils sinken sie. Aber in Großstädten, Ballungszentren und an Uni-Standorten geht es kräftig aufwärts. Dort schlagen Eigentümer momentan 20 bis 40 Prozent auf die Miete auf, wenn der Mieter wechselt. Das hat das F+B-Institut in Hamburg ermittelt. Steigende Neuvertragsmieten sind auch ein Problem für Mieter, die nicht umziehen – denn sie fließen zeitversetzt in die Mietspiegel ein, an denen sich die Bestandsmieten orientieren. „Das sind die Vergleichsmieten von morgen“, warnt der Mieterbund

➤ **Warum steigen die Mieten?**

Jahrelang wurde zu wenig gebaut. Zwar gibt es gut 40 Millionen Wohnungen, in den vergangenen zehn Jahren sind aber nur 1,5 Millionen hinzugekommen. Zwar wächst laut Statistischem Bundesamt die Zahl der Baugenehmigungen. In den Großstädten wurden aber viele Eigentumswohnungen und teure Mietwohnungen gebaut. Für den kleinen Geldbeutel kam wenig hinzu.

Zeitgleich wächst die Nachfrage. Viele Menschen zieht es in die Städte. Allein für die wachsende Zahl der Studenten fehlen 25 000 Wohnheimplätze, mahnt das Deutsche Studentenwerk. Es gibt so viele Ein-Personen-Haushalte wie nie, jeder Fünfte lebt allein.

Und viele Anleger bringen angesichts der Schuldenkrise im Euroraum ihr Geld mit Immobilien in Sicherheit: Wohnungen werden so knapp und teuer. Nach Berechnungen der Beratungsfirma Empirica waren in München Ende 2011 noch 0,6 Prozent der vermietbaren Wohnungen frei, in Regensburg 1,4 Prozent. „Das ist eine Entwicklung, die ich in mehr als 20 Jahren nie kennengelernt habe“, sagt Mieterbund-Präsident Franz-Georg Rips.

„Deutschland hat eine neue Wohnungsnot.“ Selbst Vermieter sprechen von Problemen.

➤ **Was unternimmt die Politik dagegen?**

Berlin und München haben in den vergangenen Tagen die „Mietpreisbremse“ angezogen. Dort dürfen Mieten in bestehenden Verträgen nun noch um höchstens 15 Prozent in drei Jahren steigen – zuvor waren es 20 Prozent. Das neue Mietrecht ermöglicht die schärfere Begrenzung dort, wo bezahlbare Wohnungen knapp sind. Eine Reihe von Bundesländern will die „Mietpreisbremse“ aber nicht umsetzen; ihnen geht das Gesetz nicht weit genug. Alle Parteien ziehen mit Forderungen zu Mietanstieg und Wohnungsmangel in den Wahlkampf. Union und FDP setzen eher auf Anreize für mehr Wohnungsbau, SPD, Grüne und Linkspartei wollen den Neubau fördern und daneben Mieterhöhungen noch stärker begrenzen.

➤ **Wie hoch ist die Belastung?**

Im bundesweiten Durchschnitt ist der Preis des Wohnens relativ konstant: Die Haushalte steckten in den vergangenen Jahren etwa ein Drittel ihrer Ausgaben in Wohnen und Energie – zuletzt 775 Euro monatlich. Aber in den Städten ist Wohnen deutlich teurer geworden. Dort entfallen oft 40 oder 50 Prozent der Ausgaben auf Miete und Nebenkosten. Dazu tragen auch die steigenden Energiekosten bei.

➤ **Wie reagieren Mieterbund und Eigentümer darauf?**

140 000 Wohnungen pro Jahr müssten gebaut werden, fordert der Mieterbund – doppelt so viele wie zuletzt. Andernfalls fehlen 2025 eine Million Wohnungen. „Die teuren Mieten sind nicht vom Himmel gefallen“, schimpft Mieterbundpräsident Rips. Nun müsse die Politik handeln: mit Steuererleichterungen für Bauherren, mehr Wohngeld und mit Sanierungszuschüssen. Den Mietanstieg sollen neue und strengere Kappungsgrenzen bremsen. Davor warnt der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Wohnen werde so nicht bezahlbar. Vielmehr werde Sanierungen und Neubauten in Ballungsregionen das nötige Geld entzogen.



Auf Wohnungssuche: Studenten informieren sich an einem „schwarzen Brett“ über Wohnungsangebote. In vielen Städten ist das ein höchst schwieriges Unterfangen. Foto: dpa

NIEDRIGE LEERSTÄNDE – HOHE MIETEN – STUDENTEN IN NOT

Wohnungsleerstand
Deutsche Städte* mit den höchsten bzw. niedrigsten Leerstandsquoten in %

Salzgitter	11,7 %
Chemnitz	10,4
Schwerin	9,9
Halle	9,8
Leipzig	9,5
Pirmasens	8,4
Eisenach	8,4
Frankfurt/Oder	8,0
Bremerhaven	6,9
Gera	6,7

1,4	Regensburg
1,2	Karlsruhe
1,1	Darmstadt
1,1	Oldenburg
1,1	Erlangen
1,1	Nürnberg
1,1	Kempten (Allgäu)
1,0	Frankfurt am Main
0,8	Ingoistadt
0,7	Hamburg
0,6	München

*alle Kreisfreien Städte und Kreise
Quelle: empirica Stand 2011

MZ-Infografik

➤ **Das Deutsche Studentenwerk (DSW)** fordert angesichts der zunehmenden Wohnungsnot in Universitätsstädten 25 000 zusätzliche Wohnheimplätze und warnt vor einem Engpass zum nächsten Wintersemester. Bund und Länder müssten ein gemeinsames Förderprojekt auflegen, forderte DSW-Generalsekretär Achim Meyer auf der Heyde gestern in Bremen. Der Bedarf liegt nach einem Beschluss der letzten DSW-Mitgliederversammlung bei 660 Millionen Euro bis 2015.

➤ **Insgesamt gibt es rund 230 000** öffentlich geförderte Wohnheimplätze in Deutschland, davon mehr als 180 000 bei den 58 Studentenwerken. Diese Zahlen hätten sich seit den 90er Jahren nicht wesentlich erhöht. Gleichzeitig sei die Zahl der Studenten von rund 1,7 Millionen (1999) auf 2,5 Millionen in diesem Jahr gestiegen.

➤ **Jeder dritte Studienanfänger** sucht nach DSW-Angaben einen Wohnheimplatz. Die durchschnittliche Warmmiete einschließlich Nebenkosten und Internetanschluss für Wohnheimplätze des DSW liege derzeit bei 214 Euro im Monat. Die Hälfte der Mieter bei den Studentenwerken müsse mit monatlich 640 Euro auskommen. (dpa)