

# „2015 war kein besonders gutes Jahr für Mieter“

**LEBEN** Der Direktor des Deutschen Mieterbundes spricht mit MZ-Autor Reinhard Zweigler über die Mietpreise, das Wohngeld und Anreize für private Bauherren.

*Herr Siebenkotten, sind Sie zufrieden mit dem höheren Wohngeld ab dem 1. Januar oder enttäuscht, dass es sechs Jahre lang nicht erhöht worden ist?*

Beides. Es ist gut, dass das höhere Wohngeld kommt. Im Durchschnitt 39 Prozent mehr, wie die Bundesregierung errechnet hat, das ist schon etwas. Aber die Erhöhung hätte natürlich viel früher kommen müssen.

*Aber die Heizkosten, wie 2009 einmalig in einer Pauschale geregelt, werden im neuen Wohngeld nicht berücksichtigt.*

Eine solche Pauschale ist ja keine dauerhafte Lösung. Wir hätten uns die Berücksichtigung der Heizkosten gewünscht. Das hat die Koalition leider anders gesehen. Andererseits muss man auch sagen, mit einem Plus von 39 Prozent werden höhere Heizkosten zum großen Teil abgedeckt.

*War 2015 ein gutes Jahr für deutsche Mieter, schließlich wurde etwa die Mietpreisbremse eingeführt, die den Anstieg der Bestandsmieten auf 15 Prozent in drei Jahren dämpft?*

2015 war leider kein besonders gutes Jahr. Denn in vielen Metropolen, von Hamburg bis München, und besonders in Universitätsstädten, wie auch Regensburg, sind die Mieten kräftig angestiegen.

*Haben Vermieter die Mieten erhöht, bevor die Mietpreisbremse greifen konnte?*

Das weiß ich nicht. In den einzelnen Ländern wird die Mietpreisbremse ja ganz unterschiedlich gehandhabt.

Bayern hat sie, genau wie Berlin oder Hamburg und Nordrhein-Westfalen, für bestimmte Städte, wo es zu wenig bezahlbare Wohnungen gibt, eingeführt. In anderen Ländern, etwa im Osten, ist das kaum notwendig.

*Wird dann 2016 aus Mietersicht besser als das zu Ende gehende Jahr?*

Das kann ich nur hoffen. 2016 will die Koalition ja den zweiten Abschnitt der Mietreform umsetzen. Da ist einmal die Finanzierung der energetischen Modernisierung. Bisher darf ein Investor elf Prozent der Investitionskosten im Jahr auf die Kaltmiete umlegen. Es geht auch darum, dass in Zukunft zur Berechnung von Miete und Nebenkosten die tatsächliche Wohnfläche angesetzt wird. Das mag vielen als Selbstverständlichkeit erscheinen. Doch nach

Rechtsprechung sind zehn Prozent Abweichung bei der Wohnfläche unerheblich. Und schließlich sollen die Rechte der Mieter im Fall einer Kündigung durch den Vermieter gestärkt werden.

*Die Koalition hat bereits erklärt, dass sie nur noch zehn Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete aufschlagen lassen will.*

Aber das ist, mit Verlaub, reine Symbolpolitik. Viel sinnvoller und für die Mieter wichtiger wäre es, die Umlagemöglichkeit von elf auf sechs Prozent zu senken. Uns sind auch extreme Fälle bekannt, in denen Investoren die Modernisierungsumlage für Mieterhöhungen bis zu 150 Prozent nutzen.

*Bislang ist es für private Bauherren nicht gerade lukrativ, in neue Wohnungen zu investieren.*

Genau deshalb sind wir dafür, dass es für private Bauherren auch steuerliche Anreize gibt.

## INTERVIEW

**LUKAS SIEBENKOTTEN**  
Direktor des Deutschen Mieterbundes

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



**Lukas Siebenkotten kritisiert, dass in vielen Metropolen und in Universitätsstädten wie Regensburg die Mieten kräftig gestiegen sind.** Foto: dpa

*Warum sollte der Staat auf Steuern verzichten, wenn mit den Investitionen teure Luxuswohnungen gebaut werden?*

Genau das wollen wir damit nicht erreichen. Es müssen vielmehr für bestimmte Regionen, bestimmte Städte mit großer Wohnungsnachfrage gezielt Steueranreize für den Bau von Wohnungen mit Sozialbindung geschaffen werden. Das soll also nicht überall gelten. Wir wollen keine Mitnahmeeffekte. Ich bin sehr froh, dass Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble erklärt hat, dies sei zulässig und so solle es gemacht werden.

*Welches Mietniveau schwebt Ihnen dabei vor?*

Ich denke an den Bereich zwischen sechs und acht Euro Kaltmiete je Quadratmeter.

*Erschwert es die Chancen auf eine bezahlbare Wohnung nicht extrem, wenn bald Hunderttausende Flüchtlinge auf den Wohnungsmarkt drängen?*

Das ist eine extrem problematische Situation. Ich werfe der Politik vor, dass sie unsere Warnungen jahrelang in den Wind geschlagen hat. Bereits vor der jetzigen Flüchtlingswelle fehl-

## MIETPREISBREMSE IN BAYERN

► **Fünf Monate nach** Einführung der Mietpreisbremse in Bayern wird die Regelung in mehreren Gemeinden schon wieder abgeschafft. Zum 1. Januar gilt sie nur noch in 137 der mehr als 2000 bayerischen Gemeinden.

► **Gestartet war sie** im August noch für 144. Im November hatte die Staatsregierung die Liste der betroffenen Orte aber aktualisiert, da für einige Städte und Gemeinden neue Informationen über die Lage auf dem Wohnungsmarkt vorlagen. Abgeschafft wird die Mietpreisbremse nun in Bayreuth und mehr als einem Dutzend weiterer Orte. „Für die Mieter ist das bedauerlich“, sagte die Landesvorsitzende des Mieterbundes in Bayern, Beate Zurek. Eingeführt wird die Mietpreisbremse hingegen unter anderem in Bamberg.

► **Der wohnungspolitische** Sprecher der SPD-Landtagsfraktion Andreas Lotte warf der Staatsregierung Willkür vor. „Die Mieter haben ein Anrecht auf Transparenz und auf nachvollziehbare Gründe.“ Die Staatsregierung habe immer wieder behauptet, eine solide Datengrundlage zu besitzen. „Das stete Hin und Her deutet aber auf anderes hin.“ Er forderte, viel mehr Kommunen unter den Schutz zu stellen. „Die Mietpreisbremse ist ein wichtiges Instrument für viele Wohnungssuchende, die sich die weiter unkontrolliert steigenden Kosten einfach nicht mehr leisten können. Sie gilt viel zu selten.“

► **Dringend notwendig sind** aus Sicht der Freien Wähler auch mehr Investitionen in den sozialen Wohnungsbau. Die Mietpreisbremse täusche Mietern und Wohnungssuchenden allenfalls eine kurzfristige Entspannung auf dem Mietmarkt vor, sagte Thorsten Glauber, stellvertretender Vorsitzender der Landtagsfraktion. „Bereits jetzt konkurrieren Sozialbedürftige und anerkannte Asylbewerber um den mangelnden Wohnraum. Das ist der wahre Skandal.“ (dpa)

ten in Deutschland 500 000 bezahlbare Wohnungen. Nun wird die Lage noch verschärft. Die Lösung kann nur lauten: bauen, bauen, bauen.

*In diesem Jahr werden rund 260 000 neue Wohnungen fertiggestellt. Wie viele brauchen wir im Jahr?*

Wir bräuchten rund 400 000 Wohnungen pro Jahr und dabei ist der jahrelange Rückstau noch nicht einmal berücksichtigt. Dass solche Größenordnungen möglich sind, haben wir in den 90er Jahren gesehen, wo rund 600 000 geschaffen wurden. Damals kamen viele Russlanddeutsche zu uns.