

Was hilft gegen den Mietpreiswahnsinn?

Die Mieten in den Metropolen steigen. Maßnahmen wie die Mietpreisbremse verfehlen ihre Wirkung. Welche Ideen könnten die Wohnungsnot in den Großstädten lösen?

VON Bastian Brauns; Philip Ziegler | 25. September 2016 - 17:11 Uhr

© Fredrik von Erichsen/dpa

Balkone eines Mehrfamilienhauses in Mainz

Weltweit haben Metropolen eine enorme Sogwirkung auf die Menschen. Prognosen des UN-Bevölkerungsfonds zufolge werden im Jahr 2050 zwei Drittel aller Menschen in Städten wohnen. In Deutschland leben schon heute um die 73 Prozent der Menschen in Städten. Auch hier wird der Anteil der Stadtbevölkerungen auf 83 Prozent steigen. Die Verstädterung führt in ländlichen oder strukturschwachen Regionen zu leerstehenden Wohnungen und sinkenden Grundstückspreisen. In den Großstädten verursacht der Trend seit Jahren das Gegenteil: Der Raum in den Innenstädten wird immer knapper, das Bauland immer teurer, die Mieten immer höher.

Laut einer aktuellen Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) steigen die angebotenen Mieten seit 2010 deutschlandweit rasant. Das betrifft im Durchschnitt städtische Kreise ebenso wie kreisfreie Großstädte wie Berlin, Hamburg, München und Köln. Besonders betroffen sind die sogenannten Metropolkerne. Die Nettokaltmieten nähern sich dort durchschnittlich den zehn Euro pro Quadratmeter. In Städten wie Hamburg steigen die Mieten zwar inzwischen mit zwei Prozent pro Jahr etwas moderater. Das Mietenniveau lag 2015 mit 10,38 Euro je Quadratmeter allerdings schon sehr hoch.

Die Folge: Immer weniger Menschen, vor allem jene mit mittlerem und niedrigem Einkommen, können sich eine Miete in den begehrten Innenstadtlagen leisten. Doch wie können Verdrängung und soziale Entmischung verhindert werden? Mit verschiedenen Maßnahmen versuchen Bund, Länder und Kommunen das Mietpreisniveau zu beeinflussen. Die Herausforderung dabei ist zugleich immer, dass Investitionen durch die Regulierungen nicht verhindert werden sollen. Denn klar ist, es müssen mehr Wohnungen gebaut werden.

1. Reformierte Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse ist im Vergleich zu anderen europäischen Ländern eine eher untypische Maßnahme, sagt der Ökonom und Immobilienexperte des Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Claus Michelsen. Wegen zahlreicher Ausnahmen seien die derzeitigen gesetzlichen Regelungen aber quasi wirkungslos. "Lag beispielsweise die Vormiete schon über der ortsüblichen Vergleichsmiete, darf der Vermieter die eigentlich

zu hohe Miete weiterhin verlangen", sagt Michelsen. Auch modernisierte sowie zeitweise möblierte Wohnungen dürfen über der Vergleichsmiete liegen.

Ein großes Problem sei außerdem, dass Vermieter weder die Höhe der Vormiete noch etwaige Modernisierungskosten dem neuen Mieter transparent machen müssten, sagt Michelsen. Kaum ein Mieter wünscht sich gleich zu Beginn eines neuen Mietverhältnisses einen Rechtsstreit. Unter anderem fordert der Deutsche Mieterbund eine grundlegende Verschärfung der Mietpreisbremse. Vermieter könnten beispielsweise dazu gezwungen werden, die bisherige Miete offenzulegen. Auch Justiz- und Verbraucherschutzminister Heiko Maas denkt darüber nach, die Vermieter stärker zu verpflichten.

2. Qualifizierter Mietspiegel

Da die Mietpreisbremse nur funktioniert, wenn ortsübliche Mieten zum Vergleich herangezogen werden können, hat der Mietspiegel nun einen besonderen Stellenwert erhalten. Bisher konnten Vermieter eine Mieterhöhung bei bestehenden Mietverhältnissen damit begründen. Jetzt wird der Mietspiegel aber auch bei Neuvermietungen interessant. Umso wichtiger wird damit die Frage, wie sich der Mietpreisspiegel überhaupt zusammensetzt. Bislang fließen zur Berechnung lediglich Mieten ein, die sich in den vergangenen vier Jahren geändert haben. Es werden also keineswegs die durchschnittlich gezahlten Mieten in einer Region abgebildet, sondern nur die neuesten und dadurch mutmaßlich höheren Mieten. Dadurch steigen bei einem knappen Wohnungsmarkt die Preise automatisch immer weiter.

Ulrich Ropertz, Sprecher des Deutschen Mieterbunds, sagt: "Der derzeitige Mietspiegel ist letztlich eine Preisbeschleunigungsmaschine." Das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz plant deshalb, das Erstellen von Mietspiegeln zu reformieren. So soll beispielsweise der Bezugszeitraum von vier auf acht Jahre erweitert werden. Damit würden deutlich mehr, ältere und mutmaßlich billigere Mietverhältnisse in die Berechnung einfließen, was das Preisniveau senken dürfte. Unter anderem die Linkspartei forderte bereits 2015 in einem Antrag einen "qualifizierten Mietspiegel" auf breitestmöglicher Basis zu erstellen, indem nicht nur bestimmte, sondern "alle Entgelte für Mietwohnungen in einer Gemeinde in die Berechnung" einbezogen werden. Auch Claus Michelsen vom DIW sagt: "Tatsächlich könnte eine Ausweitung des Zeitraums der einbezogenen Mieten dazu führen, dass die Mieten weniger stark steigen." Allerdings könne diese Maßnahme auch Investitionen verhindern, weil mit deutlich niedrigeren Mieten angesichts hoher Grundstückspreise nur schwer Rendite erwirtschaftet werden könne.

3. Kappungsgrenzen senken

Laut der gesetzlich vorgeschriebenen Kappungsgrenzen darf ein Vermieter die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent erhöhen. Das darf er selbst dann nicht, wenn er die ortsübliche Vergleichsmiete noch gar nicht erreicht hat. In 274 Städten

und Gemeinden dürfen Vermieter die Miete innerhalb von drei Jahren sogar nur um 15 Prozent erhöhen. Elf Bundesländer haben dazu eigene Verordnungen erlassen.

Die SPD-Bundestagsfraktion plant derzeit, eine Kappungsgrenze für Modernisierungskosten einzuführen. Demnach sollen Mieten nach Modernisierung höchstens um drei Euro je Quadratmeter innerhalb von acht Jahren erhöht werden dürfen.

4. Nachverdichtung durch Aufstockung und Umnutzung

Die Grundstückpreise in den Innenstadtlagen von Metropolen steigen immer weiter. Dadurch steigen wiederum die Mieten, weil sich die Investitionen lohnen müssen. "Vielversprechend wäre es deshalb zu bauen, ohne für den Grund und Boden zahlen zu müssen", sagt Claus Michelsen. So könnten beispielsweise weitere Stockwerke auf bestehende Häuser gebaut werden oder leerstehende Bürogebäude umgebaut werden, damit Menschen darin wohnen können. In ihrer Studie *Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen* stellte die TU Darmstadt fest, dass in ausgewiesenen Regionen mit erhöhtem Wohnbedarf etwa 600.000 aufstockbare Mehrfamilienhäuser liegen würden.

Um Innenstädte aber wirkungsvoll nachverdichten zu können, müssen zunächst Gesetze verändert werden. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat bereits eine Gesetzesnovelle der Baunutzungsverordnung vorgelegt. Hier soll die Kategorie Urbane Gebiete eingeführt werden. Ziel der Novelle ist es unter anderem, weniger strenge Auflagen für den Lärmschutz in den Innenstädten zu ermöglichen. Derzeit wird das neue Gesetz noch zwischen den Ländern und dem Bund abgestimmt. Es soll aber bald im Kabinett verhandelt werden.

So treibt zum Beispiel die Stadt Hamburg die Nachverdichtung stark voran. Viele junge Menschen ziehen nach Hamburg und wünschen sich eine Wohnung im Stadtinnern. Die Behörde für Stadtentwicklung gibt an, dass neun von zehn Wohnungen in Hamburg mittlerweile im Rahmen der Nachverdichtung gebaut werden. Das Credo lautet: "Mehr Stadt in der Stadt." Im Stadtteil Altona soll zum Beispiel ein 1.600 Wohnungen umfassendes Quartier entstehen. Doch das begeistert längst nicht alle Bewohner: Das *Hamburger Abendblatt* berichtet, dass der Mieterverein zu Hamburg seit vier Jahren stetig mehr Beschwerden über Neubauten verzeichnet. Die Zahl der Unzufriedenen habe sich verdreifacht, auf 3.000 pro Jahr. Sie fürchten, dass mit den Grünflächen in der Stadt auch die Lebensqualität schwindet. Eine enge Besiedlung kann außerdem soziale Brennpunkte befördern.

5. Sozialer Wohnungsbau

Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft jährlich um etwa 50.000 bis 60.000, sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund. Das liegt vor allem daran, dass viele Sozialwohnungen aus ihren sogenannten Bindungen herausfallen. Sie dürfen also vertraglich festgelegt nach einer bestimmten Zeit vom Eigentümer als reguläre Wohnungen

am Markt angeboten werden. Um diesen Prozess zu stoppen, müssten mindestens 70.000 bis 80.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr gebaut werden, sagt Ropertz. Mit 100.000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr könne der Bestand geringfügig gesteigert werden.

Claus Michelsen vom DIW sagt, dass die Kommunen in den letzten Jahren sich immer mehr von der Objektförderung verabschiedet hätten und verstärkt Subjektförderung in Form von Wohngeld betreiben. Tatsächlich werden in Deutschland "etwa 900.000 Haushalte 2016 vom erhöhten Wohngeld profitieren", so die Analyse des BBSR. Die immer weiter steigenden Mieten werden somit auch zum Problem für die Kommunen, die das Wohngeld an ihre Bürger bezahlen. Der Deutsche Städtetag forderte deshalb schon 2013 in einem Positionspapier einerseits Maßnahmen zur Begrenzung der Mietentwicklung, aber auch mehr Mittel vom Bund, um den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Tatsächlich will der Bund in den nächsten zwei Jahren den Ländern mehr als 1,5 Milliarden Euro hierfür zur Verfügung stellen .

6. Kommunale Wohnungen

Laut der Analyse des BBSR haben viele Städte erkannt, dass sie nur mit eigenen Wohnungsbeständen die aktuellen Herausforderungen bewältigen können. "Zahlreiche Städte mit angespannten Wohnungsmärkten wie beispielsweise Berlin, Frankfurt am Main und München weiten ihre Bestände aus", heißt es dort. Städte wie Dresden, die ihre Wohnungen veräußert hatten, würden derzeit überlegen, neue kommunale Wohnungsgesellschaften zu gründen. Als positives Beispiel für einen funktionierenden, günstigen Mietmarkt nennt Claus Michelsen vom DIW die österreichische Hauptstadt Wien. Tatsächlich verwaltet die Stadt um die 220.000 eigens errichtete Gemeindewohnungen. Zudem wurden 200.000 weitere Neubauten mit unterschiedlichen Fördermodellen subventioniert. Das Wiener Modell findet inzwischen weltweit Beachtung . Seit etwa 100 Jahren investiert die Stadt in "Gemeindebauten", dadurch leben heute 62 Prozent der Bevölkerung in einer geförderten Wohnung oder in einer Wohnung im Stadteigentum. Dass die Stadt den kommunalen Wohnungsbau nie aufgegeben hat, zahlt sich heute aus: Zum siebten Mal in Folge kürte das Beratungsunternehmen Mercer die Stadt Wien zur lebenswertesten Stadt der Welt.

7. Reform der Grundsteuer

Guido Spars ist Professor für Architektur an der Bergischen Universität Wuppertal. In einem Artikel forderte er bereits 2013 eine Reform der Grundsteuer, um Bauland in den Städten stärker nutzen zu können. Wenn attraktive Grundstücke zu Spekulationszwecken brachliegen, könnten diese künftig mit einer Strafsteuer belegt werden. Tatsächlich planen die Bundesländer, noch in diesem Jahr den Entwurf einer Grundsteuerreform vorzulegen. Auch, weil der Bundesfinanzhof mehrere Klagen gegen die Grundsteuer dem Verfassungsgericht vorgelegt hat.

Die Werte für Immobilien, die der bisherigen Steuerberechnung zugrunde gelegt werden, gelten als längst überholt. Die Grundsteuer berechnet sich in Westdeutschland anhand von Daten aus dem Jahr 1964, in Ostdeutschland sogar von 1935. Das neue Gesetz soll am Freitag in den Bundesrat eingebracht werden. Sollten die Neuerungen aber generell zu höheren Grundsteuern in Innenstadtlagen führen, könnte der Effekt für die Mieten negativ sein. Denkbar wäre deshalb auch eine reine Bodensteuer, um unbebaute Grundstücke unattraktiv zu machen.

COPYRIGHT: ZEIT ONLINE

ADRESSE: <http://www.zeit.de/wirtschaft/2016-09/wohnungsmarkt-mieten-mietpreisbremse-wohnraum-mietpreise-wohnungsbedarf>