Bezahlbare Wohnungen fehlen ? Wohnkosten und Mieten steigen

Bezahlbare Wohnungen fehlen - Wohnkosten und Mieten steigen

Bundesbürger fordern aktive Wohnungs- und Mietenpolitik ein
90 Prozent der Bundesbürger fürchten, dass es in Großstädten zu wenige bezahlbare Wohnungen geben wird. 97 Prozent sind der Auffassung, Sozialwohnungen werden auch in der Zukunft benötigt. Und 89 Prozent meinen, der Staat müsse mehr tun, um einem Mangel an bezahlbaren Wohnungen entgegenzutreten.[1]
"Das ist ein klarer und eindeutiger Auftrag an die Politik. Wir brauchen mehr bezahlbare Wohnungen, Wohnungsneubau, die Aktivierung und den Erhalt preiswerter Wohnungsbestände und mietrechtliche Korrekturen, zum Beispiel die Begrenzung der Wiedervermietungsmieten. Die Politik muss die nahezu einstimmig formulierten Sorgen der Bundesbürger ernst nehmen. Ich bin sicher, sie wird es in einem Wahljahr tun", erklärte der Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), Dr. Franz-Georg Rips, auf einer Pressekonferenz zu Beginn des 65. Deutschen Mietertages in München.
Wohnungsnot wächst - Wohnkosten steigen
In Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten wächst eine neue Wohnungsnot heran. Schon heute fehlen hier 250.000 Mietwohnungen. Angesichts steigender Einwohner- und vor allem Haushaltszahlen wird sich hier die Nachfrage weiter erhöhen. So stieg die Zahl der Haushalte zwischen 2002 und 2010 von 38,7 auf 40,3 Millionen. Bis zum Jahr 2025 werden es nach Prognosen der Bundesregierung 41,1 Millionen Haushalte sein.
Mit dieser Nachfrageentwicklung hält das Wohnungsangebot nicht Schritt. Im Gegenteil, in den letzten vier Jahren, zwischen 2008 und 2011, bewegten sich die Fertigstellungszahlen auf einem historischen Tiefstand. Schätzungsweise 65.000 bis 70.000 Mietwohnungen wurden nur noch pro Jahr bundesweit neu gebaut. Setzt sich diese Entwicklung fort, werden im Jahr 2025 rund eine Million Mietwohnungen fehlen.
Leerstandsquoten von unter 1 Prozent in Großstädten (München 0, 6 %, Hamburg 0,7 %) - Wohnungsfachleute sehen eine Leerstandsquote von 3 Prozent als Fluktuationsreserve für notwendig an - und drastisch steigende Wiedervermietungsmieten sind Zeichen der aktuellen Wohnungsnot. Schon heute geben die Haushalte in Deutschland im Durchschnitt 34,1 Prozent ihrer Konsumausgaben für Wohnen und Energie aus. Steigende Mieten, hohe Energiekosten und teure Modernisierungen treiben die Wohnkosten weiter in die Höhe.
Wohnungsneubau fördern - preiswerte Wohnungsbestände erhalten
"Wir brauchen deutlich mehr Wohnungsneubau, vor allem Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment, mehr Mietwohnungen und mehr Sozialwohnungen", forderte Mieterbund-Präsident Rips. Bundesweit müssten jährlich 140.000 bis 150.000 neue Mietwohnungen fertiggestellt werden, davon rund ein Viertel als Sozialwohnungen. Zwischen 2002 und 2010 ist der Bestand an öffentlich geförderten Wohnung in Deutschland von 2,4 Millionen auf 1,6 Millionen Wohnungen zurückgegangen. Allein um den Sozialwohnungsbestand auf diesem niedrigen Niveau zu stabilisieren, werden 100.000 neue preis- und belegungsgebundene Wohnungen in Deutschland benötigt - durch Neubau, Ankauf von Belegungsbindungen oder Preisbindungen aufgrund von Modernisierungsförderungen. "Klar muss sein", so Rips, "dass nur über zusätzlichen Wohnungsneubau die wachsende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen nicht abgedeckt werden kann. Wir müssen daneben preiswerte Wohnungsbestände erhalten und aktivieren und dürfen Wohnungen der öffentlichen Hände nicht an renditeorientierte Unternehmen und Finanzinvestoren verkaufen."
Wiedervermietungsmieten begrenzen - Mieterhöhungsregelungen verbessern
Bei einem Mieterwechsel, das heißt beim Abschluss eines neuen Mietvertrages, können Vermieter die Miete nahezu nach Belieben festsetzen. Konsequenz ist, dass in angespannten Wohnungsmärkten - also in Groß- und Universitätsstädten - die Wiedervermietungsmieten deutlich über den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen - der ortsüblichen Vergleichsmiete - liegen. Mieter, die in Frankfurt eine Wohnung neu anmieten, müssen heute 31 Prozent mehr zahlen, als dort ortsüblich ist, also im Durchschnitt gezahlt wird. In München beträgt die Differenz 28 Prozent, in Düsseldorf 25 Prozent, in Hamburg 24 Prozent und in Berlin 19 Prozent. Am größten ist der Preisunterschied zwischen Wiedervermietungsmieten und Mieten in bestehenden Mietverhältnissen in Konstanz (44 %), Münster (40 %), Regensburg (39 %) und Heidelberg (36 %).
Leidtragende dieser Mietpreisentwicklung sind die etwa 10 Prozent der Haushalte, die jährlich die Wohnung wechseln, junge Menschen, die eine Familie gründen und zusammenziehen, oder Studenten, die neu in die Stadt kommen.
"Mittelfristig wirken sich diese hohen Wiedervermietungsmieten aber auf das allgemeine Mietpreisniveau aus, da die ortsübliche Vergleichsmiete aus den Vertragsabschlüssen der letzten vier Jahre gebildet wird. Die hohen Neuvermietungsmieten von heute sind also die Vergleichsmieten von morgen, die dann alle Mieter zahlen müssen", sagte Rips.
Der Deutsche Mieterbund fordert deshalb:
Für Wiedervermietungsmieten muss eine Obergrenze eingeführt werden. Wiedervermietungsmieten dürfen höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
Beispiel: Mieter A zahlt in München für seine 70 qm große Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete von 682,50 Euro, also 9,75 Euro pro Quadratmeter, kalt, ohne Betriebskosten. Zieht Mieter A aus der Wohnung aus und Mieter B in diese Wohnung ein, dürfte der Vermieter, wenn es eine Begrenzung der Wiedervermietungsmiete gibt, höchstens 751,10 Euro von Mieter B für die Wohnung fordern, also 10,73 Euro/qm.
Auch die Mieterhöhungsregelungen für bestehende Mietverhältnisse müssen verbessert werden. Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen künftig alle Mieten berücksichtigt werden, nicht nur die teuren Vertragsabschlüsse der letzten vier Jahre. Außerdem sollte die Kappungsgrenze, die derzeit Mieterhöhungen von 20 Prozent in drei Jahren zulässt, soweit die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird, auf 15 Prozent in vier Jahren gesenkt werden.
15 Prozent Kappungsgrenze
Aufgrund einer Ermächtigung im so genannten Mietrechtsänderungsgesetz, das am 1. Mai diesen Jahres in Kraft getreten ist, können jetzt die Bundesländer für Städte mit gefährdeter Wohnungsversorgung (Wohnungsnot) die Kappungsgrenze von bisher 20 Prozent auf 15 Prozent herabsetzen. In Bayern ist die Kappungsgrenzensenkungsverordnung am 15. Mai 2013 in Kraft getreten. In München darf die Miete innerhalb von drei Jahren nur noch um 15 Prozent steigen.
"Die neue Kappungsgrenzen-Regelung hat einen Geburtsfehler. Wir halten es für falsch, dass es in das Belieben der Länder gestellt wird, ob und für welche Städte sie die Kappungsgrenze senken wollen. Die neue Kappungsgrenze müsste für alle Städte in allen Bundesländern gelten", sagte Rips. "Die neue Kappungsgrenze löst aber darüber hinaus das Problem auf den engen Wohnungsmärkten in Deutschland nicht. Sie gilt nur in bestehenden Mietverhältnissen, nicht für Wiedervermietungsfälle, und sie greift nur ein, wenn die aktuelle Miete deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.
Beispiel: Die ortsübliche Vergleichsmiete in München liegt bei 9 Euro pro Quadratmeter. Mehr darf der Vermieter in einem bestehenden, also laufenden Mietverhältnis nicht fordern. Zahlt der Mieter bisher aber nur 7 Euro, dann darf der Vermieter die Miete nicht "auf einen Schlag" auf den Münchener Durchschnittspreis von 9 Euro anheben. Er muss die Kappungsgrenze einhalten. Die lag bisher bei 20 Prozent. Danach hätte der Vermieter die Miete auf 8,40 Euro anheben dürfen. Jetzt - bei der 15-prozentigen Kappungsgrenze - darf der Vermieter die Miete nur auf 8,05 Euro erhöhen.
[1] Mietpreisindex 2013, VdW Bayern

Deutscher Mieterbund
Littenstraße 10
10179 Berlin
Deutschland
Telefon: 030 / 22323-0
Telefax: 030 / 22323-100
Mail: info@mieterbund.de
URL: http://www.mieterbund.de
<img src="http://www.pressrelations.de/new/pmcounter.cfm?n_pinr_=533289" width="1" height="1">

Pressekontakt

DMB

10179 Berlin

mieterbund.de
info@mieterbund.de

Firmenkontakt

DMB

10179 Berlin

mieterbund.de
info@mieterbund.de

Deutscher Mieterbund eV.