



Mieten machen Mieter arm

Mieten machen Mieter arm
Bertelsmann-Studie belegt Handlungsbedarf
Immer mehr Menschen können ihre Wohnkosten kaum noch bezahlen bzw. haben kaum eine Chance, eine bezahlbare Wohnung in ihrer Stadt zu finden. Das belegt jetzt die "Bertelsmann-Studie Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten", erklärte der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes Lukas Siebenkotten heute in Berlin. "Die Politik muss jetzt handeln. Wir brauchen mehr Wohnungsneubau, insbesondere auch mehr Sozialwohnungen und eine Begrenzung der Wiedervermietungsrenten." 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-Direktor Siebenkotten. 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 Wohnungen 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 Siebenkotten, "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." Wiedervermietungsrenten 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 Wiedervermietungsrenten 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 Wiedervermietungsrenten 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 Wiedervermietungsrenten aber auf das allgemeine Mietpreisniveau aus, da die ortsübliche Vergleichsmiete aus den Vertragsabschlüssen der letzten vier Jahre gebildet wird. Die hohen Neuvermietungsrenten von heute sind also die Vergleichsmieten von morgen, die dann alle Mieter zahlen müssen", sagte Siebenkotten.
Der Deutsche Mieterbund fordert deshalb: Für Wiedervermietungsrenten muss eine Obergrenze eingeführt werden. Wiedervermietungsrenten 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 Wiedervermietungsrenten 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.
Deutscher Mieterbund e.V. - Littenstraße 10 - 10179 Berlin - Telefon: 030 / 2 23 23 - 0 - Telefax: 030 / 2 23 23 - 100 - Mail: info@mieterbund.de - URL: http://www.mieterbund.de/                              

des Städtebaus und der Stadtentwicklung, Maklerrecht, Nebenkosten, Heizkostenverordnung und Umweltfragen Bereiche, zu denen der Deutsche Mieterbund Vorschläge erarbeitet und kritisch Stellung nimmt. Ein wichtiges Tätigkeitsfeld ist die Aufklärung der Öffentlichkeit über miet- und wohnungsrechtliche Fragen. Bei mehr als 20 Millionen Wohnraum-Mietverhältnissen ist das Mietrecht von größter praktischer Bedeutung. Andererseits haben gesetzliche Regelungen und die Rechtsprechung zu Einzelfragen einen Umfang angenommen, der für den Laien, Mieter oder Vermieter, nur schwer zu überschauen ist. Der Deutsche Mieterbund deckt das Informationsbedürfnis ab durch regelmäßige Veröffentlichungen über die Massenmedien, eine Vielzahl von ständig aktualisierten Aufklärungsbroschüren sowie die zweimonatlich erscheinende MieterZeitung und die mietrechtliche Fachzeitschrift "Wohnungswirtschaft und Mietrecht".