

Vorschläge des Mieterbundes gegen extrem steigende Mieten und zur Verhinderung von Altersarmut

Der Wohnungsmangel wächst weiter an

Weil seit zwei Jahrzehnten viel zu wenig gebaut wird, öffnet sich die Schere zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage immer weiter. Die im Auftrag der Wohnraum-Allianz erstellte Prognos-Studie beziffert allein die in den Jahren 2011 bis 2015 aufgelaufene „Wohnungsbaulücke“ auf 88.000 Wohnungen. Um dieses Defizit abzubauen, so das Prognos-Institut, müssten jährlich 65.000 Wohnungen neugebaut werden. Der Wohnungsneubau deckte in den Jahren 2016 (32.745 Wohnungen), 2017 (33.523 Wohnungen) und vermutlich auch 2018 lediglich die Hälfte des Bedarfs. Der Wohnungsmangel ist damit in den vergangenen drei Jahren um weitere 90.000 Wohnungen auf 180.000 Wohnungen angestiegen.

Die Wohnungsnot ist in den Ballungsräumen und Universitätsstädten am gravierendsten, weil dort die meisten Menschen zuzogen. So stieg die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt Stuttgart in den Jahren 2012 bis 2016 um 38.175 Menschen an. Dem durch diesen Zuwachs bedingten Bedarf von 19.000 Wohnungen standen nur 8.082 neu gebaute Wohnungen gegenüber. Auch in anderen Städten konnte der Wohnungsbedarf durch Zuzüge nicht gedeckt werden. Die Bedarfsdeckungsquote beträgt zum Beispiel in Mannheim 56 Prozent, in Karlsruhe 50 Prozent, in Freiburg 48 Prozent und in Esslingen 39 Prozent. Dabei ist der Wohnungsbedarf der ansässigen Wohnbevölkerung und der Wohnraumerersatzbedarf noch gar nicht berücksichtigt.

Auch in kleineren Städten wächst der Wohnungsmangel. Die Prognos-Studie stellt fest: „Der Mangel an Wohnraum ist in Baden-Württemberg auf Grund der breiten Wirtschaftsstärke sehr flächendeckend ausgeprägt und im Gegensatz zu anderen Flächenländern kein alleiniges Phänomen der Großstädte und Ballungsräume.“

Die demographische Entwicklung – in den nächsten Jahren werden die geburtenstarken Jahrgänge in den Ruhestand gehen und weitere Arbeitnehmer zuziehen – wird den Wohnraummangel weiter verstärken. Schon heute können viele Firmen nur sehr schwer neue qualifizierte Mitarbeiter finden, weil diese neuen Mitarbeiter keine bezahlbare Wohnung finden können. Dieses Problem wird zunehmen. So werden z.B. in Esslingen bis 2030 ca. 11.000 heute Berufstätige in Rente gehen. Damit die Arbeitsplätze neu besetzt werden können, sind mind. 5.000 zusätzliche Wohnungen erforderlich. Der Flächennutzungsplan 2030 geht jedoch nur von rund 3.100 neuen Wohnungen aus. Der zunehmende Wohnungsmangel ist damit nicht nur ein gravierendes soziales Problem, sondern auch ein Problem, das die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit des Landes gefährdet.

Städte müssen Bauland bereitstellen und Baugebote durchsetzen

Die Verbesserung der Wohnungssituation ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Bund, Land und Städte müssen gemeinsam gewährleisten, dass für alle Bedarfsgruppen ein angemessenes und bezahlbares Wohnungsangebot zur Verfügung steht.

Städten und Gemeinden kommt eine besondere Bedeutung zu, weil sie maßgeblich bestimmen, wie viele und welche Wohnungen gebaut werden. Kommunen müssen ausreichend Bauland ausweisen. Es ist richtig, wenn die Wohnbauflächenentwicklung dem Gebot der Innen- vor der Außenentwicklung folgt. Die Beschränkung auf die Innenentwicklung reicht aber nicht aus. Es müssen Neubaugebiete auch in den Außenbereichen ausgewiesen werden, um dem steigenden Wohnungsbedarf gerecht werden zu können.

Bauland ist knapp und deshalb teuer. Die explodierenden Bodenpreise machen den Bau bezahlbarer Wohnungen praktisch unmöglich. Diesem Trend müssen die Städte mit einem

strategischen Bodenmanagement entgegenwirken. Städte wie Ulm und Ludwigsburg zeigen durch eine vorausschauende Bodenpolitik, wie bezahlbare Wohnungen gebaut werden können. Neues Baurecht darf es dort erst geben, wenn alle Flächen eines Baugebietes in städtischem Besitz sind. Flächen aus städtischem Besitz dürfen nicht meistbietend verkauft werden, sondern nach Konzept vergeben werden. Investoren, die eine langfristige Nutzung mit preisgünstigen Mietwohnungen gewährleisten, müssen städtische Baugrundstücke vergünstigt erhalten. Der Wechsel von einer rein haushaltspolitisch orientierten Flächenpolitik zu einer nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Bodenpolitik ist notwendig.

Städte und Gemeinden müssen zudem überwachen, ob Baugenehmigungen tatsächlich zum Wohnungsneubau führen. In Heilbronn z.B. lag die Zahl der Baugenehmigungen in den Jahren 2016 bis 2017 mit 1.580 Wohneinheiten deutlich über der Fertigstellungszahl von 633 Wohnungen. Es gibt sicher verschiedene Gründe für Verzögerungen der Baufertigstellung, wie zum Beispiel den Fachkräfteengpass im Baugewerbe. Ein Grund stellt die Spekulation dar: Investoren holen Baugenehmigungen auf Vorrat ein und warten mit der Fertigstellung, weil sie auf weiter steigende Erstbezugsmieten oder steigende Immobilienpreise spekulieren. Städte und Gemeinden haben die Möglichkeit, diese unerwünschte Spekulation zu verhindern. Das Baugebot nach Paragraph 176 Bundesbaugesetz ermöglicht den Städten durchzusetzen, dass auf baureifen Grundstücken tatsächlich gebaut wird. Die Universitätsstadt Tübingen wird dieses Instrument nun einsetzen. Oberbürgermeister Boris Palmer hat angekündigt, dass Baulandbesitzer innerhalb von vier Jahren bauen müssen.

Städte müssen auch steuernd eingreifen, damit ein bezahlbares Wohnungsangebot entsteht. Bei neuem Baurecht sollen deshalb verbindliche Quoten für sozialen Mietwohnungsbau festgelegt werden. Im neuen Freiburger Stadtquartier Dietenbach liegt die Quote bei 50 Prozent.

Der DMB Baden-Württemberg fordert die Städte auf, die gesetzlichen Möglichkeiten gegen **die Zweckentfremdung von Wohnraum** zu nutzen und eine entsprechende Satzung zu beschließen. In Zeiten, in denen viele Menschen kein bezahlbares Dach über dem Kopf finden können, ist der unbegründete Leerstand von Wohnungen, die Umnutzung zu Ferienwohnungen oder anderer gewerblicher Nutzung kein Kavaliersdelikt.

Land muss Städte und Gemeinden mit einer eigenen Wohnungsgesellschaft unterstützen

Trotz attraktiverem Landeswohnraumförderprogramm ist es nicht gelungen, den Wohnungsneubau wirkungsvoll zu beleben. Ein Grund ist darin zu sehen, dass viele Städte und Gemeinden im Umland der Hotspots zu klein sind und deshalb nicht über die personellen Kapazitäten verfügen können, um sich die umfangreichen Förderprogramme des Landes zu erarbeiten und umzusetzen. Diese Städte und Gemeinden benötigen fachliche Beratung und Unterstützung.

Der DMB unterstützt den Vorschlag des Prognos-Institutes mit der **Wiedererrichtung einer Landesentwicklungsgesellschaft** die Wohnungsversorgung zu verbessern. Diese neue Landesentwicklungsgesellschaft ist notwendig, weil durch die Unterstützung und Kooperation mit den Städten steuernd auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg Einfluss genommen werden kann:

Viele Städte scheitern schon aus rein häuslicher Gründen daran, Vorkaufsrechte auszuüben, Bauerwartungsland oder Bauflächen (zum Beispiel auch Baulücken) zu erwerben. Viele Bauflächen, die Städte erwerben könnten, geraten deshalb in den immobilienwirtschaftlichen Verwertungsablauf mit der Folge, dass die Kosten für erschlossene Bauflächen in die Höhe schnellen. Eine Landesentwicklungsgesellschaft könnte die Kommunen im Bereich der Boden- und Liegenschaftspolitik unterstützen. Sie könnte Bauland erwerben, entwickeln und preiswert an die Kommunen abgeben, wenn auf diesen Flächen dauerhaft preisgünstige Mietwohnungen entstehen. Zumindest kann die Landesentwicklungsgesellschaft als Vorfinanzierer für neubaurelevante Potentialflächen

auftreten. Sie könnte vor allem auch dort, wo trotz Wohnungsmangels nicht gebaut wird, selbst Wohnungen bauen. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Errichtung eines Bestandes dauerhaft bezahlbarer Mietwohnungen.

Leider engagieren sich derzeit fast ausschließlich kommunale Wohnungsunternehmen im sozialen Wohnungsbau. Auch Genossenschaften sollten für den sozialen Wohnungsbau gewonnen werden. Der DMB regt daher Gespräche der Landesregierung mit den Genossenschaften an, um sie für mehr Engagement im bezahlbaren Wohnungsbau zu gewinnen. Hierzu gehört auch die Prüfung, ob die Förderbeträge noch ausreichend sind.

Wohnen ist zum Armutsrisiko geworden

Laut dem Stuttgarter Statistikamt lagen die Wiedervermietungsrenten im Bestand bereits in 2018 bei 12,90 Euro pro Quadratmeter und damit um 34 Prozent über der seit 2019 geltenden Durchschnittsmiete des Mietspiegels von 9,60 Euro pro Quadratmeter. Immoscout wies in 2018 für die Stuttgarter Innenstadtbezirke bereits eine durchschnittliche Angebotsmiete von 14,33 Euro netto aus. Ähnlich erschreckende Zahlen erhob das Statistikamt für die gesamte Region Stuttgart: Das aktuelle Mietniveau aller Angebotsrenten liegt in Böblingen, Sindelfingen, Fellbach, Esslingen und Ludwigsburg über 11 Euro mit einem Jahresanstieg von acht Prozent. Der aktuelle F+B Mietspiegelindex weist unter den 30 teuersten Mieterstädten 15 baden-württembergische Städte aus, darunter 10 mittlere und kleine Städte. Die Mietpreisexlosion ist nicht mehr auf die großen Städte beschränkt.

immer mehr Haushalte wohnen sich arm. Viele Mieterhaushalte haben nach Abzug der Mietzahlung nur noch ein Resteinkommen, das unterhalb der Hartz-IV-Regelsätze liegt. Die Wohnbedingungen sind damit nicht nur ein Spiegel bestehender Ungleichheit, sondern tragen auch selbst zu einer wachsenden Ungleichheit bei.

Ordnungspolitische Maßnahmen sind unerlässlich

Obwohl die Förderkonditionen des Landeswohnraumförderprogrammes deutlich attraktiver gestaltet wurden kommt der Wohnungsneubau nicht in Fahrt. Doch auch wenn der Wohnungsneubau tatsächlich rasch angekurbelt werden könnte, würde dies nicht zu einer kurzfristigen Entspannung auf den Wohnungsmärkten führen. Selbst wenn die vom Land in den nächsten vier Jahren geplanten **9.000 geförderten Mietwohnungen** gebaut würden, wären dies nicht einmal **0,2 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes**. Das ist viel zu wenig, um das Wohnungsdefizit spürbar abbauen und damit das Mietpreisniveau beeinflussen zu können.

In der sozialen Marktwirtschaft ist es eine öffentliche Aufgabe, einem Marktversagen durch ordnungspolitische Maßnahmen entgegen zu wirken und dafür zu sorgen, dass das Grundversorgungsgut Wohnung nicht für immer mehr Menschen unbezahlbar wird. Die Wohnungsfrage kann nur geklärt werden, wenn die notwendige Belegung des Wohnungsneubaus mit einer verantwortungsbewussten Bestandspolitik und wirksamen Gesetzen zur Begrenzung der Mietpreise verzahnt wird.

Mieter vor unbezahlbaren Mietpreisen schützen

Das Wichtigste ist die Begrenzung der **Wiedervermietungsrenten**, weil sie für die Explosion der Mietpreise die wesentliche Ursache sind. Die **Mietpreisbremse** muss scharf gestellt werden. Die zum Januar 2019 in Kraft getretene Auskunftspflicht des Vermieters ist erst ein sehr zaghafter Schritt in diese Richtung. Die Auskunftspflicht des Vermieters schafft zwar Transparenz und macht es dem Mieter damit leichter, die Mietpreisbremse zu ziehen. An der eigentlichen Problematik der Mietpreisbremsen-Regelung ändert sich aber nichts.

Der Mieterbund fordert, dass es für **bislang schon überhöhte Mieten keinen Bestandsschutz** geben darf. Er fordert weiter, dass die **Ausnahme von der Mietpreisbremse bei modernisierten Wohnungen gestrichen** wird, weil sie von Mietern nur

schwer überprüft werden kann. Schon das Anbieten überteuerter Wohnungen, erst Recht aber das Überschreiten der Mietpreisbremse muss als **Ordnungswidrigkeit von den zuständigen Behörden mit Bußgeldern geahndet** werden können. Vermieter müssen zu viel erlangte Miete ab Vertragsabschluss und nicht erst ab dem Zeitpunkt der Rüge des Mieters zurückbezahlen.

Dass die Mietpreisbremse in Deutschland nicht flächendeckend gilt, ist ein weiterer schwerer Geburtsfehler. Das Bundesgesetz ermächtigt nur die Landesregierungen, Gebiete auszuweisen, in denen das Gesetz gelten soll. Leider müssen sich Mieterinnen und Mieter in Baden-Württemberg seit Dezember 2018 auch mit weit überhöhten Angebotsmieten abfinden, da die Gerichte die notwendige Landesverordnung für rechtswidrig erklärt haben. Mieter in Baden-Württemberg können von der Mietpreisbremse solange keinerlei Gebrauch machen, bis die Landesregierung wieder eine rechtswirksame Verordnung erlassen wird.

Ein dringend notwendiger Schritt zur Eindämmung der Mieteninflation wäre die **Abschaffung der Modernisierungumlage**. Es ist eine unglaubliche Ungerechtigkeit, dass bislang die Kosten für die Wohnungsmodernisierung und die energetische Sanierung des Gebäudes allein den Mietern aufgebürdet werden. Die Mieter sollten nicht allein die Investition und damit den Wertzuwachs einer Immobilie finanzieren. Stattdessen könnte der Vermieter über eine Höherstufung der Wohnung innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten eine begrenzte Mietsteigerung erhalten. Die vom Bundestag beschlossene Absenkung der Umlage von 11 auf 8 Prozent greift viel zu kurz. Denn auch die neu eingeführte Kappungsgrenzen von 2 bis 3 Euro pro Quadratmeter und Monat lassen noch viel zu hohe Mietpreissprünge zu. Auch die auf 8 Prozent verringerte Umlage führt bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen zu Mietsteigerungen bis zu 240 Euro für eine 80 qm große Wohnung, die viele Mieterhaushalte sich nicht mehr leisten können. Wenn heute energetisch modernisiert wird, fallen pro Wohnung häufig Kosten von 35.000 Euro und mehr an.

Dringend notwendig ist auch eine stärkere Begrenzung der **Mieterhöhungsmöglichkeiten im Bestand**. Die bislang geltende Beschränkung der Mieterhöhungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf auf 15 Prozent in 3 Jahren sollte auf einen Zeitraum von 5 Jahren erweitert werden. Auch 3 Prozent pro Jahr liegen noch deutlich über den durchschnittlichen Lohn- und Rentensteigerungen.

Bei Mieterhöhungen im Bestand setzen die Mietspiegel den Vermietern Obergrenzen. Doch bilden die Mietspiegel nur die teuersten Wohnungen ab, da bei ihrer Erstellung nur die in den letzten 4 Jahren neu vereinbarten oder erhöhten Mieten in die Spiegel Eingang finden. Der DMB fordert, dass **alle erhobenen Mietpreise in die Mietspiegel Eingang finden** müssen.

Leider hatte die Landesregierung von Baden-Württemberg hierzu weitere mietpreisdämpfende Gesetzesvorschläge des Landes Berlin nicht unterstützt, trotz nachdrücklicher Aufforderung durch den Mieterbund.

04/19 Rolf Gaßmann

Der Deutsche Mieterbund Baden-Württemberg (DMB) ist die Dachorganisation der 35 örtlichen Mietervereine im Lande. Er repräsentiert über 170.000 Mieterhaushalte und ist deren einzige und anerkannte Interessenvertretung. Der DMB bringt sich unter anderem aktiv in der Wohnraumallianz des Landes ein.