

Der Wohnungsmarkt in der Schieflage

Finanzielle Lasten, energetische Auflagen, Bürokratie, rechtliche Gängelung – auf die Hauseigentümer und Vermieter prasselt derzeit einiges ein. Die Gemeindegremien füllen ihre Kassen seit Jahren auf Kosten der Immobiliennutzer. Die Einnahmen aus der von Mietern und selbstnutzenden Eigentümern zu tragenden Grundsteuer stiegen zwischen 2002 und 2011 um knapp 26 Prozent. Die Länder erschweren die Immobilienerwerb, indem sie die Grunderwerbsteuersätze immer weiter anheben. In vielen Ländern liegen diese mittlerweile bei fünf Prozent, im Saarland sogar bei 5,5 Prozent des Kaufpreises. Hinzu kommen Belastungen bei kommunalen Gebühren und Beiträgen für Wasser, Müllabfuhr, Straßenausbau und vieles mehr. Bei einigen politischen Parteien wächst zudem die Sehnsucht nach einer Besteuerung privater Vermögen. Die bisherigen Pläne lassen darauf schließen, dass hier nicht nur die „Reichen“ betroffen sein werden, sondern eben auch die Mittelschicht mit Immobilienbesitz.

Der Schutz der Umwelt und des Klimas ist ohne Zweifel eine notwendige Aufgabe. In Europa und speziell in Deutschland treiben die Aktivitäten allerdings bunte Blüten. Es wird gedämmt, was die Dämmstoffindustrie hergibt. Niemand macht sich über die Folgen Gedanken: Wollen wir tatsächlich unsere schönen Altbaufassaden in Styropor einpacken? Schaffen wir uns durch Schimmelbildung nicht neue Probleme? Zudem hat sich gezeigt, dass eine nicht ordnungsgemäß installierte Dämmung im Brandfall das Risiko für die Bewohner erhöhen kann.

Bei all diesen Problemen stellt sich zunehmend die Frage der Finanzierbarkeit. Die Energiewende im Gebäudebestand ist nicht zum Nulltarif zu haben. Die Kosten treffen sowohl die Eigentümer als auch die Mieter. Lange Zeit war vielen Politikern und auch den Mietervertretern nicht klar, dass eine energetische Modernisierung die Mieten spürbar nach oben treibt, nicht selten sogar verdoppelt – ohne gleichwertige Einsparungen bei den Energiekosten. Die Folgerungen aus dieser Einsicht sollten vernünftigerweise sein, die energetischen Anforderungen an Gebäude herunterzuschrauben. Dies ist nicht der Fall. Stattdessen werden die



Dr. Rolf Kornemann
Präsident von Haus & Grund

Lasten immer mehr auf den Schultern der Vermieter abgeladen.

Der Berliner Bezirk Pankow hat den Hauseigentümern eine Wärmedämmung der Hausfassade untersagt, wenn diese über die Vorgaben der Energieeinsparverordnung hinausgehen, es sei denn, öffentliche Fördermittel werden genutzt. Das Ziel ist klar: Mieterschutz geht vor Klimaschutz. Verantwortlich für diese Vorgabe zeichnet ausgerechnet ein grüner (!) Baustadtrat. Um eine Aufwertung der Wohnungen in Pankow zu verhindern, werden zukünftig keine Kamine, keine Fußbodenheizungen und kein zweites Bad genehmigt, geschweige denn die Zusammenlegung zweier kleiner Wohnungen zu einer großen. Die Eigentümer dürfen in Pankow nicht mehr über die banalsten Veränderungen ihres Eigentums entscheiden.

Vor dem Hintergrund steigender Mieten in einigen Ballungszentren werden derartige Maßnahmen nicht an den Bezirksgrenzen von Pankow halt machen. Bei allem Verständnis für die Probleme der Wohnungssuchenden in diesen Regionen sollte das Kind nun nicht mit dem Bade ausgeschüttet werden. Wichtig ist nämlich die Feststellung, dass sich die hohen Mietsteigerungen auf eng begrenzte, lokale Wohnungsmärkte beschränken. Im bundesdeutschen Durchschnitt sind die Mieten im vergangenen Jahr unter Berücksichtigung der allgemeinen Preis-

entwicklung gesunken – wie auch mit einer Ausnahme in den elf Jahren zuvor. Die aktuellen Probleme müssen lokal gelöst werden, zum Teil sind sie aber auch nur vorübergehender Natur, weil Effekte wie der doppelte Abiturjahrgang sowie die Aussetzung der Wehrpflicht nun kumuliert auftreten. Neue Wohnungen können in einigen dieser Gebiete eine Lösung sein. Dafür stellt der Bund den Ländern jährlich über eine halbe Milliarde Euro zur Verfügung. Oft wird dieses Geld von ihnen allerdings nicht für den Bau neuer Wohnungen genutzt, sondern zum Stopfen ihrer Haushaltslöcher.

Lokale Lösungen haben in einem Bundestagswahljahr jedoch keine Konjunktur. Stattdessen muss es bei einigen Parteien der große Rundumschlag sein. Nachdem CDU/CSU und FDP im Dezember vergangenen Jahres nach Jahrzehnten das Mietrecht in einigen Punkten zugunsten der Vermieter verschoben haben, um endlich etwas gegen Mietnomaden zu unternehmen und etwas für die energetische Modernisierung zu tun, planen vor allem die SPD und die Linke massive Einschränkungen für Vermieter.

Bisher kann die Miete während eines laufenden Mietverhältnisses innerhalb von drei Jahren um bis zu 20 Prozent erhöht werden, solange die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht erreicht ist. Die Regierungsfaktionen haben den Ländern im Rahmen des Mietrechtsänderungsgesetzes bereits die Möglichkeit eröffnet, für fünf Jahre in definierten Gebieten die Kappungsgrenze auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren zu reduzieren. Das reichte den Sozialdemokraten und Linken aber noch nicht: Die SPD plant, im Falle einer Regierungsbeteiligung auch bei Neuvertragsmieten eine Obergrenze zu setzen. Diese soll bei zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Linke geht noch einen Schritt weiter. Sie will Erhöhungen von Bestandsmieten nur noch maximal in Höhe der Inflationsrate zulassen und Mieterhöhungen bei Neuvermietungen gänzlich untersagen.

60 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland wird von privaten Kleinvermietern angeboten. Wer diese Anbietergruppe noch weiter mit Steuern, Abgaben, Bürokratie und gesetzlichen Schranken gängtelt, wird letztlich die Grundlagen für ein geringeres und qualitativ schlechteres Wohnungsangebot in Deutschland schaffen.



hausundgrund.de