

WOHNRAUM MUSS BEZAHLBAR SEIN

i Wer heute eine Wohnung sucht, benötigt viel Zeit, starke Nerven und vor allem ein gutes Einkommen. Denn: Bezahlbarer Wohnraum ist in vielen deutschen Städten Mangelware. Die Zahl der Sozialwohnungen sinkt. Dafür steigen die Mieten, Neben- und Betriebskosten. Gleiches gilt für Immobilienpreise und Kaufnebenkosten, sodass es ebenfalls schwerer wird, Eigentum zu erwerben.

Zahlen des Statistischen Bundesamtes aus 2017 zeigen: Für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung müssen private Haushalte durchschnittlich 36 Prozent ihrer privaten Konsumausgaben aufwenden. Jeder fünfte Haushalt gibt laut Deutschem Mieterbund sogar über 40 Prozent seines Nettoeinkommens für die Miete aus. Hauptkostentreiber sind die hohen Mietpreise für Neuvermietungen, die sich zunehmend auch auf Bestandsmieten auswirken. Immobilien sind in der Niedrig-Zins-Phase immer mehr zu Spekulationsobjekten geworden. Das 2015 eingeführte Gesetz zur Dämpfung von Miet-

erhöhungen – die Mietpreisbremse – schreibt zwar vor, dass bei Wiedervermietung in bestimmten Gegenden die Miete höchstens zehn Prozent über die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden darf. Doch es gibt zu viele Ausnahmen für Vermieter und zu wenig Transparenz für Mieter.

! Die Mietpreisbremse hat den Anstieg der Mieten kaum bremsen können. Die Situation verschärft sich durch erhöhte Wohnungsnachfrage in Ballungsgebieten. Anreize für den Bau von bezahlbarem Wohnraum sind nicht ausreichend.

NEUE MIETER ZAHLEN KRÄFTIG DRAUF

Mittlere Nettokaltmiete pro Monat ohne Betriebs- und Nebenkosten bei Neuvermietungen



DER VZBV FORDERT

Modernisierungsumlage anpassen: Von Modernisierungskosten darf der Vermieter bisher 11 Prozent auf die Jahresmiete umlegen – dieser Zuschlag muss auf maximal 6 Prozent gesenkt werden. Bei Modernisierungen sollte zudem eine auf acht Jahre befristete Höchstgrenze für Mieterhöhungen eingeführt werden, die bei maximal zwei Euro pro Quadratmeter und Monat liegen darf.

Mietpreisbremse reformieren: Das Instrument sollte bundesweit und auch für Neubauten sowie nach Modernisierungen gelten. Außerdem muss der Vermieter verpflichtet werden, die vorherige Miethöhe und die Kosten einer Modernisierung anzugeben. Nur so werden Verstöße gegen die Mietpreisbremse transparent. Verstöße müssen mit wirksamen Sanktionen geahndet werden.

Nebenkosten beim Immobilienerwerb senken: Nach dem Bestellerprinzip zahlt im Mietwohnbereich derjenige den Makler, der ihn beauftragt hat – zumeist der Vermieter. Diese Regelung gilt es auch für den Immobilienkauf zur Eigennutzung einzuführen. Zudem sollte die Grunderwerbssteuer für private Hauskäufer nach energetischer Sanierung reduziert und zusätzlich ein Steuerbonus zur Absetzung energetischer Sanierungskosten gewährt werden.

Sozialen Wohnungsbau weiter fördern: Auch über das Jahr 2019 hinaus muss der Bund sozialen Wohnungsbau mit mindestens 1,5 Milliarden Euro pro Jahr fördern. Die Mittel müssen streng zweckgebunden vergeben und durch Landesmittel erhöht werden.

DATEN UND FAKTEN

i 88 Prozent der Verbraucherinnen und Verbraucher wünschen sich von der Bundesregierung, dass sie mehr gegen steigende Mieten tut; 61 Prozent fordern, die Umlage der Sanierungskosten auf die Miete zu senken.¹

i In Deutschland sind die Nebenkosten beim Immobilienkauf ohne Maklercourtage mehr als doppelt so hoch wie in den Niederlanden und fast viermal so hoch wie in Großbritannien. Inklusive Maklergebühr können sich diese Ausgaben auf bis zu 15 Prozent des Kaufpreises summieren.²

i Damit bezahlbarer Wohnraum nicht noch knapper wird, müssen pro Jahr mindestens rund 400.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden. 2017 waren es nur rund 300.000 Wohnungen.³

i Bereits im Jahr 2016 waren 95,3 Prozent der privaten Neubau-Wohnungen in den 20 größten deutschen Städten für die Mehrheit der deutschen Mieterinnen und Mieter zu teuer. Als Richtwert für bezahlbares Wohnen gilt im bundesweiten Durchschnitt eine Kaltmiete von 7,50 Euro pro Quadratmeter.⁴

••• WENN MIETER DAS NACHSEHEN HABEN ...



Seit mehr als zehn Jahren bewohnen Frau und Herr S. mit ihren Kindern eine Mietwohnung in einem Randbezirk von Berlin. Als die bisherigen Eigentümer den Wohnkomplex an einen Immobilienentwickler verkaufen, macht sich Herr S. keine großen Gedanken. Doch dann erhöhen die neuen Besitzer die Miete – und eine Modernisierungsankündigung folgt auf dem Fuß. Das Wohnhaus, so heißt es im Schreiben an die Mieter, soll umfassend energetisch

saniert werden. Geplant ist, die Fassade zu dämmen, eine moderne Heizanlage und luftdichte Fenster einzubauen, Leitungen auszutauschen und die Bäder zu renovieren.

Mieterhöhung um 75 Prozent

Ein Grund zur Freude? Mitnichten. Im Zuge der gesetzlichen Möglichkeiten kann ein Vermieter bis zu 11 Prozent der Modernisierungskosten ohne zeitliche Befristung auf die Jahresmiete umlegen. Für Familie S. bedeutet die Modernisierung des Gebäudes deshalb eine Mieterhöhung um 75 Prozent – die Warmmiete steigt von 913 auf 1.592 Euro.

Ein Mitspracherecht hat Herr S. als Mieter nicht. Weder die Modernisierung noch die Mieterhöhung bedarf einer Genehmigung. Familie S. wird deshalb wohl nichts anderes übrig bleiben, als sich ein neues Zuhause zu suchen. Dass selbst langjährige Mieter durch teure Modernisierungen aus dem Haus gedrängt werden können, findet Herr S. empörend. Er wünscht sich für sich und seine Nachbarn mehr Schutz durch die Politik.



Kontakt:

Thomas Engelke
Leiter Team Energie und Bauen
Energie@vzbv.de

- 1 Quelle: Repräsentative Umfrage des Markt- und Meinungsforschungsinstituts YouGov im Auftrag des vzbv, September und November 2017
- 2 Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln: IW-Kurzberichte 72, 2016, <https://www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/michael-voigtlaender-a-high-financial-burden-for-german-home-buyers-310521.html>
- 3 Deutsche Bank Research 2018: Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018, https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD0000000000459596/Deutscher_H%C3%A4user-_und_Wohnungsmarkt_2018.PDF
- 4 Norddeutscher Rundfunk, Analyse: Privater Neubau hilft nicht gegen Wohnungsnot, 23.06.2016, https://www.ndr.de/der_ndr/presse/mitteilungen/Analyse-Privater-Neubau-hilft-nicht-gegen-Wohnungsnot,pressemeldungndr17374.html

verbraucherzentrale

Bundesverband