



Sitz	Universitätsstr. 3b 10117 Berlin
Postanschrift:	Unter den Linden 6, 10099 Berlin
Zimmer	315
Telefon	(030) 20 93 42-05
Telefax	(030) 20 93 42 13
E-Mail	a.holm@sowi.hu-berlin.de

Stellungnahme Anhörung Rechtsausschuss: Berlin, 26.06.2013

„Bezahlbare Mieten in Deutschland“

Einleitung: Deutschland ist auf dem Weg zum Eigentümer-Land, doch in den Großstädten wohnen nach wie vor über 75 Prozent der Bewohner/innen zur Miete. Stadtentwicklungsfragen und insbesondere Fragen der Wohnungsversorgung sind daher zu allererst Mietwohnungsfragen.

Kontext und Problem: Seit einigen Jahren haben steigende Mieten in vielen Groß- und Universitätsstädten für wachsende Teile der Bevölkerung den Zugang zur Wohnungsversorgung und insbesondere zu preiswerten und angemessenen Wohnungen erschwert. Die Wohnungsfrage ist in vielen Städten wieder zu einem zentralen Thema der Stadtpolitik geworden. In diesem Zusammenhang stehen vor allem drei Themenfelder im Mittelpunkt der Diskussion:

→ Soziale Fragestellungen der Wohnungsversorgung: Gibt es ausreichend Wohnungen für alle Haushalte? Gibt es ausreichend bezahlbare und angemessene Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung? Gibt es ausreichend Wohnungsangebote für diejenigen, die sich nicht selbst am Markt mit Wohnungen versorgen können?

→ Sozialräumliche Fragen der Segregation: Wie sind insbesondere preiswerte Wohnungen in den Städten verteilt? Haben alle



gesellschaftlichen Gruppen einen gleichberechtigten Zugang zu den Wohnungsversorgungssystemen? Begünstigt oder bremst das lokale Wohnungsangebot die Tendenzen der sozialräumlichen Polarisierung?

→ Verdrängung im Kontext von Gentrifizierungs-Prozessen: Führen Wohnungsmarktentwicklungen zu Aufwertungstendenzen in den Städten, die mit der Verdrängung ärmerer Bevölkerungsgruppen verbunden sind?

Im Zentrum der zurzeit diskutierten Wohnungsfrage stehen also vor allem *soziale Aspekte der Wohnungsversorgung* und Stadtentwicklung.

Lösungsvorschläge: Die fachlichen, öffentlichen und politischen Debatten oszillieren im Zusammenhang der sozialen Aspekte der Wohnungsfrage um zwei zentrale Themenbereiche, in denen Lösungspotentiale für die Sicherstellung einer sozialen Wohnungsversorgung gesehen werden.

→ Neubau: Wie können genügend und bedarfsgerechte neue Wohnungen geschaffen werden? Ein vielfach vorgebrachtes Argument dabei sind die Marktmechanismen, von denen erwartet wird, dass die Ausweitung des lokalen Wohnungsangebots zu einer Entspannung der Mietpreisdynamiken führt.

→ Bestandserhalt: Wie können preiswerte Mietpreise im Bestand erhalten werden? Insbesondere gilt dies für die bisher preiswerten Altbauwohnungen, ehemalige Sozialwohnungen und Wohnungen der Siedlungsbauten aus den 1920er bis 1960er Jahren, in denen die Mietsteigerungen der vergangenen Jahre die stärksten Steigerungsdynamiken aufwiesen.



Als Lösungsvorschläge diskutiert und auch Gegenstand der hier vorliegenden Anträge werden dabei u.a.:

- die Kappung der Mieterhöhungsmöglichkeiten in bestehenden Mietverhältnissen (SPD: 15% in vier Jahren / LINKE: Kappung der Nettokaltmiete bei 30% des Nettohaushaltseinkommens),
- die Einführung von Kappungsgrenzen für Wiedervermietungsmieten (Orientierung an örtüblicher Vergleichsmiete) und
- eine Beschränkung der Modernisierungsumlage (SPD: Begrenzung auf 9% p.a. / LINKE: auf 5% p.a.).

Reichweite der vorgeschlagenen Instrumente:

Was ist aus der Perspektive einer sozialen Stadtentwicklung bzw. sozial orientierten Wohnungsversorgung von den vorliegenden Vorschlägen zu halten?

Begrenzung Mieterhöhungen im Bestand: Die von Mietsteigerung betroffenen Haushalte sind oft schon jetzt an der Grenze ihrer Mietzahlungsfähigkeit. Hier ist vielfach eine Begrenzung der Mietkosten und nicht der *Mieterhöhung* notwendig. Ohne zusätzliche Entlastungen bzw. ein generelles *Mietpreismoratorium* für diese Haushalte können die sozialen Intentionen des Instrumentes nicht erreicht werden.

Kappung der Wiedervermietungsmieten: Diese Maßnahme würde nicht nur Druck aus dem Markt nehmen, sondern zugleich die Anreize für einen Mieterwechsel verringern. Überall dort, wo hohe Ertragslücken zwischen Bestands- und Wiedervermietungsmieten bestehen, sind insbesondere Mieter/innen in preiswerten Wohnungen einem verschärften Verdrängungsdruck ausgesetzt, da viele Eigentümer/innen versuchen,



die potentiell möglichen Einnahmen im Zuge eines Mieterwechsels zu realisieren. In Städten wie Berlin sind in den vergangenen Jahren immer wieder Beispiele bekannt geworden, in denen fiktive Modernisierungsankündigungen und Eigenbedarfskündigungen an die Mieter/innen geschickt wurden, um nach dem Auszug die Wohnung ohne wesentliche bauliche Verbesserung zu deutlich höheren Preisen zu vermieten.

→ Beschränkung der Modernisierungsumlage: In diesem Zusammenhang stellt sich die grundsätzliche Frage nach den ökonomischen Motiven der Modernisierungsumlage: Geht es um Refinanzierung der mit den Modernisierungsarbeiten verbundenen Kosten oder um eine langfristige Ertragssteigerung. Unabhängig von den Regelungen zur Höhe der jährlichen Umlage sollten die Mieterrechte gestärkt werden, auch um modernisierungsbedingte Verdrängungen zu vermeiden.

Auswirkungen von Mietrechtsänderungen auf den Neubau

Welche Auswirkungen der hier vorliegenden Anträge sind für die (von vielen Seiten als notwendig erachteten) Neubauinvestitionen zu erwarten?

Da sich die in den Anträgen vorgeschlagenen Regelungen ausschließlich auf die Bestandswohnungen und das dortige Wiedervermietungs-geschehen beziehen, sind *keine unmittelbaren Auswirkungen* auf die Wirtschaftlichkeit von Neubauaktivitäten zu erwarten.

Als eine *indirekte Auswirkung* könnten die vorgeschlagenen Einschränkungen der Verwertungsmöglichkeiten im Bestand immobilienwirtschaftliche Investitionen stärker als bisher in den Neubausektor lenken. Ökonomisch rational getroffenen Investitionsentscheidungen können als



Humboldt-Universität zu Berlin • Phil. Fak. III. Stadt- und Regionalsoziologie • Unter den Linden 6 • D-10099 Berlin

Abwägungsprozess zwischen verschiedenen Ertragserwartungen und Risiken angesehen werden. Eine Minderung von Ertragserwartungen im Bestand müsste entsprechend die Attraktivität von Neubauinvestitionen stärken. Mietrechtliche Instrumente können dazu beitragen, das Wohnungsmarktparadox aufzuheben, welches beinhaltet, dass gerade in aufgeheizten Wohnungsmärkten die Neubautätigkeit im Verhältnis zur Nachfrage sinkt. Steigende Bestandsmieten und günstige Ertragsaussichten bei Neuvermietungen lassen vielerorts die Investitionen in den Bestand attraktiver erscheinen, als Investitionen in den Neubau.

Ein **Berliner Beispiel** zeigt: Mit steigenden Mietpreisen und hohen Wiedervermietungs Aussichten stieg die Zahl des Erwerbs bebauter Grundstücke – zugleich reduzierten sich die Ankauffälle potentieller Baugrundstücke und die Bautätigkeit. Je höher die Lücke zwischen Bestands- und Angebotsmieten, desto größer der Anteil der wohnungswirtschaftlichen Investitionen, die in den Bestand fließen.

Tab. 1: Grundstückshandel und Wiedervermietungs mieten in Berlin 1991-2012

	Kauffälle p.a.		Umsatz p.a. in Euro		Index bebaute Grundstücke (unbebaut = 100)		Differenz Bestand/ Wiedervermietung
	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	Kauffälle	Umsatz	
1991 bis 1999	2.297	4.007	1.223 Mio.	3.339 Mio.	174	273	k.A.
2000 bis 2009	2.094	4.588	658 Mio.	3.665 Mio.	219	557	30%
Seit 2010	1.866	4.808	667 Mio.	4.588 Mio.	258	688	47%

Quellen: Gutachterausschuss Berlin, IVD-Marktspiegel, Sonderauswertung ImmobilienScout24, Mietspiegel Berlin und eigene Berechnungen

Die Daten zum Grundstückshandel in Berlin verweisen für die Jahre 2010 bis 2012 auf eine weitgehende Entkopplung der Transaktions-



volumen zwischen bebauten Grundstücken und potentiellen Baugrundstücken. Betrag der Umsatz mit bebauten Grundstücken in den 1990er Jahren etwa das 2,7fache der Umsätze von unbebauten Grundstücken, hat sich dieses Verhältnis auf das 6,9fache (seit 2010) verschoben. Die deutliche Ausweitung der Ertragslücke zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten (im Durchschnitt 47 Prozent) hat zu einer Konzentration immobilienwirtschaftlicher Investitionen im Wohnungsbestand geführt.

Fazit: *Wer eine soziale Wohnungsversorgung im Bestand sichern und durch Neubauinvestitionen verstärken will, kommt um die Einschränkung von Verwertungsmöglichkeiten im Bestand nicht umhin. Neben dem Schutz der Bestandsmieter/innen durch Mieterhöhungsbegrenzungen und gekappte Modernisierungumlagen ist insbesondere die Kappung der Wieder-vermietungs-mieten ein geeignetes Instrument für die langfristige Sicherung einer sozialen Stadtentwicklung.*