

RHEIN-NECKAR-ZEITUNG

Rhein-Neckar-Zeitung GmbH, Neugasse 2, 69117 Heidelberg
Postadresse: 69035 Heidelberg, Post 110 45 60, Internet:
http://www.rnz.de. Erscheint werktäglich in 10 Ausgaben



Zustell-Service: Tel. (0 62 21) 5 19 - 13 00, Fax 5 19 - 9 13 00.
Anzeigen-Annahme: Tel. (0 62 21) 5 19 - 11 90, Fax 5 19 - 9 11 50.
Verlag und Redaktion: Tel. (0 62 21) 5 19 - 0, Fax 5 19 - 9 50 00.

HEIDELBERGER

NACHRICHTEN

69. Jahrgang / Nr. 257

Mittwoch, 6. November 2013

Einzelpreis 1,60 €

RNZ 6. 11. 2013:

- Titel
- Kommentar
- Bericht

Symbol-Bremse

Von Rasmus Buchsteiner

Die schwarz-rote Mietpreisbremse wird sicher nicht alle Probleme des Wohnungsmarktes lösen. Doch ist die geplante Regelung der Koalitionäre in spe auch kein Beleg für Planwirtschaft oder sozialistische Preiskontrolle. Sie wäre zunächst einmal zeitlich befristet und orientiert sich nicht an realitätsfernen Vorgaben der Politik, sondern an der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Der Aufschrei der Immobilienwirtschaft ist völlig fehl am Platz. Diese Preisbremse wird die Investitionsbereitschaft im Wohnungsbaubereich kaum zerstören. Sie könnte aber helfen, bestehende Verwerfungen abzumildern. Bei Neuvermietungen in guten City-Lagen sind Aufschläge von 20, 30 Prozent und mehr keine Seltenheit – innerhalb weniger Jahre verändert sich so das Gesicht vieler gewachsener Stadtteile völlig.

Die Preisbremse hat hohen Symbolwert. Ihre Wirkung sollte nicht überschätzt werden. In den großen, gefragten Ballungsräumen wird es gerade für Familien mit kleinen und mittleren Einkommen nicht leichter, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Umso wichtiger ist deshalb, dass der Wohnungsneubau wieder in Gang kommt und Angebot und Nachfrage wieder in Balance gebracht werden.



Bezahlbarer Wohnraum für alle?

Mit einer Bremse auf Mietpreise und neuen Makler-Regeln wollen Union und SPD die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten in Ballungszentren entschärfen. Doch Kritiker sagen: Davon profitieren nur Gutverdiener.
– Kommentar S. 2/ Politik S. 19

Nr. 257 / Rhein-Neckar-Zeitung

POLITIK

Mittwoch, 6. November 2013 19

Union und SPD wollen Mietern Gutes tun

Wohnen soll bezahlbar bleiben: Preisbremse und neue Maklerregeln

Von Sascha Meyer

Berlin. Zum Besichtigungstermin für eine Altbauwohnung kommen Dutzende Interessenten. Im neuen Vertrag steigt die Miete um 30 Prozent. In Uni-Städten wird die Suche nach einem einigermaßen bezahlbaren Zimmer zur Herausforderung. Auf solche Problemzonen des deutschen Wohnungsmarktes weisen Mieterschützer und Wohnungsbranche schon länger hin. Im Wahlkampf war „bezahlbares Wohnen“ ein wichtiges Thema. Nun haben sich Union und SPD in ihren Koalitionsgesprächen auf ein Konzept geeinigt.



Tages-
thema

> Wo gibt es Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt?

Dass bezahlbare Wohnungen knapp werden, ist vor allem in begehrten Vierteln vieler Ballungsräume ein akutes Problem. Seit 2008 sind die Mieten in deutschen Großstädten um mehr als zehn Prozent gestiegen und rangieren weit über dem Niveau ländlicher Regionen. Mit im Schnitt 7,37 Euro netto kalt pro Quadratmeter lagen Großstadt-Mieten um 42 Prozent höher als in dünn besiedelten Kreisen. Schwierig sei die Wohnungssuche besonders für einkommensschwächere Haushalte und Familien mit mehreren Kindern. In kleineren Gemeinden sieht der Wohnungsmarkt dagegen häufig relativ entspannt aus.

> Wie wollen SPD und Union Erhöhungen für neue Mieter bremsen?

In Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt soll bei Mieterwechsel die neue Miete maximal zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau liegen dürfen. Bisher sind Aufschläge von 30 oder 40 Prozent keine Seltenheit. Schluss sein soll nach den schwarz-roten Plänen damit, dass Neu-Mieter quasi automatisch den Makler bezahlen. Künftig soll gelten: „Wer bestellt, der bezahlt.“

> Wie soll der Wohnungsbau angekurbelt werden?

Dass mehr Wohnungen in „Brennpunkten“ entstehen, wollen Union und SPD steuerlich fördern. „Die beste Antwort auf Wohnraummengelpässe lautet: Bauen, bauen, bauen – auch in preiswerteren Mietsegmenten“, sagte der amtierende CSU-Bauminister Peter Ramsauer. Dafür soll die vor Jahren ausrangierte degressive steuerliche Abschreibung für Anlagen im Mietwohnungsneubau („degressive Afa“) neu aufgelegt werden – aber wieder nicht flächendeckend. Denn der Wohnungsbau zieht inzwischen insgesamt wieder an. Nach dem Tief mit 159 000 Einheiten 2009 dürften in diesem Jahr 220 000 Wohnungen fertig werden. Ziel lautet: jährlich 250 000 neue Wohnungen.

> Wie sollen Mieter mit bestehenden Verträgen geschützt werden?

„Wir wollen dafür Sorge tragen, dass Wohnen bezahlbar bleibt und niemand aus seiner Wohnung vertrieben wird“, argumentiert SPD-Verhandlungsführer Florian Pronold. Bei bestehenden Verträgen sollen Mieten höchstens um 15 Prozent in vier Jahren steigen dürfen. Derzeit gilt das für drei Jahre. Wird ein Haus energiesparend saniert, sollen Vermieter die Kosten nur zu zehn statt zu elf Prozent auf die Miete umlegen können – und auch nicht mehr zeitlich unbegrenzt.



Vor allem die Mieten in Großstädten, wie hier in der Innenstadt von Nürnberg, sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Foto: dpa

Profitieren nur die Gutverdiener?

Kritik am Mieter-Paket

Berlin/Stuttgart. (rabu/lsw) Die Pläne von Union und SPD für eine Mietpreisbremse in Metropolen haben den Streit zwischen Immobilieneigentümern und Mietern in Baden-Württemberg neu entfacht.

Für die Schaffung von neuem Wohnraum seien die Vorhaben kontraproduktiv, beklagte der Geschäftsführer des Eigentümerverbands Haus&Grund Württemberg, Otmkar Wernicke. Menschen, die eine Wohnung als Kapitalanlage nutzten, würden durch die Vorgaben von Investitionen abgehalten. Haus&Grund nennt das schwarz-rote Miet-Paket „groben Unfug“ und erwägt eine Verfassungsklage. Positiv bewertet Wernicke, dass bei der Förderung des Wohnungsbaus steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten wieder belebt werden sollen.

Der Bundesverband der Wohnungs- und Immobilienunternehmen erklärt: „Mietendeckel führen nicht dazu, dass Wohnen bezahlbarer wird.“

Beim Mieterbund werden die Pläne hingegen als „Schritt in die richtige Richtung“ begrüßt, wie der baden-württembergische Landesvorsitzende Rolf Gaßmann betont. Sie seien dringend notwendig, da die Mieten in den Ballungszentren explodierten. Die geplante Begrenzung von Mieterhöhungen – auf zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau bei Mieterwechsel in Ballungsräumen – geht ihm aber nicht weit genug. „Das sollte flächendeckend gelten.“

Eine Kritiker fürchten, dass vor allem Gutverdiener von der Mietpreisbremse profitieren. In gefragten Wohnlagen dürften weiterhin einkommensstarke Mietinteressenten – Doppelverdiener ohne Kinder – eher den Zuschlag vom Eigentümer erhalten als Geringverdiener. Dann würden Besserverdiener noch von niedrigen Mieten profitieren. Dies würde gerade die Situation für Familien mit mehreren Kindern nicht verbessern, die aufgrund hoher innerstädtischer Mieten oft ins Umland ziehen müssen.