

## Wie gelingt der Kampf gegen zu hohe Mieten?

Stadt: Ausweitung des flexiblen „Hospital-Modells“ ist nicht sinnvoll – Mieterverein fordert mehr preisgebundenen Wohnraum und mehr Kapital für die GGH

Von Denis Schnur und Sebastian Riemer

Wer sich in Heidelberg mit sozialer Gerechtigkeit befasst, kommt am Thema Mieten nicht vorbei. Die werden seit Jahren immer teurer; Menschen mit geringen oder durchschnittlichen Einkommen haben Probleme, hier eine Wohnung zu finden. Auf den ehemaligen US-Armee-Flächen entsteht deshalb vor allem geförderter Wohnraum: In der Südstadt müssen 70 Prozent aller neu entwickelten Wohneinheiten im bezahlbaren Bereich liegen.

Für besonders viel Aufmerksamkeit hat jedoch das bundesweit einmalige Modell gesorgt, dass die städtische Wohnungsbau-gesellschaft GGH auf der Konversionsfläche „Hospital“ in Rohrbach erproben wird: Bei 250 geförderten Wohnungen soll die Miete maximal 30 Prozent des Nettoeinkommens der Bewohner betragen. Steigt das Einkommen, steigt die Miete – und umgekehrt. Zwischen 6,84 und 12,50 Euro

Kaltmiete ist jeder Betrag möglich. Somit sind die Kosten immer in einem Rahmen, den Sozialexperten für zumutbar halten. Andererseits vermeidet man so das Problem einer „Überförderung“, also dass Mieter bezuschusst werden, die dies



eigentlich nicht nötig hätten. Da dieses Modell entsprechend auf viel Begeisterung stieß, fragte nun Grünen-Stadtrat Peter Holschuh bei der Verwaltung nach, wie teuer es wäre, es auf alle 7044 GGH-Wohnungen auszuweiten.

Diese nimmt jedoch Abstand von der Idee: In ihrer Antwort schreibt die Stadt,

das Modell sei „nur auf Neubauvorhaben (begrenzte Gebiete) und bei gesicherter Finanzierung sinnvoll“ anwendbar. Denn die regelmäßige Überprüfung der Einkommen bedeute nicht nur einen hohen Verwaltungsaufwand, bei Bestandsmietern gibt es dafür schlicht keine Rechtsgrundlage. Zudem geht die Verwaltung davon aus, dass „die Festschreibung einer Mietbelastungsquote von 30 Prozent des Nettoeinkommens“ bei den meisten GGH-Mietern eher zu einer Mieterhöhung führen würde.

Nicht zuletzt muss diese Mietförderung auch gegenfinanziert werden. In Hospital funktioniert das dadurch, dass die GGH dort alle Wohnungen entwickelt und einen Teil auf dem Freien Markt verkauft. Mit diesen Einnahmen kann der Mietzuschuss für die Geringverdiener und mittleren Einkommen für 21 Jahre gesichert werden. Bei Bestandsgebäuden müsste eine entsprechende Mietförderung aus dem städtischen Haushalt finanziert werden. Die Chancen

für eine Ausweitung des „Hospital-Modells“ sind also gering.

Für Christoph Nestor, Leiter des Heidelberger Mietervereins, liegt das Problem aber ohnehin tiefer: „Der Wohnungsmarkt ist kaputt, und zwar nicht nur in Heidelberg, auch in der Region.“ Die Zahl der preisgebundenen Wohnungen sinke seit über zwei Jahrzehnten. „Das war politisch von den Bundes- und Landesregierungen spätestens seit 1990 so gewollt“, so Nestor. Für Menschen mit mittleren und geringen Einkommen habe „der Markt“ aber keinen Ersatz geschaffen. „Und die schauen jetzt in die Röhre.“

Nachdem ab Anfang der 2000er Jahre bei immer mehr GGH-Wohnungen die gesetzliche oder vertragliche Preisbindung ausgelaufen war, beschloss die GGH 2007 mit ihrer „Strategie 2015“ eine freiwillige Selbstbindung für die Hälfte ihres Wohnungsbestands. Damit konnte die Zahl der preisgebundenen Wohnungen auf gleichem

Niveau gehalten werden. Aktuell haben 3870 GGH-Wohnungen eine Preisbindung, das sind 54,9 Prozent des Gesamtbestandes. Die Durchschnittskaltmiete aller GGH-Wohnungen liegt bei 6,33 Euro pro Quadratmeter, bei den preisgebundenen Wohnungen beträgt sie 5,21 Euro.

Mietervereins-Leiter Nestor fordert schon lange einen Paradigmenwechsel in der städtischen Wohnungspolitik: Er fordert den Gemeinderat auf, „keinerlei Bauungspläne mehr für Renditeprojekte zu machen“, sondern nur noch für gemeinwohlorientierte Wohnungsbau-träger wie Baugruppen, Baugenossenschaften – und natürlich die GGH, auf die Nestor besonders setzt. „In den nächsten Jahren sollte die GGH weitere 5000 bis 6000 Wohnungen im gebundenen Bereich mit Mieten für die geringen und mittleren Einkommensbezieher bauen.“ Damit sie das leisten könne, müsse der Gemeinderat ihr regelmäßige Eigenkapitalerhöhungen finanzieren.

*siehe auch folgende Seite!*

# Geschützt vor Luxussanierungen

*Städte nutzen gerne die Soziale Erhaltungsverordnung, um steigende Mieten einzudämmen – Doch das Instrument ist umstritten*

Von Stephanie Lettgen

**Hamburg/Berlin.** Wenn Stadtviertel angesagt und teuer werden, plagt so manch alteingesessenen Mieter eine Sorge: Ein Investor kauft das Haus, nach einer Luxussanierung steigt die Miete und am Ende bleibt nur der Auszug. Im Kampf gegen Gentrifizierung ziehen Städte wie Berlin, München und Hamburg immer öfter eine Karte: Sie erlassen für ein beliebtes Gebiet eine Soziale Erhaltungsverordnung – auch Erhaltungssatzung oder Milieuschutz genannt – und nutzen dann ihr Vorkaufsrecht, falls ein Interessent sich nicht an die von ihnen erlassenen Regeln hält. Doch das Instrument ist umstritten.

„Erhaltungssatzungen dürfen nicht dazu führen, dass sich ein Quartier gar nicht mehr entwickeln kann“, sagt der Sprecher des Eigentümerverbandes Haus & Grund, Alexander Wiech. Die Auflagen seien mancherorts zu strikt. Der Erlass von Erhaltungssatzungen ist laut Deutschen Städtetag mit erheblichem Aufwand verbunden und erfordert sorgfältige Vorprüfungen. „In solchen Gebieten sind bauliche Veränderungen am Bestand genehmigungspflichtig“, erklärt Hauptgeschäftsführer Helmut Dedy.

Der Deutsche Mieterbund kritisiert, dass beliebte Städte noch zu zögerlich die Möglichkeit nutzen, eine Soziale Erhaltungsverordnung einzusetzen. Es sei ein gutes Druckmittel in Verhandlungen mit Spekulanten – um am Ende doch eine Abwendungsvereinbarung treffen zu können, sagt Geschäftsführer Ulrich Ropertz. So brauche es gar nicht soweit zu kommen, dass das Vorkaufsrecht genutzt werde. Denn es sei kein „Allheilmittel“, weil es eine beträchtliche Summe binde.



„Da stellt sich für die Stadt natürlich auch immer die Abwägungsfrage.“

Berlin und München etwa nutzen diese Möglichkeit nach Angaben des Mieterbundes sehr umfangreich. In der Hauptstadt gibt es knapp 60 Milieuschutzgebiete. Einige existieren zwar bereits seit Mitte der 90er Jahre – doch die Tendenz ist deutlich steigend. Der seit

2016 amtierende rot-rot-grüne Senat ermutigt die Bezirke, solche Gebiete offensiv zu benennen. Besonders aktiv ist Friedrichshain-Kreuzberg.

München hat 23 solcher Gebiete mit 279 000 Bewohnern. Im Sommer verschärfte die Stadt die Regelungen. Ihr Vorkaufsrecht übte sie 2018 sehr viel häufiger aus als in den Vorjahren. In Frankfurt am Main gibt es rund 15 Milieuschutzzone – aber nur in drei Fällen wurde ein Haus laut Angaben des städtischen Liegenschaftsamtes vom Januar tatsächlich gekauft. Dafür habe die Stadt sieben Millionen Euro gezahlt.

„Derzeit nutzen die meisten Städte die Möglichkeit des Vorkaufsrechts nur begrenzt“, erklärt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „In einigen Fällen wird das Vorkaufsrecht aber über das notwendige Maß hinaus angewandt.“

Am Montag hatte der Hamburger Senat vier neue Fälle veröffentlicht, bei denen er das Vorkaufsrecht ausübte, um Mieter vor Verdrängung aus Altbauten in angesagten Szene-Vierteln zu schützen. Es geht um Grundstücke mit Häusern in der Sternschanze – nahe des berühmten linksautonomen Zentrums „Rote Flora“.

Hinzu kommt ein Grundstück mit einem Altbau in Ottensen. Nach Angaben der Hansestadt war der Einsatz des Vorkaufsrechts „letztes Mittel“ und soll Ausnahme bleiben. Kritik kommt von der FDP: „Der rot-grüne Wohnraum-Sozialismus in Hamburg schreitet voran“, moniert der Abgeordnete Jens P. Meyer.

Im November hatte Hamburg diese Möglichkeit zum ersten Mal auf St. Pauli genutzt. Es sei erstaunlich, dass der SPD-geführte Senat das nun gefeierte Vorkaufsrecht erst jetzt ausgeübt habe, kritisierte in einer Bürgerschaftsdebatte die Linken-Abgeordnete Heike Sudmann.

Hamburg hat elf Gebiete, für die die Soziale Erhaltungsverordnung greift. Bei jedem Gebäudeverkauf wird dort untersucht, ob durch spekulative Absichten des neuen Eigentümers die Ziele der Verordnung gefährdet werden.

So will die Stadt etwa verhindern, dass die Bewohner wegziehen müssen, weil ihre Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Die Behörden betonen, bei den vier aktuellen Fällen seien intensive Verhandlungen mit den zwei Investoren gescheitert. „Wenn es geboten ist, schreiten wir konsequent ein“, so Finanzsenator Andreas Dressel (SPD).