

Bremse, Leerlauf, Stillstand

Text: Benedikt Crone Grafik: Bauwelt

Bei der Großen Koalition steht noch nichts auf festen Füßen, da warnt die Wohnungswirtschaft bereits vor düsteren Zeiten. Die Mietpreisbremse, wie sie im Koalitionsvertrag vereinbart ist, würde nicht die steigenden Mieten stoppen, sondern nur die Investitionen in den Wohnungsmarkt hemmen.

.de Dazu auf **Bauwelt.de** | Bildstrecke:
Von München bis Gelsenkirchen –
Ein Überblick zu Niveau und Entwicklung von
Mieten in 25 deutschen Städten



Mietpreisentwicklung in deutschen Großstädten | Quelle: DIW Berlin 2012

„Wir laufen auf eine Katastrophe zu!“ Axel Gedaschko meint es ernst. Der Präsident des GdW, des Bundesverbands deutscher Immobilienunternehmen, hat zum Pressefrühstück geladen. Noch bevor der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD unterschrieben, aber zu vermuten ist, dass die Mietpreisbremse kommen und den Investoren, davon ist Gedaschko überzeugt, die Lust am Investieren verderben wird. Rund 3000 Immobilienunternehmen sind in seinem Verband – private, kommunale und genossenschaftliche. Nicht nur in ihrem Namen will Gedaschko nun retten, was zu retten ist.

Zigarrenzimmer und Ballungszentren

An drei runden Tischen machen sich Journalisten über Brötchen und Käseplatte her, schlürfen frisch gepressten Orangensaft und bekommen Rührei von der Seite gereicht. Geschluckt wird erst, als der Gastgeber sich vom Stuhl erhebt, das neue Wohnelend für Deutschland prophezeit und einem klar wird, wessen Brot man hier eigentlich isst. Hier, im Berliner Capital Club, scheint die Zigarrenzimmer-Atmosphäre, in der Großunternehmer Millionendeals per Handschlag besiegeln, alle Marktregulierungen des letzten Jahrhunderts überstanden zu haben. Der Clubtür zu Füßen liegt die Friedrichstadt, in deren Süden sich Sozialwohnungsbauten aus IBA-Zeiten gegen die Ausbreitung der City stemmen. Dahinter: die berühmten „Ballungszentren“, wo die Mieten nicht zu schnell den Nachwendekeller verlassen sollen. Für solche, nachweisbar angespannten Wohnmärkte, könnte fortan das Land entscheiden, ob dort die Mietpreisbremse für eine Dauer von fünf Jahren zieht und Neuvermietungen nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Allerdings gilt das weder für Neubau noch nach einer umfassenden Modernisierung. Bestandsmieten können wie gehabt um maximal fünfzehn Prozent in drei Jahren bis zur Vergleichsmiete steigen. Das ist das eine. Das andere, was Gedaschko vor allem Sorge bereitet: Der Vermieter kann bei einer Modernisierung nur noch zehn statt elf Prozent der Kosten auf die Mieter umlegen und höchstens solange, bis sich Material- und Handwerkskosten amortisiert haben. Bei der strengen Energieeinsparverordnung und steigenden Baukosten würde es sich da für Unternehmen einfach nicht mehr rechnen, Geld in ihre Häuser zu stecken, warnt Gedaschko und lässt Bilder verfallender Innenstädte vor dem innere Auge seiner Zuhörer vorbeiziehen. Schließlich investiere der Vermieter nicht aus Altruismus.

Manche wohnen gut, andere wohnen „angemessen“

So schnell der Satz ausgesprochen ist, so rasch verschwindet er in den Köpfen der Anwesenden. Dabei scheint in dem, was so selbstverständlich klingt, gerade der Knackpunkt zu liegen. Der Punkt an dem es, mit oder ohne Mietpreisbremse, einfach nicht zusammen passen will: das, worauf die Bauwirtschaft abzielt, das, was die Politik verspricht und das, was die Wohn-

wirklichkeit hergibt. Was tun, wenn Länder wie Berlin in ihrer Grundverfassung jedem einen „angemessen Wohnraum“ zusprechen, aber nicht wissen, wie sie diesen unterschiedlichen und überwiegend privaten Wohnraum „angemessen“ verteilen können? Egalitäre Wohnverhältnisse scheinen schwer möglich in einer Stadt, die gleich mehrere Zentren und Peripherien kennt. Raum ist begrenzt, und die von Planern seit 30 Jahren herbeigesehnte Reurbanisierung fordert ihren Tribut. Der Platzbedarf der vielen Single-Haushalte steigt in beliebten Vierteln weiter, da hilft das ganze Lückenfüllen mit Neubauten – der Gegenvorschlag des GdW – auch nicht viel. 1960 lebte ein Mensch in der BRD im Schnitt auf 20 Quadratmetern Wohnfläche, 1998 waren es schon 39, heute sind es 45. Wer diese Ansprüche nicht runterschraubt und seine üppige Nische im dichten Frankfurt, München oder Heidelberg sucht, muss tief in die Tasche greifen – oder bleibt draußen. Das zeigt, für wen welche (Rand-)Lage offenbar „angemessen“ sein soll und warum Rettungsmaßnahmen wie Wohngeld und Soziale Stadt in Endlosschleife laufen müssen, um dem Auseinanderdriften in Armuts- und Wohlstandsclaves entgegen zu wirken. Da zu vermuten ist, dass sich die Besitzverhältnisse nicht angleichen werden bleibt die Frage, nach welchen Kriterien außer Geld man Wohnraum sonst vergeben könnte? Nach dem Alter, dem Grad der „Alteingesessenheit“ oder der Kinderzahl? Das Wohnungsamt der DDR lässt grüßen. Dann gleich den radikalen Zufall walten lassen: alles Wohneigentum per Los neu verteilen, alte Besitzer mit Bundesmitteln entschädigen und Modernisierungen fortan denen überlassen, die ein eigenes Interesse an warmer Stube und gemütlichem Badzimmer haben: den Bewohnern. Doch für Gedankenspiele jenseits bekannter Marktmechanismen sind die Räume des Capital Clubs wohl der falsche Ort. Hier geht es schließlich um reale Bedrohungen der Wohnungswirtschaft.

Wer hat Schuld?

„Wohnen ist nicht zu teuer“, zieht Michael Neitzel ein da beruhigend klingendes Fazit. Der Geschäftsführer des Meinungsforschungsinstituts inWIS, das mit einem anderen Institut im Auftrag des GdW eine Studie zu den Wohntrends 2030 erstellte, wirft seine Ergebnisse in bunten Diagrammen auf die Leinwand. 79 Prozent der befragten Haushalte empfänden ihre Miete als „angemessen“ bis „sehr günstig“. Für eine Fußbodenheizung würden 29 Prozent sogar mehr springen lassen, 20 Prozent für ein Gäste-WC. Dass es bei der Mietpreisbremse gerade um die „übrigen“ geht, die ihrer Meinung nach zu viel Miete zahlen und deren Zahl nicht weiter steigen, sondern sinken soll, wird hier aber nicht als Argument für die Regulierung gelten gelassen. Stattdessen schieben am Ende Journalisten und GdW-Präsident Gedaschko die Hauptschuld für steigende Wohnkosten weiter auf die Politik, die Warmmiete, die Energiepreise und den Klimawandel – also auf das Abstrakteste, das der Mensch kennt und dem er sich ohnmächtig ausgeliefert fühlt: das Wetter. Da kann man nichts machen. ■