

Mietgutachten bestätigt den wohnungspolitischen Kurs des Landes

Innenminister Andreas Breitner:

Das beste Mittel gegen steigende Mieten sind mehr Wohnungen

Erscheinungsdatum:

19.06.2013

Die Landesregierung steuert den richtigen Kurs in der Wohnungspolitik. Diese Schlussfolgerung zog Innenminister Andreas Breitner aus dem aktuellen Mietgutachten, das das Beratungs- und Forschungsinstitut Gewos und das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) im Auftrag des Innenministeriums erstellt haben. „Das beste Mittel gegen steigende Mieten sind nach wie vor mehr Wohnungen“, sagte Breitner am Mittwoch (19. Juni) in Kiel. Darauf ziele die Anfang des Jahres ins Leben gerufene Offensive für bezahlbares Wohnen ab. Sie Sorge dafür, dass in den Regionen mit hohen Mieten wie in Kiel, Lübeck, auf Sylt und im Hamburger Umland der Wohnungsbau für so genannte Normalverdiener angekurbelt werde. „Die Offensive setzt den Hebel an der richtigen Stelle an“, sagte Breitner.

Mietanstieg bremsen, ohne Investitionen zu hemmen

In der Diskussion über so genannte Mietpreisbremsen verfolgt Breitner einen differenzierten Kurs. „Wir müssen den Mietanstieg bremsen, ohne Investitionen zu hemmen“, sagte der Minister.

Breitner unterstützt Pläne, die darauf abzielen, bundesweit einheitlich die Anpassung von Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete von derzeit 20 Prozent in drei Jahren auf 15 Prozent in vier Jahren zu verlangsamen.

Außerdem sollen nach Ansicht des Ministers nicht mehr elf, sondern höchstens neun Prozent der Kosten einer Modernisierung auf die Miete aufgeschlagen werden können.

Bei der Wiedervermietung unsanierter Wohnungen ist eine Kappungsgrenze für Mietsteigerungen von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete gerechtfertigt.

Beim Neubau und der Grundsanierung von Wohnungen steht Breitner Vorschlägen nach einer gesetzlichen Mietpreisbremse distanziert gegenüber. „Es besteht in Schleswig-Holstein die Gefahr, dass Investitionen gehemmt werden“, sagte der Minister.

Ob Schleswig-Holstein von der Anfang des Monats in Kraft getretenen Mietpreisbremse Gebrauch macht, wird nach Aussage Breitners derzeit geprüft. Die Landesregierungen haben seit dem 1. Juni die Möglichkeit, Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren auf 15 statt bisher 20 Prozent zu

begrenzen, wenn es sich um eine Gemeinde handelt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. „Das Mietgutachten liefert uns dafür Daten“, sagte Breitner. Nach Ansicht von Experten des Innenministeriums dürften die gesetzlichen Voraussetzungen für diese Mietpreisdeckelung am ehesten in den Städten unmittelbar an der Hamburger Landesgrenze erfüllt sein.

Ausgeglichene Wohnungsmärkte mit regionalen Unterschieden

Das Mietgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Mieten im Landesdurchschnitt sehr mäßig steigen und die Wohnungsmärkte ausgeglichen sind. Es gibt allerdings regionale Unterschiede. Während weite Landesteile, einschließlich der Mittelzentren und deren Umland stagnierende und teilweise sinkende Mieten auf niedrigem Niveau (5,00 Euro) aufweisen, sind die Oberzentren Kiel und Lübeck von steigenden Mieten auf noch moderatem Niveau geprägt (6,30 Euro - 6,50 Euro). Dahinter stehen Steigerungsraten von rund acht Prozent.

Die Städte im Hamburger Rand liegen generell auf einem deutlich höheren Mietenniveau und weisen auch deutlich höhere Zuwächse auf. Die Durchschnittsmieten betragen in Norderstedt 8,37 Euro, in Wedel 8,33 Euro. Sie sind in den Jahren zwischen 2007/2008 und 2012 um rund zehn beziehungsweise elf Prozent gestiegen.

Mietsteigerungen in umfassend sanierten Wohnungen und beim Neubau

In allen Landesteilen gibt es zwischen der jeweils geringsten und höchsten Miete Abstände von rund drei Euro. Das heißt: Es ist in allen Landesteilen möglich, auch deutlich günstigere Wohnungen zu erhalten; oft sind das ältere Wohnungen beziehungsweise Wohnungen mit schlechterer Ausstattung. Die Mieten steigen in allen Landesteilen in der Regel in sanierten oder umfassend modernisierten Wohnungen sowie im Neubau; in Kiel auch in besonders kleinen Wohnungen.

Staatliche Förderung als Brücke zur Wirtschaftlichkeit

Die in Teilen des Landes gemäßigte Mietenentwicklung macht nach Aussage von Breitner deutlich, dass die notwendigen Innovationen in Klimaschutz und Barrierefreiheit nicht wirtschaftlich über Mieten finanziert werden könnten. „Staatliche Fördermittel müssen hier die Brücke zur Wirtschaftlichkeit bilden“, sagte der Minister.

Energieeffizientes Bauen darf Mieter und Investoren nicht überfordern

Die Wohnraumförderung des Landes reiche allein nicht aus, um die Ziele des Landes in der Energiewende zu erreichen und für Mieter und Eigentümer bezahlbar zu gestalten. Der Bund sei in der Pflicht. Breitner forderte die Bundesregierung auf, der Kreditanstalt für Wiederaufbau ausreichend Geld zur Verfügung zu stellen. „Außerdem müssen die Anforderungen an Energieeffizienz so gestaltet werden, dass sie Investoren und Mieter nicht überfordern“, sagte der Minister.

Mietenentwicklung regelmäßig beobachten

Das Mietgutachten ist nach Aussage von Breitner ein wichtiger Baustein für eine solide, auf Fakten gestützte Wohnungspolitik der praktischen Vernunft. „Wir wollen aber auch weiterhin gut informiert sein“, sagte der Minister. Deshalb werde man bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein ein so genanntes Monitoring einführen, mit dessen Hilfe die Mietentwicklung regelmäßig beobachtet werde. Erste Ergebnisse soll es Ende des Jahres geben.

Offensive für bezahlbares Wohnen setzt den Hebel an der richtigen Stelle an

Die Offensive für bezahlbares Wohnen richtet sich gegen steigende Mieten und soll für mehr preiswerte und qualitativ gute Wohnungen sorgen. Die Initiative soll besonders in den Städten und Gemeinden in direkter Nähe zur Hamburger Landesgrenze, in Kiel und Lübeck sowie auf Sylt greifen. Das sind die Regionen, in denen die Mietsteigerungen, Miethöhen und die Unterschiede zwischen Bestandsmieten und Neuvermietungsflächen deutlich über dem Landesdurchschnitt liegen.

180 Millionen Euro für die Wohnraumförderung

Das Land stellt bis 2014 insgesamt 180 Millionen Euro an Darlehen für die Wohnraumförderung zur Verfügung. Davon sind 50 Millionen Euro für die Förderung von Mietwohnungen im unmittelbaren Hamburger Umland reserviert. Daneben gibt es kommunale Förderbudgets: Für Kiel 35 Millionen Euro, Lübeck bekommt 48 Millionen Euro, für die Gemeinden auf Sylt gibt es 20 Millionen Euro.

Neue Förderrichtlinien für moderate Mieten in qualitativ guten Wohnungen

Ein Baustein der Offensive, die gemeinsam vom Innenministerium, den Verbänden der Wohnungswirtschaft und dem Mieterbund getragen wird, sind höhere Darlehen, heraufgesetzte Mietobergrenzen und eine spezielle Förderung für Haushalte, die bisher über den Einkommensgrenzen lagen. Konkret: Das Land fördert bis zu 85 statt bisher bis zu 75 Prozent der Gesamtkosten einer Neubauwohnung.

Die Verzinsung der Darlehen beginnt nach sechs Jahren mit einem alle drei Jahre steigenden Zinssatz von 0,25 Prozent. Die Mietobergrenzen der geförderten Wohnungen liegen je nach Region gestaffelt

zwischen 4,85 Euro und 5,50 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete. Das Monatsnettoeinkommen der bezugsberechtigten Mieter darf je nach Haushaltsgröße nicht über 1.450 Euro (Ein-Personen-Haushalt) und 2.733 Euro (Vier-Personen-Haushalt) liegen.

In einigen Kommunen des Hamburger Umlands sowie in Kiel, Lübeck und auf Sylt können seit neuestem Menschen in den Genuss der staatlichen Förderung kommen, die mit ihrem Einkommen bis zu 20 Prozent über den üblichen Einkommensgrenzen liegen. Für diese Wohnungen gilt eine Nettokaltmiete von sieben Euro pro Quadratmeter. Ein Alleinstehender darf mit seinem Monatsnettoeinkommen nicht über 1.740 Euro liegen, ein Vier-Personen-Haushalt kann bis zu 3.280 Euro verdienen.