

"Angespannter Wohnungsmarkt" der Region bleibt ein Zankapfel

Haus und Grund: Einschätzung des Mietervereins, in welchen Kommunen die Mietpreisbremse eingeführt werden sollte, ist "unseriös"

RNZ, 12.06.2015, 06:00 Uhr



"Es steht außer Zweifel, dass der Wohnungsmarkt auch hinter den Heidelberger Stadtgrenzen alles andere als entspannt ist". Der Mieterverein wundert sich, warum beispielsweise Schriesheim (Bild) bei der Mietpreisbremse außen vor sein soll. Foto: Bernhard Kreuzer

Von Peter Wiest

Heidelberg/Rhein-Neckar. "Es ist bei allem Respekt unseriös, nun zu behaupten, dass weitere Gemeinden mit der Mietpreisbremse zu überziehen sind, da dem Mieterverein hierzu schlicht keine Daten vorliegen." Mit dieser Formulierung hat sich Thilo Koch, der Vorsitzende des Verband Haus und Grund Heidelberg und Umgebung, jetzt in die Debatte um die Ausweisung so genannter Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt durch das Wirtschaftsministerium eingeschaltet.

Koch reagiert damit auf Vorwürfe des Mietervereins Heidelberg, wonach außer den in der hiesigen Region ausgewiesenen insgesamt acht Städten und Gemeinden mindestens noch acht weitere unbedingt in die Liste derer aufgenommen werden müssten, für die die Mietpreisbremse nach ihrer Einführung voraussichtlich ab dem kommenden Herbst gelten soll.

Die acht besagten vom Ministerium ausgewiesenen Gemeinden sind Teil von insgesamt 68 im ganzen Land, in denen die so genannte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im Bestand gesenkt werden soll. Dies bedeutet, dass mit Einführung der Mietpreisbremse dort dann neue Mieten bei einem Umzug

maximal um zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau liegen dürfen - weil der Wohnungsmarkt dort "angespannt" ist, wie es heißt.

Durch das Wirtschaftsministerium ausgewiesen wurden dafür aus der hiesigen Region neben der Stadt Heidelberg die Kommunen Eppelheim, Edingen-Neckarhausen, Leimen, Dossenheim, Brühl, Hemsbach und Sandhausen. Nach Auffassung des Mietervereins Heidelberg und Umgebung gibt es jedoch mindestens auch in Weinheim, Schriesheim, Ladenburg, Schwetzingen, Oftersheim, Walldorf, Wiesloch und Neckargemünd seit längerem solch einen "angespannten Wohnungsmarkt" - dafür beispielsweise in Edingen-Neckarhausen, Brühl oder Hemsbach eher nicht.

Für den Verein Haus und Grund erhebt sich mit Blick auf diese Einschätzung die Frage, ob "die vielfältigen Behauptungen des Mietervereins auch nur im Ansatz belastbar sind", wie es der Vorsitzende Thilo Koch ausdrückt. Das Ministerium habe bei der Ermittlung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt neben dem jeweiligen Wohnungsversorgungsgrad, dem durchschnittlichen monatlichen Haushaltseinkommen sowie der daraus resultierenden Warmmietenbelastungsquote, also der durchschnittlichen tatsächlichen Miete, auch die sogenannten Angebotsmieten mit berücksichtigt. Und genau deshalb eben sei die Behauptung, weitere Gemeinden müssten eine Mietpreisbremse erhalten, unseriös: "Da dem Mieterverein hierzu wie gesagt keine entsprechenden Daten vorliegen".

Mietervereine seien zudem auch "nicht die Pressesprecher von Kommunen", sagt Koch weiter. Besser wäre es nach seinen Worten, wenn man mit den Kommunen direkt in Kontakt treten und nachfragen würde, ob und wo tatsächlich Bedarf für eine Mietpreisbremse bestehe. Wenn der Mieterverein das in den betroffenen Städten und Gemeinden tun würde, würde er "mit Sicherheit ganz andere Informationen erhalten".

Der Haus und Grund-Vorsitzende weist ferner darauf hin, dass bei der bisherigen Diskussion die Ausnahmetatbestände der Mietpreisbremse unter den Tisch gefallen seien. Wichtig sei jedoch der Hinweis, dass diese nicht für Neubauten gelte, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt wurden; außerdem nicht für Vermietungen nach umfassender Sanierung. Zudem gebe es einen Bestandsschutz für Vermieter: Liege die Miete bereits oberhalb der Höchstmiete nach der Mietpreisbremse, könne diese auch bei der Weitervermietung verlangt werden, so Thilo Koch.

Wie der Mieterverein zwischenzeitlich mitteilte, hat sein Rechtsanwalt Fritz Vollrath einen Vorschlag erarbeitet, wie man für alle Gemeinden in Baden-Württemberg "anhand vorhandener ausreichender Daten unproblematisch die Gebiete mit besonderem Wohnbedarf ermitteln kann", so Geschäftsführer Christoph Nestor. Danach sei die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde dann besonders gefährdet, wenn das Wohnungsangebot geringer als die Nachfrage sei - und ein wesentliches Indiz dafür sei, wenn die übliche Miete bei Neuvermietungen um etwa 15 Prozent höher sei als die ortsübliche Miete.

Um die Gemeinden benennen zu können, in denen eine solche "Mangelsituation" bestehe, müsse man also die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln und die Neuvermietungsmieten feststellen. Und hierfür, so sagt zumindest Rechtsanwalt Vollrath, seien für alle Gemeinden im Land ausreichend Daten unproblematisch zu erhalten.