

Wohnungsangebot

Durch Deregulierung mehr private Investitionen in Wohnungen ermöglichen

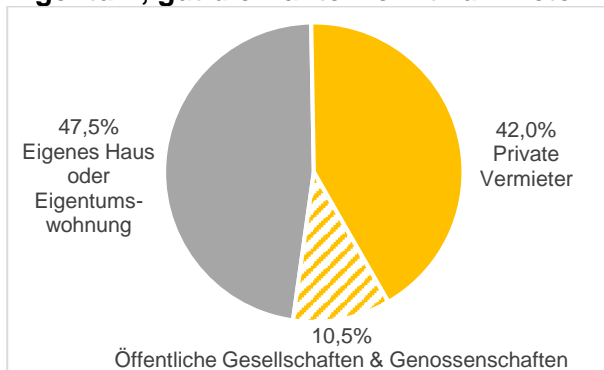
Um was geht es?

Überregulierung des Wohnungsmarkts

In Ballungsräumen gibt es zu wenige Wohnungen. Neben fehlenden Bauflächen führt die zunehmende Regulierung des Wohnungsmarkts dazu, dass private Investitionen in Mietwohnungen immer unattraktiver werden.

Der größte Teil der Vermieter sind private Kleinvermieter, deren Miethöhe im Durchschnitt der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Bei rund 55 Prozent der Mietverhältnisse mit privaten Vermietern gab es bisher noch keine Mieterhöhung.

Knapp die Hälfte der Hessen wohnt im Eigentum, gut die Hälfte wohnt zur Miete



Wohnungsverteilung in Hessen. Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011, eigene Berechnungen.

Aufgrund stärkerer staatlicher Preiseingriffe sehen sich Vermieter immer mehr gezwungen, Investitionen zurückzufahren oder immer mehr von berechtigten Mieterhöhungen Gebrauch zu machen, auf die sie bisher verzichtet hatten.

Was braucht die Wirtschaft?

Günstige Wohnungen für Beschäftigte

Der Mangel an günstigen Wohnungen in den Ballungsräumen muss behoben werden. Beschäftigte sollten möglichst in der Nähe ihrer Arbeitsplätze wohnen können. Das erleichtert u. a. die Fachkräftegewinnung der Betriebe.

Was ist zu tun?

Mehr private Investitionen ermöglichen

- Faire Chancen für private Bauherren
Bei der Vergabe von Flächen und Projekten dürfen private Bauherren von den Kommunen nicht gegenüber öffentlichen Gesellschaften benachteiligt werden.
- Mietpreisbremse abschaffen
Wenn der Staat wirtschaftliche Renditen verhindert, werden Investitionen in Wohnungen gebremst. Daher sollten der Bund die Mietpreisbremse und das Land die Mietbegrenzungsverordnung abschaffen.
- Kappungsgrenze nicht verschärfen
Die Kappungsgrenze im BGB begrenzt zulässige Mieterhöhungen innerhalb von 3 Jahren auf max. 20 Prozent. Hessen hat in 49 Orten die Kappungsgrenze auf 15 Prozent verschärft. Deckelungen bremsen private Investitionen, daher sollte die Verschärfung rückgängig gemacht werden.
- Umwandlung in Eigentumswohnungen
Der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten ist abzuschaffen. Hessen sollte vom neuen § 250 BauGB „Umwandlungsverbot“ keine Anwendung machen. Auch sollte Hessen die Verschärfung der Kündigungssperrfrist auf 8 Jahre rückgängig machen: Der Schutz von Mietern über 5 Jahre nach Verkauf der Wohnung ist genug. Diese Regelungen bremsen private Investitionen.
- Flexibilität zwischen Wohnen und Gewerbe
Ein „Wohnraumschutzgesetz“ ist unnötig. Es würde verhindern, dass Wohnungen in gewerbliche Flächen umgewandelt werden. Doch damit würden Immobilieninvestitionen erschwert. Denn private Investoren müssen flexibel am Markt agieren können. Zurecht wurde die Zweckentfremdungsverordnung 2004 in Hessen abgeschafft.