



WEITERHIN DER NORMALFALL:

Bezahlbare Mieten

Die Debatte über stark gestiegene Neuvermietungspreise in einigen Metropolregionen und Universitätsstädten blendet bislang die statistisch signifikanten Treiber für gestiegene Wohnkosten aus. Die Ausgaben der Haushalte für die Bruttokaltmiete im Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen (Mietbelastungsquote) bewegen sich nach wie vor in bekannten Bahnen. Die für die gestiegenen Gesamtkosten des Wohnens entscheidende Größe ist eine andere: die Energie, vor allem Steuern und Abgaben auf den Energieverbrauch.

Moderate Mietbelastungsquoten

In dem im September 2012 veröffentlichten zweiten Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stellt die Bundesregierung fest, dass die durchschnittliche Mietbelastungsquote der Haushalte in Deutschland im Vergleich zum Vorgängerbericht aus dem Jahr 2009 gesunken ist. Betrug die Quote für das Jahr 2006 noch 23,0 Prozent, so lag sie im Jahr 2010 bei 22,5 Prozent. Auch die Betrachtung unterschiedlicher Haushaltstypen fördert dabei im deutschlandweiten Durchschnitt keine Quoten von 40 oder gar 50 Prozent zutage. Die Daten des aktuellen

Mikrozensus lassen eine nach der Größe der Haushalte differenzierte Betrachtung zu:

Hohe Energiepreise, hohe Energiesteuern

Nicht überraschend tragen 1-Personen-Haushalte mit einer Quote von 27,3 Prozent die höchste Belastung. Mit zunehmender Größe der Haushalte sinkt die Belastungsquote deutlich.

Der Grund für die seit Jahren nicht nur gefühlte Verteuerung des Wohnens muss also andernorts gefunden werden. Die Analyse der Komponenten des Verbraucherpreisindex für Deutschland legt dar, dass

diese Verteuerung fast ausschließlich auf steigende Energiekosten zurückzuführen ist. Während die Verbraucherpreise in den letzten zehn Jahren um 17,1 Prozent gestiegen sind, erhöhten sich die Wohnungsmieten lediglich um 11,7 und die Wohnungsnbenkosten um 15,6 Prozent. Im Gegensatz dazu sind die vom Vermieter nicht zu beeinflussenden Kosten für Strom und Heizung um 66,1 bzw. 52,2 Prozent gestiegen. Der Steuer- und Abgabenanteil am Strompreis hat sich seit 1998 um 20 Prozentpunkte auf heute 45 Prozent erhöht. Aber auch bei Gas (ein Viertel) und Heizöl (ein Fünftel) ist der Steuer- und Abgabenanteil hoch. «

Mietbelastungsquoten

Größe des Haushaltes	durchschn. Einkommen	durchschn. Bruttokaltmiete	proz. Belastung „Bruttokaltmiete“
1 Person	1.357,00	370,37	27,3 %
2 Personen	2.289,00	474,42	20,7 %
3 Personen	2.584,00	537,11	20,8 %
4 Personen	2.907,00	596,83	20,5 %
5 Personen u. mehr	2.875,00	433,60	15,1 %

Quelle: „Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten“, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

SCHROTTIMMOBILIEN:

Wer bezahlt den Abriss?

Unter Schrottimmobiliien versteht man im städtebaulichen Sinn Immobilien, die einen Missstand oder Mangel aufweisen, der sich durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht mehr beheben lässt. Nach geltendem Recht kann die Gemeinde von dem Eigentümer einer solchen Schrottimmobilie innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes

verlangen, dass dieser die vollständige oder teilweise Beseitigung der Immobilie duldet. Beauftragen und bezahlen muss dies jedoch die Gemeinde. Sollten dem Eigentümer durch den Abriss Vermögensnachteile entstehen, muss die Gemeinde ihn hierfür angemessen entschädigen. Im Gegensatz zu den Ländern möchte die Bundesregierung diese Rechtslage beibehalten. Lediglich die Voraussetzung, dass die Schrottimmobilie sich innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes befinden muss, soll entfallen.

Bundesrat will Eigentümer in die Pflicht nehmen

Der Bundesrat schlägt jedoch eine viel weitergehende Änderung des Baurechts vor: Gemeinden sollen Gebäudeeigentümer anweisen können, Schrottimmobilien auf eigene Kosten abzureißen. Dies soll sogar dann gelten, wenn der Eigentümer die Abrisskosten nicht durch eigene Mittel decken kann. Gegebenenfalls soll er auf fremde Mittel zurückgreifen müssen, selbst wenn

sich deren Finanzierungskosten nicht aus etwaigen Erträgen aus dem Grundstück aufbringen lassen. Eine Entschädigung durch die Gemeinde soll nur noch dann gewährt werden, wenn der Rückbau oder seine Auswirkungen für den Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr tragbar sind. Der Bundesrat sieht die Grenze dieser wirtschaftlichen Zumutbarkeit parallel zu Altlastensanierungsfällen erst dann überschritten, wenn die Beseitigungskosten den Wert des Grundstücks überschreiten. Der Eigentümer soll also im Zweifel sein Grundstück veräußern müssen, um den Rückbau finanzieren zu können.

Im Gegensatz zu den Altlastensanierungsfällen bedrohen Schrottimmobilien in der Regel nicht die Qualität des Grundwassers und somit nicht die Gesundheit der Allgemeinheit. Insofern scheint der Bundesrat mit seinem Vorschlag die Grenze der Verhältnismäßigkeit zu überschreiten. Schrottimmobilien können allerdings ganze Stadtquartiere und damit das Eigentum der Nachbarn entwerten. Viele Gemeinden können nichts gegen Schrottimmobilien unternehmen, weil ihnen die finanziellen Mittel für den Abriss fehlen. Finanzstarke Eigentümer, die ihre Immobilien in spekulativer Absicht verkommen lassen, fordern den Gesetzgeber heraus. «



Foto: © Harry Hautmann/pixelio.de