



Blick auf die Lüneburger Innenstadt rund um die Johanniskirche.

Foto: A/Bal.de

# Es gibt kein Recht auf bezahlbares Wohnen in der City

Hauke Stark, Vorsitzender von Haus & Grund Lüneburg, warnt vor einer Ausbeutung des Marktes

VON JOACHIM ZIESSLER

Herr Stark, Sie vertreten mit dem Verband Haus & Grund die Immobilieneigentümer Lüneburgs. Wem gehört nun Lüneburg?

**Hauke Stark:** Strenge juristisch gehört Lüneburg denjenigen, die im Grundbuch als Immobilieneigentümer eingetragen sind. Das können natürliche wie juristische Personen sein, aber auch die öffentliche Hand. Zur Struktur der Eigentumsverhältnisse verfüge ich nicht über belastbare statistische Daten. Mein subjektiver Eindruck ist, dass sich in Nordostniedersachsen die weitaus meisten Wohnungen in den Händen privater Eigentümer befinden.

Nach einer Statistik unseres Zentralverbandes sind bundesweit 80,6 Prozent der Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen, 60 Prozent der Mietwohnungen bundesweit werden von Privatpersonen zur Verfügung gestellt. Das dürfte einen Fingerzeig auch für unsere Region liefern.

In die Metropolen drängen vermehrt große Investoren. Ein Phänomen auch in Lüneburg, Lüchow, Soltau oder Winsen? In Lüneburg haben wir die Problematik mit Gesellschaften auch, die häufig kritisch als

„Heuschrecken“ tituliert werden, etwa in Kaltenmoor oder am Weißen Turm. In Winsen könnte ich mir schon aufgrund der größeren Nähe zu Hamburg vorstellen, dass dies auch für große Wohnungsbaugesellschaften attraktiv ist. Je ländlicher geprägt aber die Landkreise sind, desto weniger dürften die großen Player hier Interessen entwickeln. Hier dürfte die Struktur vorwiegend privater Vermieter weitestgehend erhalten bleiben.

Im Speckgürtel Hamburgs kennen die Preise nur die Richtung nach oben. Wann haben wir Hamburger Verhältnisse? Vermutlich nie. Das Hamburger Niveau wird hier nicht erreicht werden, weil der Druck auf den Wohnungsmarkt im Umland bei Weitem nicht so groß ist wie in der Stadt selbst.

Zudem erwarte ich, dass sich die Lage in fünf bis zehn Jahren durchaus wieder entspannen kann. Der Wohnungsmarkt ist Zyklen unterworfen. Ende der 90er-Jahre etwa hatten wir einen Mietermarkt, weil die die Mieten ziemlich niedrig lagen. Die damalige Phase war für die Vermieter alles andere als positiv.

Erste Anzeichen für eine derartige Trendwende sind bereits zu erkennen. Im April 2019 gab

das Statistische Bundesamt Daten heraus, wonach sich der Mietanstieg verlangsamt.

**Trifft die Kritik über steigende Mieten auch die privaten Eigentümer oder reichen Sie die gleich durch zu den Großen?**

Auch dazu gibt es eine interessante Statistik aus Wiesbaden. Darin wurde aufgezeigt, dass private Wohnungseigentümer in deutlich geringerer Maße Mieterhöhungen – vornehmlich als Wohnungsgesellschaften. Nach einer Erhebung von Haus & Grund Deutschland erhöhen 22,6 Prozent der privaten Vermieter die Miete in einem laufenden Vertragsverhältnis überhaupt nicht. Etwa, weil ihnen der Aufwand zu groß ist, oder weil ihnen das zu viel Unfrieden in das Mietverhältnis tragen würde.

Diese Vermieter erhöhen nur, wenn sie neu vermieten. Und dies nach den Zahlen des Statistischen Bundesamtes in deutlich kleinerem Maßstab als die großen Wohnungsgesellschaften.

Nicht selten sind die großen Investoren auch Aktiengesellschaften, die ihren Anlegern Rendite erwirtschaften müssen.

**Könnte ein Mieterstopp ausschließlich für die Wohnungs-**

**gesellschaften den Frieden wiederherstellen?**

Das ist eine schwierige Frage. Obwohl die großen Player nicht zur Klientel von „Haus & Grund“ gehören, haben wir ein generelles Problem mit einem Mieterstopp. Das flächendeckende Einfrieren von Mieten halte ich für verfassungswidrig, insbesondere weil es den Gleichheitsgrundsatz verletzt. Von einem Mieterstopp wären ja auch unterdurchschnittlich niedrige Mieten – die es auch in nicht geringer Zahl gibt – betroffen, was nicht richtig sein kann. Weil die privaten Vermieter nicht in der Hauptverantwortung für die steigenden Mieten stehen, gehören sie auch nicht an den Pranger. Das dient auch nicht einem partnerschaftlichen Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern, was unbedingt anzustreben ist.

Natürlich gibt es auch unter den Vermietern schwarze Schafe, aber sie sind eben genau das: Ausnahmen.

**Welche Maßnahmen wären effektiver, um die Stadt für alle bezahlbar zu halten?**

Es müsste möglichst viel gebaut werden. Hier sollte die Politik Anreize bieten – und das geschieht, gerade in Lüneburg, durchaus. Der soziale Wohnungsbau muss gefördert werden, nachdem er in den Jahren 2000 bis 2015 etwas aus der Mode geraten war. Das Lüneburger Modell ist dabei durchaus beispielhaft: 1/3 geförderter Wohnraum, 1/3 frei finanziert und 1/3 Ein- bis Zwei-Familienhäuser.

Dort, wo Städten potenzielle Baugelände ausgehen – wie etwa in Lüneburg – sollte man in die angrenzenden Kommunen ausweichen, um die Landflucht ein-

zudämmen. Dazu ist es auch nötig, die Infrastruktur und den Öffentlichen Personennahverkehr im Umkreis der Städte zu verbessern.

**Oder erleben wir eine Scheindebatte, weil es kein Recht auf eine Wohnung in Zentrumsnähe gibt?**

In weiten Teilen ja. Hier zeigt sich auch ein überzogenes Anspruchsdenken. Ich kann keinen Anspruch auf eine bezahlbare Wohnung in der City anmelden. Da muss man nüchtern bleiben: Wir haben nun mal eine soziale Marktwirtschaft, also ist das Prinzip von Angebot und Nachfrage zunächst mal bestimmend – auch wenn es dann vom Staat reguliert wird. Das Recht, zu wohnen, wo man möchte, wird von Angebot und Nachfrage eingeschränkt – so ist eine Wohnung in der Londoner City für fast jeden unerschwinglich.

Natürlich sollten die Menschen so wohnen können, dass sie ihre Arbeitsstelle erreichen können. Das Umland ist schon aus Klimaschutzgründen keine Lösung, wenn von dort neue Pendlerströme mit Plow starten.

**Kriegen die privaten Immobilienbesitzer auch die Schläge dafür ab, dass der Staat sich beim Wohnungsbau lange verweigert?**

Ja, eindeutig. Wir werden für Versäumnisse anderer, auch in der Politik, verantwortlich gemacht. Die privaten Wohnungseigentümer verhalten sich nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage, was zunächst nichts Verwerfliches ist. Den Mietpreis einzufrieren, weil derzeit die Lage angespannt ist, halte ich für überzogen. Wir haben bereits jetzt ein stark reguliertes Miet-

preisrecht. Das muss nicht noch verschärft werden, zumal auch die Baukosten und die Kosten der Wohnungsinstandhaltung steigen sind.

Die Ursachen der Mietpreissteigerungen sind zu vielfältig, als dass man sie mit einem Verweis auf einen Sündenbock abhandeln könnte: Landflucht, die Attraktivität der Städte, die Zuwanderung und die Versäumnisse der Wohnungspolitik.

**Haben Kommunen und Bund die Spekulation mit Wohnraum erst durch den Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände angeheizt?**

Das muss man so sehen. Dass Kommunen und der Bund große Wohnungsbestände an Gesellschaften verkauft haben, um ihre Eats zu entlasten, ist eine der Ursachen für die derzeitigen Spannungen. Zumindest in den Metropolen wurden große Fehler gemacht. Veräußert man Wohnraum in großem Stil, darf man sich nicht wundern, wenn auch seltensame Player am Markt zugehen. Solche, die ihre Vermieterpflichten nicht ernst nehmen und die Wohnungen verkommen lassen.

**Ist die Grundsteuerreform gelungen?**

Wir hätten lieber ein Flächenmodell, das die Steuern ausschließlich an die Wohn- und Nutzfläche knüpft. Der Zwang, den Wert von Grundstücken ermitteln zu müssen, führt zu enormen Kosten- und Verwaltungsaufwand. Bei den doch sehr liquiden Immobilienpreisen müsste auch relativ engmaschig immer wieder neu bewertet werden. Offen ist noch, wie sich die Öffnungsdauer für die Länder und deren Mitspracherecht am Ende auswirkt.

## ZUR PERSON Wohnexperte

**Hauke Stark** (55) ist seit 2007 Vorsitzender des „Haus & Grund Lüneburg eV“. Der Verein hat 1445 Mitglieder, denen rund 5000 Wohnungen gehören. Bereits seit 1996 war Stark als angestellter Jurist in dem Verein tätig. Seit 2000 ist er mit einer Kanzlei selbstständig.

