

Stadt Leipzig
Herrn Burkhard Jung
Oberbürgermeister
Neues Rathaus
Martin-Luther-Ring 4 - 6
04109 Leipzig

Kopie an:

Dorothee Dubrau, Bürgermeisterin für Stadtentwicklung und Bau, Stadt Leipzig
Fraktionen im Stadtrat Leipzig, Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau, Sächsisches Staatsministerium des Innern

Leipzig, 6. Februar 2014

Offener Brief der Leipziger Immobilienakteure

Keine Mietpreisbremse für Leipzig – Sacharbeit statt Polemik

Für Leipzig ist die Mietpreisbremse die schlechteste aller Möglichkeiten zur Regulierung des städtischen Wohnungsmarktes. Als Vertreter der Leipziger Immobilienwirtschaft wenden wir uns strikt gegen eine Einführung der verschärften Mietpreiskappung. Ein Positionspapier legt begründet die Position der Immobilienwirtschaft zu diesem wichtigen Thema.

Der Leipziger Stadtrat hat am 18. September 2013 den Oberbürgermeister verpflichtet, sich bei Land und Bund für die Mietpreisbremse (eine Senkung der bereits bestehenden Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen) einzusetzen. Im März wird voraussichtlich ein Gesetzesentwurf zur Mietpreisbremse im Bundestag vorliegen. Sollte die Mietpreisbremse tatsächlich kommen, drohen Leipzig flächendeckende Mieterhöhungen, Wohnungsknappheit und Fehlimpulse für die Stadtentwicklung.

Leipzig ist nicht München oder Hamburg, wo in bestimmten Lagen die Mieten explodieren. Bei uns sind die ortsüblichen Bestands- und Angebotsmieten nahezu identisch. Statt Wohnungsmangel existiert 10 Prozent Wohnungsleerstand. Damit fehlen Leipzig wichtige Voraussetzungen für die Mietpreisbremse.

Hinzu kommt: Vor Einführung einer Mietpreisbremse werden die Mieten i.d.R. maximal möglich erhöht, um die später eintretenden Verluste durch die Kappung auszugleichen. Gilt die verschärfte Kappung, führt sie ebenso zu permanenten Mieterhöhungen, um die Kappungsgrenzen jederzeit ausreizen zu können.

Eine Mietpreisbremse schafft sozialen Unfrieden, wo sie ihn eigentlich verhindern soll.

Am gravierendsten wirkt sich die Mietpreisbremse jedoch auf das Investitionsverhalten von Immobilienunternehmen aus. Der Gesetzgeber fordert schon jetzt von allen Eigentümern immer höhere Standards in Bau und Sanierung, ebenso steigen die Bau- und Grundstückspreise. Durch die Mietpreisbremse verschärft sich das Problem. Immobilien werden unrentabel. Als Folge geht der Neubau zurück, was mittelfristig zu Wohnungsmangel führt. Eine Mietpreisbremse deckt keinen wachsenden Wohnraumbedarf bei Zuwanderung. Sie erschwert aber ausreichenden Neubau.

Nur eine Angebotserweiterung kann Mangel beseitigen und führt zu niedrigeren Mietpreisen.

Auch das Ziel, den Leerstand in bestimmten Lagen zu beheben und diese Stadtteile zu entwickeln, wird durch eine Mietpreisbremse konterkariert. Denn nur wenn in nachgefragten Lagen Mieten moderat steigen können, ziehen Menschen in Lagen, die für das gleiche oder weniger Geld mehr Wohnung bieten.

Zielgerichtete Stadtentwicklung gelingt nur ohne Mietpreisbremse.

Die Forderung nach einer Mietpreisbremse unterschlägt, dass die wahren Preistreiber der Gesamtmiete die Heizkosten und die Wohnungsnebenkosten sind. Stiegen die Wohnungskaltmieten seit 1996 um nur 21% (noch unter Verbraucherpreisindex von 28%!) so wuchs die „zweite Miete“, also Heizkosten um 129% (!) und Wohnungsnebenkosten um 33%. Auch die Erhöhung der Grundsteuer durch den Leipziger Stadtrat hat einen Beitrag zur Preissteigerung geleistet.

Die Forderung nach einer Mietpreisbremse ist wenig sachdienliche Polemik.

Sie fußt auf nicht belegbaren Prämissen, ignoriert die wahre Faktenlage und zieht falsche Schlussfolgerungen. Um in eine seriöse Diskussion zu treten, müssen zuerst verlässliche statistische Daten zu Bevölkerungswachstum, Zuwanderung, tatsächlichen Leerständen und geplanten Wohnungsprojekten erfasst werden. Leipzig benötigt deshalb ein wohnungsmarktpolitisches Konzept unter Beteiligung der maßgeblichen Branchenvertreter, welches sich an den lokalen Gegebenheiten und der Realität orientiert.

Die Leipziger Immobilienakteure sind ein Netzwerk der größten Leipziger Immobilienunternehmen sowie von Branchenverbänden.

Unterzeichner:

Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL),

vertreten durch die Vorstände Ullrich Dietel und Ralf Schädlich,

Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW),

vertreten durch die Vorstände Michaela Kostov und Wolf-Rüdiger Kliebes,

Wohnungsgenossenschaft Transport eG (Wogetra),

vertreten durch die Vorstände Tobias Luft und Béla Hambuch

Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG,

vertreten durch die Vorstände Martina Wilde und Steffen Foede,

Wohnungsgenossenschaft Lipsia eG,

vertreten durch die Vorstände Dr. Kristina Fleischer und Wilhelm Grewatsch,

Wohnungsgenossenschaft Kontakt e.G.,

vertreten durch die Vorstände Rainer Löhnert und Jörg Keim,

GRK Holding AG,

vertreten durch den Vorsitzenden des Vorstandes Steffen Göpel,

Leipziger Stadtbau AG,

vertreten durch den Vorsitzenden des Vorstandes Patrik Fahrenkamp,

Hildebrand & Jürgens GmbH,

vertreten durch den Geschäftsführer Steffen Hildebrand

KSW GmbH,

vertreten durch den Leiter Projektentwicklung Jörg Zochert,

Hansa Real Estate AG,

vertreten durch die Vorstände Eckard Stiegele und Stefan Voges,

Haus & Grund Leipzig e.V.,

vertreten durch den stellvertretenden Vorsitzenden RA Ronald Linke,

Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Landesverband Mitteldeutschland e.V. (BFW),

vertreten durch den Vorsitzenden des Vorstandes Frank Müller und Geschäftsführer Steffen Bieder,

VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

vertreten durch den Vorstand Dr. Axel Viehweger und Dr. Klaus-Peter Hillebrand



i.A. Michael Rücker
W&R IMMOCOM
Organisation