

Wohnungswirtschaftliche Herausforderungen und das Mietrechtsnovellierungsgesetz

Isabelle Klein und Alexandra Weitkamp

Zusammenfassung

Der demografische Wandel wirkt sich räumlich sehr heterogen aus. Neben schrumpfenden ländlichen Regionen verzeichnen insbesondere Großstädte steigende Bevölkerungszahlen. Mit dem Bevölkerungswachstum gehen eine Verknappung des Angebots an Wohnraum sowie steigende Mietpreise einher. Besonders Geringverdienern wird der Zugang zu preisgünstigem Wohnraum erschwert. Die Bundesregierung hat ein Gesetz verabschiedet, mit dessen Hilfe die Mietpreise in angespannten Wohnungsmärkten begrenzt werden. Die sogenannte »Mietpreisbremse« trat am 01.06.2015 in Kraft. In von den Bundesländern festgelegten Gebieten darf die Neuvermietungsmiete nicht über 10 % der örtlichen Vergleichsmiete liegen. Allerdings besteht Bestandsschutz auf bereits erhobene Mietpreise. Darüber hinaus sind Neubauten (Erstbezug nach dem 01.10.2014) von der Regelung ausgenommen. Die kontroverse Diskussion um diese Neuregelung zeigt, dass die Effektivität der »Mietpreisbremse« kritisch eingeschätzt wird.

Summary

The demographic change affects spatially very heterogeneous. Besides shrinking rural areas, especially large German cities recorded population increase. A shortage of residential space and rising rents accompany the population growth. Particularly for low income groups the access to affordable housing is difficult. The federal government has passed a law by which rents are limited in tight housing markets. The so-called »Mietpreisbremse« entered into force on 01.06.2015. In areas selected by the federal states, the rents may not exceed 10 % of the local comparative rent; already existing contracts are excluded, as well as new buildings (first-time occupancy after 01.10.2014). The controversial discussion about this new regulation shows that the effectiveness of the »Mietpreisbremse« is judged critically.

Schlüsselwörter: Wohnungsmarkt, Mietpreisentwicklung, demografischer Wandel, Bodenpolitik, Mietpreisbremse

1 Auswirkungen des demografischen und sozialen Wandels auf den deutschen Mietwohnungsmarkt

Die Zusammensetzung der deutschen Gesellschaft hat sich in den vergangenen Jahren verändert. Ebenso der Wohnungsmarkt. Ein Grund für die Veränderungen ist der demografische Wandel, der eine Schrumpfung der Bevölkerung aufgrund niedriger Geburtenraten und einer Überalterung der Gesellschaft beschreibt. Jedoch verläuft die Entwicklung deutschlandweit sehr heterogen.

Besonders Großstädte verzeichnen im Gegensatz zu vielen ländlichen Regionen steigende Bevölkerungszahlen (s. Abb. 1).

Mit dem Bevölkerungswachstum steigt hauptsächlich der Bedarf an Mietwohnraum sowohl im hochpreisigen als auch im preisgünstigen Segment im städtischen Bereich (Jessen 2010). Der gesellschaftliche Wandel auf der anderen Seite trägt zur Neugestaltung der Bevölkerungszusammensetzung bei. Neben der Alterung der Bevölkerung kommt es zunehmend auch zu einer **Singularisierung**. Der traditionelle Haushalt wird von anderen Lebensmodellen wie Lebensgemeinschaften oder Singlehaushalten abgelöst. Der Anteil der Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte steigt immer weiter an, während der Anteil der Drei- und Mehrpersonenhaushalte zurückgeht. Auch der **Anteil einkommensschwacher Haushalte** wächst aufgrund der vermehrten Beschäftigung im Niedriglohnsektor und dem zunehmenden Anteil der Arbeitslosen an der Gesamtbevölkerung (Keim 2011). Gerade in Großstädten wie Hamburg oder Köln verdienen über 50 % der Einwohner weniger als 1.000 Euro pro Monat und gehören damit zur Gruppe der Geringverdiener (Bertelsmann Stiftung 2013). Immer mehr Menschen sind auf finanzielle Hilfe des Staats angewiesen, um ihren Lebensunterhalt bestreiten zu können. Im Gegensatz dazu sinkt die Zahl der Wohnungen, die mit einem Belegrecht versehen sind und sozialschwachen Haushalten zur Verfügung gestellt werden können. Eine weitere Gruppe einkommensschwacher Haushalte bilden die Studierenden und Auszubildenden. In den letzten Jahren ist eine verstärkte **Ausbildungswanderung** zu beobachten. Gerade Universitätsstädte ziehen viele junge Menschen an. Die Zahl der Studierenden an deutschen Hochschulen ist von knapp 1,8 Mio. Studierenden im Jahr 2000 auf knapp 2,7 Mio. im Jahr 2015 stark gestiegen (Statistisches Bundesamt 2015). Die **Heterogenisierungstendenzen**, die gerade in den letzten Wochen und Monaten verstärkt zu beobachten sind, verändern die Bevölkerungsstruktur in einem noch nicht abschätzbaren Ausmaß. Die vermeintlich besseren Aussichten auf dem deutschen Arbeitsmarkt und die stabilen politischen Verhältnisse sind Hauptgründe für eine internationale Migration. Neben den zahlreichen Wirtschaftsflüchtlingen kommen vermehrt Flüchtlinge aus Kriegsgebieten in die Bundesrepublik, die eine sichere Unterkunft benötigen und einen Antrag auf Asyl stellen. Bei erfolgreicher Asylanererkennung haben die Migranten die Möglichkeit, in eine eigene Wohnung zu ziehen. Die Kosten dafür werden bis zu einer bestimmten Höhe vom Sozialamt übernommen. Der Anteil an Migranten, der staatliche Unterstützung beispielsweise in Form von

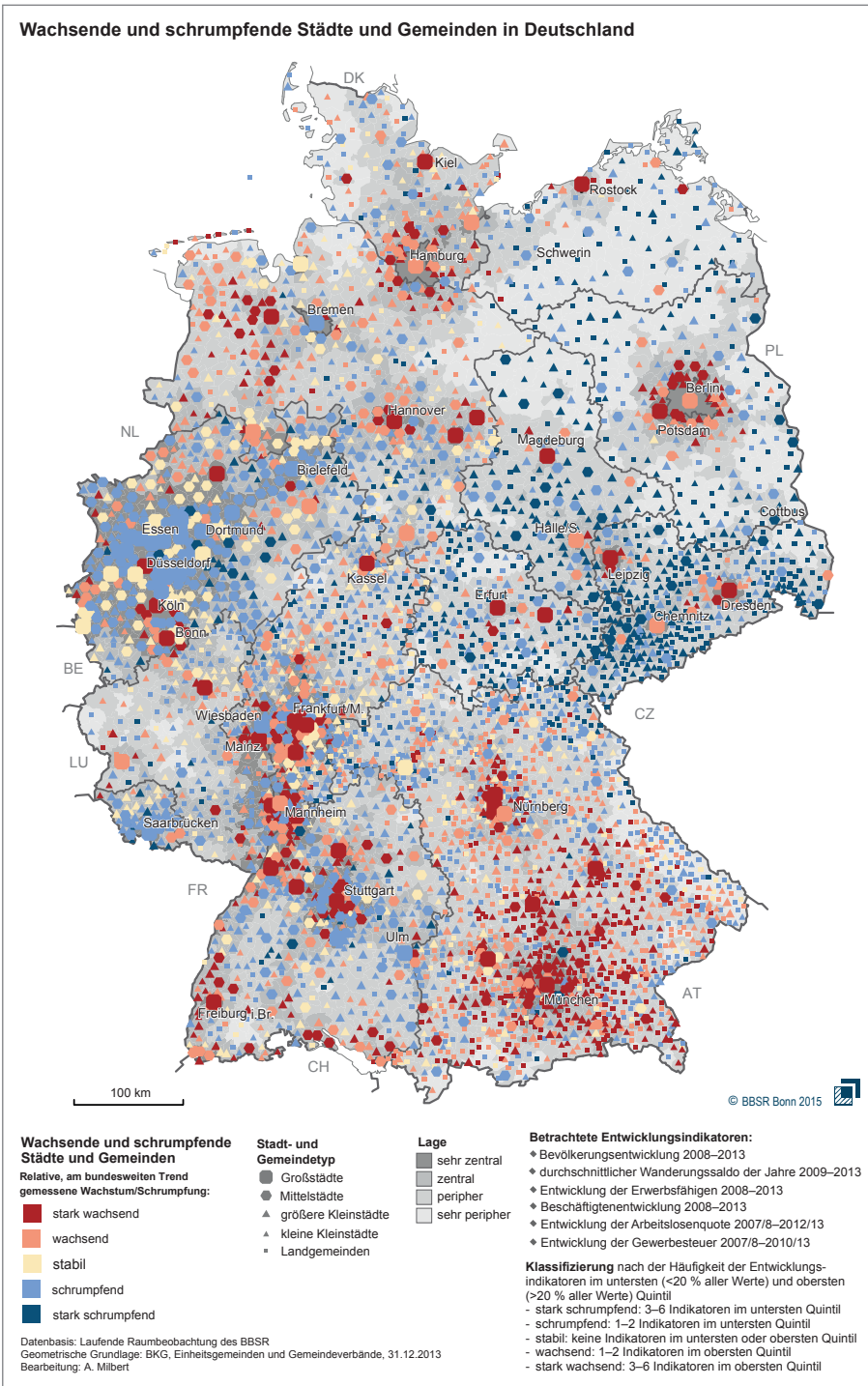


Abb. 1: Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden in Deutschland

Wohngeld erhält, liegt deutlich höher als der Anteil deutscher Staatsangehöriger, die auf derartige finanzielle Hilfe angewiesen sind. Grund hierfür ist das durchschnittlich schlechtere Qualifikationsniveau (Zimmermann 2011). Auch ist der Anteil der Migranten in Ballungsräumen größer als in ländlichen Räumen. Kommt ein Migrant in einem fremden Land an, benötigt er laut Siebel (2010) eine »ethnische Kolonie« (vgl. auch Jekel et al. 2010: 15). Die ethnische Kolonie versteht Siebel (2010) als »Brückenkopf« zwischen der Heimat und der Fremde. In der ethnischen Kolonie »versteht man seine Sprache, hier kann [der Migrant] [...] erste Informationen über die

fremde Gesellschaft erhalten, er findet materielle und psychische Unterstützung und Schutz vor Isolation« (Siebel 2010). Aus diesem Grund wird der Anteil der Migranten an der städtischen Bevölkerung zunehmend steigen. Neben der »bunter« werdenden Gesellschaft wird die Bevölkerung zunehmend flexibler in Bezug auf den Wohn- und den Arbeitsort. Die Zahl der Zweitwohnsitze ist in den letzten Jahren gestiegen. Die überwiegende Mehrheit (62 %) der Personen mit Zweitwohnsitz befindet sich am Ort der Zweitwohnung in einem Arbeitsverhältnis. Zudem sind ein Viertel aller Nebenwohnsitze Einpersonenhaushalte (Hammes et al. 2011). Rund die Hälfte aller Erwerbstätigen in Deutschland pendelt zu ihrem Arbeitsort und wohnt demnach in einer anderen Kommune. Die andere Hälfte der Erwerbstätigen wohnt und arbeitet am selben Ort (Zensusdatenbank 2013). Welche Bevölkerungsgruppe welchen Bedarf an Wohnraum hat, ist in Tab. 1 zu sehen.

Eine zusätzliche Entwicklung, die die Gesellschaftsstruktur verändert, ist die räumliche Trennung von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen in einer Stadt, die in manchen Fällen zu Problemen führen kann. Ist die Bevölkerung räumlich nach monetären Kriterien geteilt, wird dies als soziale Segregation bezeichnet. Eine ethnische Segregation liegt vor, wenn die Bevölkerung nach ethnischer Zugehörigkeit getrennt lebt. Unter demografischer Segregation ist die Spaltung der Gesellschaft nach Altersgruppen zu verstehen. Alle diese Formen der Segregation, die meist in Kombination auftreten, können zu einer Ghettoisierung führen. Ein Grund für eine soziale Segregation ist im Gentrifizierungstrend zu sehen. Sozial schwache Bevölkerungsgruppen werden entweder durch die Aufwertung des Wohnquartiers aus diesem verdrängt oder aber durch den Fortzug Bessergestellter in einem Quartier zurückgelassen (Gans 2011). Durch Segregation und Gentrifizierung kommt es in bestimmten Stadtteilen zu (sozialen) Problemen, die die Kommunen vor neue Herausforderungen stellen.

Tab. 1: Bedarfe an Wohnraum nach Personengruppen und Einkommensverhältnissen (eigene Darstellung)

Personengruppe	Einkommensverhältnisse	Wohnraumbedarfe
Rentner	Meist geringes Einkommen/geringe Rentenansprüche (teilweise zusätzliche staatliche Unterstützung, z. B. Wohngeld)	(Kleine) preisgünstige Wohnung
Studierende/ Auszubildende	Meist geringes Einkommen (zusätzliche staatliche Unterstützung, z. B. BAföG)	(Kleine) preisgünstige Wohnung
Migranten	Meist geringes Einkommen (teilweise zusätzliche staatliche Unterstützung, z. B. Wohngeld)	Preisgünstige Wohnung
Beschäftigte am zweiten Wohnsitz	Mittleres bis hohes Einkommen, allerdings (meist) kleines Budget für zweiten Wohnsitz	Kleine (preisgünstige) Wohnung
Geringverdiener/ Schwellenhaushalte	Geringes Einkommen (teilweise zusätzliche staatliche Unterstützung, z. B. Wohngeld)	Preisgünstige Wohnung

2 Folgen für den deutschen Wohnungsmarkt

All die Veränderungen in der Gesellschaftsstruktur wirken sich auch auf den Wohnungsmarkt aus und modifizieren sowohl die Angebots- als auch die Nachfragestruktur. Laut Schäfers (2012) ist »die Bedeutung der Wohnung bzw. des Hauses für das individuelle und familiäre Leben [...] ein zentrales Element der kulturellen und zivilisatorischen Entwicklung«. Elias (1983) sieht in »Wohnstrukturen [...] Anzeiger gesellschaftlicher Strukturen«. Laut Miksch (2010) geht die Bereitstellung von Wohnraum über die reine Daseinsvorsorge hinaus. Sie dient der festen Verankerung der Bewohner in der Stadt. Obwohl die meisten deutschen Großstädte steigende Bevölkerungszahlen verzeichnen, besteht ein Konkurrenzkampf mit anderen Städten und Kommunen um die Erwerbs- und somit um die Wohnbevölkerung (Behrens et al. 2011).

Die Wohnungsmärkte müssen teilträumlich unterschieden werden, denn den einen Wohnungsmarkt gibt es nicht. In manchen Gegenden steigen die Immobilienpreise weiterhin, während sie in anderen Regionen Deutschlands bereits sinken. Insbesondere in Städten mit Bevölkerungswachstum steigen die Kauf- und Mietpreise nicht nur in beliebten Lagen, sondern häufig flächendeckend über das gesamte Stadtgebiet an. Gründe hierfür sind – neben den steigenden Bevölkerungszahlen – die positive Entwicklung der Konjunktur, das gleichbleibend niedrige Zinsniveau und die zunehmende Anzahl an Privathaushalten (Bundesregierung 2015). Deutschland ist, durch die gesetzlichen Regelungen zur Wohnraumförderung sowie zur Stärkung der Rechte von Mietern, die nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs eingeführt wurden, historisch bedingt ein »Land der Mieter«. In Deutschland lag die Eigentumsquote im Jahr 2014 laut den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder (2014) bei 52,6 %. Die Gründe für eine im internationalen Vergleich niedrige Quote sind über die historische Entwicklung hinaus vielfältig. Diese Gründe liegen in den hohen Baukosten einerseits (beispielsweise durch die gesetzlichen Anfor-

derungen bezüglich der Schall- und Wärmedämmung) und den hohen Baulandpreisen andererseits, die sich in vielen Regionen Deutschlands durch die Verknappung an Bauland von 1994 bis 2005 um mehr als 80 % erhöht haben. In Deutschland liegen die Kosten für den Erwerb eines Eigenheims bei dem Fünf- bis Sechsfachen eines durchschnittlichen Jahresnettoeinkommens, während beispielsweise Haushalte in den USA ein gesamtes Jahresnettoeinkommen weniger aufwenden müssen (Müller 2006). Ein weiterer Grund für die geringe Wohneigentumsquote liegt in der geringen Haushaltsgröße. In einem durchschnittlichen deutschen Haushalt lebten im Jahr 2014 2,2 Personen, während in anderen Ländern wie beispielsweise in Spanien rd. drei Personen je Haushalt gemeldet waren. Die Eigentumsquote steigt mit zunehmender Haushaltsgröße an. So lebten zum Zeitpunkt der Erhebung 27,5 % der Einpersonenhaushalte, 50,1 % der Zweipersonenhaushalte und 63,6 % der Fünfpersonenhaushalte in Deutschland im Eigentum (Statistisches Bundesamt 2014). In den Großstädten liegt die Eigentumsquote deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. In Berlin wurden beispielsweise 2014 84,4 % aller bewohnten Wohnungen vermietet (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014).

Durch die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum steigen in den betroffenen Gebieten die Mietpreise. In Hamburg und München sind die Mietpreise zwischen 2009 und 2014 durchschnittlich um 11,5 % bzw. um 11,8 % gestiegen (Statista 2015). Während die Mietpreise steigen und der Bedarf an hauptsächlich kleinen preisgünstigen Wohnungen im innerstädtischen Bereich zunimmt, sinkt der Anteil an belegungsgebundenen Wohnungen in den vergangenen Jahren (Kirchner 2006). Es laufen derzeit mehr Belegungsbindungen für Wohnungen in Deutschland aus, als neue Wohnungen in eine Bindung genommen werden. Kommunale Wohnraumförderprogramme zur Objektförderung sind derzeit für Investoren, gerade vor dem Hintergrund der gestiegenen Baukosten, nicht attraktiv und werden größtenteils nicht abgerufen.

Die steigenden Mietpreise schaffen jedoch neue Herausforderungen. Nicht ausschließlich Haushalte mit geringem Einkommen, sogenannte Schwellenhaushalte, sondern in der letzten Zeit auch immer mehr Haushalte mit mittlerem Einkommen haben in wachsenden Großstädten Probleme, sich aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Ein **Schwellenhaushalt** ist ein »Haushalt, dem es ohne staatliche Förderung finanziell nicht möglich ist, Wohneigentum zu erwerben« (Duden 2015). Der Schader Stiftung zufolge verfügt ein Schwellenhaushalt über ein zu hohes Einkommen für eine Sozialwohnung, jedoch über ein zu geringes Einkommen für eine Eigentumswohnung in guter Lage oder ein Eigenheim. Diese jungen familialen Haushalte scheinen sozial und wirtschaftlich relativ stabil. Sie befinden sich in »geregelter Arbeit« (Schader Stiftung 2015). Trotz des geregelten Einkommens, über das Schwellenhaushalte verfügen, sind sie oftmals auf finanzielle Unterstützung durch die Kommune angewiesen.

In einigen deutschen Großstädten übersteigen die Ausgaben für das Wohnen den Richtwert von 30 % für Geringverdiener (monatliches Nettoeinkommen \leq 1.000 Euro), die im Jahr 2013 in Hamburg 52,9 % und in München 47,8 % der Wohnbevölkerung ausmachten (Bertelsmann Stiftung 2013). Die soziale Wohnraumförderung (Subjektförderung) stellt eine Belastung für die meist überschuldeten kommunalen Haushalte dar. Die Herausforderungen, mit denen sich die prosperierenden Städte mit angespannten Wohnungsmärkten konfrontiert sehen, macht die Anwendung von Steuerungsinstrumenten notwendig. Welche Instrumente stehen auf regionaler, aber auch auf der übergeordneten Planungsebene zur Verfügung, um nicht nur mittel- und lang-, sondern auch kurzfristig auf die Veränderungen am Mietwohnungsmarkt reagieren zu können?

3 Bodenpolitische Instrumente auf Bundes-, Landes- und auf kommunaler Ebene

Trends und Entwicklungen in vielen wachsenden Kommunen zeichnen sich durch den Mangel an angemessenem Wohnraum, insbesondere den Rückgang an Sozialwoh-

nungen ab. Um diesem wachsenden Druck entgegenzuwirken, stehen den Kommunen diverse bodenpolitische Instrumente zur Verfügung. Diese können in Instrumente zur Angebotsausweitung und in rechtliche Instrumente und fiskalische Anreize (vgl. Tab. 2) unterschieden werden. Somit handelt es sich zum einen um Instrumente und Maßnahmen zur Ausweitung des Wohnungsangebotes und zum anderen um Regulierungsansätze für den Wohnungsmarkt (Drixler et al. 2014).

Den Kommunen steht eine Vielzahl an Instrumenten zur Verfügung, die den Wohnungsmarkt beeinflussen können. Allen voran wird die Bauleitplanung mittels des vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) im Gemeindegebiet geregelt (**kommunale Angebotsstrategie**). Durch neues Planungsrecht können sie das Wohnungsangebot in einzelnen Stadtquartieren und damit die Zusammensetzung der Bevölkerung aktiv beeinflussen, sofern die Planungsbegünstigten mitwirkungsbereit sind. Hinzu kommt die räumliche Steuerungsmöglichkeit für die Sozialstruktur innerhalb des Stadtgebietes mit dem Ziel, in allen Stadtquartieren eine möglichst homogene Haushaltsstruktur unter Einkommensgesichtspunkten zu erreichen.

Darüber hinaus hat die Kommune die Möglichkeit, neben der **sozialen Wohnraumförderung** städtebauliche Verträge mit Investoren bzw. Developern abzuschließen und einen Teil der entstehenden Kosten, beispielsweise die Erschließungskosten, auf den privaten Dritten zu übertragen sowie sozialen Wohnraum durch dessen Entwicklung zu schaffen.

In die gleiche Richtung zielen die **Baulandmodelle**: Auch hier ist eine vertragliche Regelung Grundlage; allerdings fixiert die jeweilige Kommune ihre Vorgehensweise in einem Grundsatzbeschluss, der für alle Entwicklungen im Stadtgebiet gleichermaßen gilt. Die Bedeutung von Baulandmodellen liegt darin, dass diese aufgrund der Umsetzungsorientierung unmittelbar zu einer Ausweitung des Wohnungsangebots für bestimmte Einkommensgruppen beitragen. Ihre Wirkung geht über eine Anreizfunktion wie bei rein fiskalischen Maßnahmen weit hinaus. Für die vertraglichen Regelungen gilt allerdings, dass die Schaffung von Planungsrecht Vorbedingung ist; nur dann ist die Kommune in der Lage, den privaten

Tab. 2: Übersicht bodenpolitischer Instrumente zur Förderung des Wohnungsbaus (Drixler et al. 2014)

Instrumente zur Angebotsausweitung	Rechtliche Instrumente und fiskalische Anreize
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kommunale Angebotsstrategie ■ Baulandentwicklung durch Dritte ■ Baulandmodelle mit Grundsatzbeschluss ■ Entwicklung kommunalen Baulands ■ Revolvierender kommunaler Bodenfonds ■ Innenentwicklung ■ Vergabe von Erbbaurechten ■ Wohnungsneubau durch kommunale Wohnungsbau-gesellschaften ■ Umwandlung von Bürogebäuden in Wohngebäude 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mietpreisbremse ■ Wohngeld ■ Wohnungsbauförderungsprogramm ■ Zweckentfremdungssatzung ■ Milieuschutzsatzung (Festsetzung von Mietobergrenzen und Genehmigungsvorbehalten für Umwandlung in Wohneigentum) ■ Steuern

Dritten vertraglich zu binden. Ebenso wie beim kommunalen Wohnungsbau (hier kann die Gemeinde selbst den Anteil an Sozialwohnungen bestimmen) besteht ein direkter Einfluss auf den Neubau von bedarfsgerechten Wohnungen. Allerdings setzen alle Modelle voraus, dass überhaupt Geschosswohnungsbau oberhalb der in den Regelungen genannten Schwellenwerte erstellt wird (Drixler et al. 2014).

Die kommunale Aufgabe, Bauland für den Wohnungsbau bereitzustellen, kann auch durch Begründung von Erbbaurechten gemäß Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) erfüllt werden. Diese Verpflichtung, aus der sich kein Anspruch des Privaten ergibt, betrifft nicht nur Bauland für geförderten Wohnraum, sondern auch die Bereitstellung von Bauland für allgemeine Wohnbauzwecke, also auch für den Mietwohnungsbau und den Bau von Einfamilienhäusern (Drixler et al. 2014). Während eine hohe Steuermöglichkeit durch die Vergabe besteht, ist durch die geringen Kapitalmarktzinsen dieses Instrument nicht sehr favorisiert.

Aber auch revolvierende Bodenfonds können diese Aufgabe unterstützen: Die Idee des revolvierenden Bodenfonds ist es, über die Mehrwerte der Entwicklung weitere Projekte finanzieren zu können. Die Städte kaufen unbebaute Grundstücke oder Brachflächen auf. Diese Grundstücke können entsprechend der städtebaulichen Ziele entwickelt werden – somit auch und insbesondere für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Die Erlöse aus der Vermarktung fließen in den Bodenfonds zurück und werden für neue Ankäufe und Projekte genutzt (Weitkamp 2008). Ein revolvierender Bodenfonds ist hilfreich, um eine langfristige Strategie für bezahlbaren Wohnraum zu etablieren. Mit ihm ist es möglich, notwendige Grundstücke zu sichern und diese zu einem gegebenen Zeitpunkt für Wohnungsbauprojekte bereitzustellen. Die resultierenden Bodenwertzuwächse können für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums genutzt werden. Vorteilhaft ist die Tatsache, dass ein antizyklischer Kauf möglich ist. Damit macht sich die Kommune frei von Spitzen am Grundstücksmarkt. Auch der perspektivische Ankauf ist möglich. Das revolvierende Element finanziert die neuen Grundstücke bzw. Projekte (Spars und Heinze 2013).

Daneben stellt das Wohngeld ein wichtiges Instrument der deutschen Wohnungs- und Sozialpolitik dar. Mit diesem Instrument soll einkommensschwachen Haushalten ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen ermöglicht werden. Speziell diese Haushalte stehen oft vor dem Problem, sich am freien Markt mit angemessenem Wohnraum versorgen zu können – insbesondere in Räumen mit hohem Mietniveau. Das Wohngeld hat sich in den letzten Jahrzehnten als wichtiger Baustein der Sozialpolitik etabliert: Als subjektbezogenes Instrument ist es staatlichen Eingriffen auf der Angebotsseite (objektbezogen) in Effizienzpunkten und sozialer Treffsicherheit überlegen (Clamor et al. 2011).

Es empfiehlt sich die Kombination staatlicher und kommunaler Wohnbauprogramme. Durch die Föderalis-

musreform im Jahr 2006 wurden alle Kompetenzen der sozialen Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übertragen. Zuvor erfolgte die Gesetzgebung zur sozialen Wohnraumförderung auf Bundesebene in Abstimmung mit den Ländern. Einige Länder haben bereits eigenständige Wohnraumförderungsgesetze erlassen (z. B. Bayern, Hamburg) – in den restlichen Ländern gilt das alte Bundesrecht (Wohnraumförderungsgesetz) weiter. Die Länder können weitestgehend frei festlegen, wie sie die Mittel für die soziale Wohnraumförderung einsetzen (z. B. Schwerpunkt auf Mietwohnungsneubau, Belegungsankauf im Bestand oder Eigenheimförderung). Neben der inhaltlichen Aufgabenverlagerung obliegt den Ländern nunmehr auch die Finanzierung.

Auch die Kommunen haben seit längerem eigene wohnungspolitische Strategien. Einige Kommunen weisen eine lange Tradition aktiver kommunaler Wohnungspolitik auf, in anderen Kommunen hat dieser Prozess erst oder wieder in Form »kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte« begonnen (BBSR 2012). Die Städte können durch Festlegung von Wohnraumförderquote und Förderwegen sowohl quantitative als auch qualitative Ziele der Wohnraumversorgung verfolgen.

Des Weiteren kann der Milieuschutz (§ 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 172 Abs. 4 BauGB [Milieuschutzsatzung]) als Steuerungsinstrument dienlich sein: Er hat das Ziel, die »Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Stadtteile« zu erhalten. Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Zielgruppen können z. B. Studierende, ältere Menschen oder einkommensschwache Haushalte sein. Milieuschutzsatzungen sollen preiswerten Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten. Damit kann einer unerwünschten Verdrängung der alteingesessenen Wohnbevölkerung aus Wohngebieten mit relativ homogenen Sozialstrukturen als Folge überzogener Modernisierungen gezielt entgegengewirkt werden (Becker 1994).

Eine Förderung des Wohnungsbaus kann auch durch das Steuerrecht erfolgen: z. B. durch die Grunderwerbsteuer, die Grundsteuer, aber auch die Vermögens- und die Erbschaftssteuer sowie Absetzbarkeit von Kosten bei der Einkommenssteuer. Durch Änderung der Besteuerung kann ein bodenpolitischer Anreiz für bestimmte Wohnformen geschaffen werden – wie beispielsweise sozialen Wohnraum. Dies ist derzeit nicht beabsichtigt (Drixler et al. 2014).

Die bodenpolitischen Instrumente wirken insgesamt eher mittel- bis langfristig. Aufgrund des steigenden Bedarfs nach einem staatlichen Eingriff in die überhitzten Wohnungsmärkte wurde daher 2015 als kurzfristig wirkendes Instrument die sogenannte Mietpreisbremse geschaffen.

4 Das Mietrechtsnovellierungsgesetz

In vielen wachsenden deutschen Großstädten ist preisgünstiger Wohnraum ein knappes Gut. Die Mietpreise steigen nicht nur in zentrumsnahen Wohnlagen, sondern größtenteils flächendeckend. Insbesondere für Familien mit niedrigem Einkommen wird es zunehmend schwieriger, sich mit ausreichend Wohnraum versorgen zu können. Sie werden an den Rand der Städte oder ins Umland gedrängt, da dort die Mieten meist günstiger sind als im innerstädtischen Bereich. »[...] Zum Erhalt sozial ausgewogener Strukturen und insbesondere dazu, die Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Mieter aus begehrten Wohnlagen zu begrenzen und Wohnraum dort für breitere Bevölkerungsschichten bezahlbar zu halten« hat die Bundesregierung das **Mietrechtsnovellierungsgesetz** verabschiedet (Bundesrat 2014).

Das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG, BGBl. I Nr. 16, S. 610) trat am 01.06.2015 in Kraft und änderte damit das Bürgerliche Gesetzbuch sowie das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung. Das Mietrechtsnovellierungsgesetz besteht aus zwei Teilen. Zum einen beinhaltet es Änderungen zur Mietpreisobergrenze (auf die im weiteren Verlauf der Fokus gelegt wird) und zum anderen regelt es das Maklerrecht.

Die sogenannte Mietpreisbremse regelt die Höhe des Mietpreises von Bestandswohnungen bei Neuvermietung; allerdings sollten in diesem Fall die interessierenden »Mieten für Gering- und Mittelverdiener« und nicht die »Mieten für Luxuswohnungen« im Fokus stehen (Abramenko 2015). Die Neuregelung gilt jedoch nicht flächendeckend. Die Länder sind befugt, mittels **Rechtsverordnung Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt** auszuweisen, in denen die »Mietpreisbremse« für maximal fünf Jahre gilt und die spätestens am 31.12.2020 in Kraft tritt (§ 556d Abs. 2 BGB). Als angespannt gilt ein Wohnungsmarkt, wenn der Mietpreisanstieg oder die Aufwendungen je Haushalt für die Miete den bundesdeutschen Durchschnitt deutlich übersteigen, die Nachfrage nach Wohnraum größer als das Angebot ist oder der Leerstand geringer als die Nachfrage ist (§ 556d Abs. 2 Satz 1–4 BGB). Nach drei Jahren soll kontrolliert werden, ob ein Fortbestand der Festsetzung notwendig erscheint. Der Mietpreis einer Neuvermietung darf in den festgelegten Gebieten die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal 10 % übersteigen (§ 556d Abs. 1 BGB). Grundlage hierfür ist der – sofern vorhanden – einfache oder qualifizierte Mietspiegel.

Ausgenommen von der Regelung sind Wohnungen, die nur temporär vermietet sind (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB), Räume, die der Vermieter in seiner eigenen genutzten Wohnung vermietet (§ 459 Abs. 2 Nr. 2 BGB), »Wohnräume mit bestimmter sozialer Zielsetzung« (§ 459 Abs. 2 Nr. 3 BGB) sowie Studenten- und Jugendheime (Abramenko 2015).

Von der Neuregelung ebenfalls ausgenommen sind **Bestandsmieten** (§ 556e BGB). Auch darf ein Vermieter bei der Neuvermietung den gleichen Mietpreis verlangen, der vom Vormieter gezahlt worden ist, selbst wenn dieser mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Mieterhöhungen sowie Mietminderungen, die innerhalb des letzten Jahres bis zur Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Vormieter geschlossen wurden, bleiben unberücksichtigt (§ 556e Abs. 1 BGB). Der Vermieter ist verpflichtet, dem neuen Mieter über die Höhe des Mietpreises aus dem vorangegangenen Mietverhältnis **Auskunft** zu erteilen (§ 556g BGB). Stellt der Mieter fest – auch nach Vertragsunterzeichnung – dass der vom Vermieter geforderte Mietpreis die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % übersteigt und dass der vom Vormieter gezahlte Mietpreis unterhalb der zulässigen Höchstgrenze liegt, hat er die Möglichkeit, den zu viel bezahlten Betrag zurückzufordern. Dies ist allerdings nur möglich, wenn der Mieter den Vermieter schriftlich rügt, bevor die Mietzahlung fällig wird (§ 556g Abs. 2 BGB). Die Rüge muss dabei die Tatsachen enthalten, die zur Beanstandung geführt haben: etwa wenn sich die vereinbarte Miete auf mehr als 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete beläuft. Überhöhte Beträge, die vor Eingang der Rüge vom Mieter bezahlt wurden, sind hingegen nicht erstattungsfähig.

Mit der Neuregelung sollen jedoch keinesfalls private Investitionen in den Neubau von Wohnimmobilien sowie in die Instandhaltung von Wohnungen verhindert werden. Daher sind sowohl Immobilien, die nach dem 01.10.2014 erstmals vermietet wurden als auch umfassend modernisierte Wohnungen von der Neuregelung ausgenommen (§ 556f BGB). Als umfassend modernisiert gilt ein Objekt, wenn die Summe der Modernisierungskosten rund einem Drittel der für einen Neubau erforderlichen Ausgaben entspricht. Aber auch geringere Kosten für die Sanierung können – sogar über die durch die Neuregelung erforderlichen 10 % hinaus – bei der **Wiedervermietung** im Mietpreis berücksichtigt werden. Hierbei sind die festgelegten Grenzen bindend (§ 559 Abs. 1–3 BGB) – wie bei der Instandhaltung in einem fortbestehenden Mietverhältnis.

Staffel- und Indexmietverträge dürfen auch in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt geschlossen werden. Der Ausgangsmietpreis für Indexmieten darf in einem solchen Fall die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % nicht übersteigen. Allerdings muss die Obergrenze bei den künftigen Erhöhungsschritten nicht mehr beachtet werden (§ 557b Abs. 4 BGB). Damit kann die Indexmiete den erlaubten Wert übersteigen. Auf der anderen Seite können die Mietpreise in einem Gebiet auch schneller steigen als der Verbraucherindex, an dem sich die Indexmiete orientiert. Im Falle eines Staffelmietvertrags vereinbaren der Vermieter und der Mieter jährliche Erhöhungen der Miete. Diese Staffelungen müssen vorab im Mietvertrag mit dem Datum und dem Betrag vereinbart werden. Die Anfangsmiete darf in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die zulässige Obergrenze nicht überschreiten (§ 557a Abs. 4 BGB). Normale Miet-

erhöhungen dürfen die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Im Gegensatz dazu dürfen Staffelmietstufen aus Staffelmietverträgen eine Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % erreichen (§ 557a Abs. 4 BGB). Damit besteht sowohl im Falle von Index- als auch von Staffelmieten die Möglichkeit, die rechtlichen Vorgaben der »Mietpreisbremse« zu umgehen.

Unter dem Motto »Wer bestellt, der bezahlt« wurde das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung geändert. Ab dem 01.06.2015 gilt das sogenannte »Bestellerprinzip«. Nun muss derjenige die Maklercourtage tragen, der dem Makler einen schriftlichen Auftrag erteilt hat. Dies sind in der Regel die Vermieter, die den Makler beauftragen, für ihre Wohnung einen neuen Mieter zu finden. Bis zum Inkrafttreten der Neuregelung zahlte in den meisten Fällen der neue Mieter die Maklercourtage nach Unterzeichnung des Mietvertrags. Laut BMJV (2015) ist »eine von dieser Neuregelung abweichende Vereinbarung [...] unwirksam«.

5 Kritische Betrachtung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes und Schlussfolgerungen

Kritik am Mietrechtsnovellierungsgesetz kommt von unterschiedlichen Seiten. Sowohl Mieterverbände als auch Makler und Eigentümer sehen Probleme in Bezug auf die Umsetzung und Effektivität der Neuregelung. Einige Experten sind sich einig, dass ein künstlich erzeugter Mietpreis keinerlei Erleichterungen für Geringverdiener bringt. Gerade Schwellenhaushalte, denen die Mietpreisbremse zu angemessenem Wohnraum verhelfen soll, hätten durch die Deckelung der Mietpreise größere Probleme, eine Wohnung zu finden. Ein Eigentümer dürfte sich im Zweifelsfall immer für den Mieter mit der höheren Bonität entscheiden (Abramenko 2015, Schultz 2015). Es wird die Gefahr gesehen, dass sich auch einkommensstärkere Bevölkerungsschichten in Gebieten mit Mietpreisbremse nach Wohnungen umsehen und für ein gleichbleibendes Budget mehr Wohnraum in den beliebten Innenstadtlagen suchen. Deschermeier et al. (2015) formulieren es sehr drastisch: »Die Mietpreisbremse wird damit letztendlich das Gegenteil von dem erreichen, was sie beabsichtigt, denn sie wird sich gegen die Mieter wenden. Das Angebot an Mietwohnungen sinkt und gleichzeitig wird die Nachfrage noch weiter steigen, weil die Mietpreisbremse günstige Mieten suggeriert. Profitieren werden davon typischerweise nur gut verdienende Singles und Paare ohne Kinder, die von Vermietern bevorzugt ausgewählt werden.«

Bereits bevor das Mietrechtsnovellierungsgesetz in Kraft getreten ist, wurde seine **Verfassungsmäßigkeit** vor Gericht verhandelt. Das BVerfG wies am 13.05.2015 (1 BvQ 9/15) den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung ab, die die Änderungen im Wohnungsvermittlungsgesetz, dem sogenannten Bestellerprinzip, vorläufig außer Vollzug setzt. Allerdings konnte bislang nicht ge-

richtlich geklärt werden, ob eine Verfassungswidrigkeit des MietNovG besteht.

Bislang haben die elf Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Thüringen »Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt« ausgewiesen. Insgesamt betrifft dies 294 Kommunen in Deutschland. Laut einer Studie der Süddeutschen Zeitung verfügten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung, als die »Mietpreisbremse« in 239 deutschen Kommunen galt, lediglich 62 davon überhaupt über einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel (Brunner 2015). Kommunen sind nach BGB nicht verpflichtet, Mietspiegel aufzustellen. § 558c Abs. 4 BGB schreibt vor, dass Gemeinden einen Mietspiegel erstellen sollen, »wenn hierfür ein Bedürfnis besteht«. Laut BMJV sind Mietspiegel bei der Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete hilfreich, da sie nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurden. Existiert in einer Kommune, in der die Mietpreisbremse gilt, kein Mietspiegel, kann – soweit vorhanden und zugänglich – auf Daten von Vermieter- und Mieterverbänden oder auf vergleichbare statistische Erhebungen zurückgegriffen werden (BMJV 2015). Ein im Koalitionsvertrag 2013 festgeschriebenes Ziel der Regierungsparteien CDU, CSU und SPD ist es, dafür zu sorgen, »[...] dass im Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt wird« (Bundesregierung 2013). Im Sommer 2016 soll laut BMJV die gesetzliche Regelung zur Aufstellung von Mietspiegeln novelliert werden. Auf dem »Tag der Wohnungswirtschaft« am 12.11.2015 in Berlin bestätigte Heiko Maas in seiner Rede, dass es Pläne gibt »[...] die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze, nach denen qualifizierte Mietspiegel zu erstellen sind, weiter zu konkretisieren« (Maas 2015).

Die Bundesregierung geht im Gesetzentwurf vom 06.10.2014 (BT-Drucksache 447/14 vom 06.10.2014) von einem jährlichen »Erfüllungsaufwand« von 523,64 Mio. Euro für die Vermieter aus, d.h. zusätzlichen Kosten, die zur Erfüllung des Gesetzes notwendig sind. Davon entfallen allein 25,23 Mio. Euro auf die Ermittlung des zulässigen Mietpreises. Ist in einem festgelegten Gebiet kein Mietspiegel vorhanden, könnten sich diese Kosten erhöhen und den Vermieter zusätzlich strapazieren. 309,37 Mio. Euro jährlich resultieren zudem aus den Maßnahmen zur Dämpfung des Mietanstiegs. 284,14 Mio. Euro entfallen auf die Tatsache, dass der Mietpreisanstieg auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % begrenzt ist. Der Rest entfällt auf Maßnahmen zur Stärkung des Bestellerprinzips (Bundesrat 2014).

Abramenko (2015) sieht zudem in der Uneinheitlichkeit – auch hinsichtlich der fehlenden Vorgaben zur Erstellung – der in den Städten vorhandenen (**qualifizierten**) **Mietspiegel** »nicht unerhebliche Probleme«. Für den Vergleich mit der ortsüblichen Miete kann unter Umständen der Bereich, für den sie erhoben wurde, in seiner geografischen Ausdehnung und somit auch in Be-

zug auf den Mietpreis von dem ausgewiesenen Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt abweichen. Dadurch kann die ortsübliche Vergleichsmiete, die der Berechnung zugrunde liegt, unter der Vergleichsmiete im ausgewiesenen Gebiet liegen (Abramenko 2015). Darüber hinaus liegt der Vergleichswert unterhalb der Marktmiete, da die Mietpreise berücksichtigt werden, die »in den letzten vier Jahren vereinbart oder [...] geändert worden sind« (§ 558 Abs. 2 BGB).

Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach § 558d BGB »nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen« zu erstellen. Allerdings erfüllt nicht jeder bereits aufgestellte qualifizierte Mietspiegel dieses Kriterium. Das Amtsgericht Charlottenburg in Berlin hat im Mai 2015 den im Jahr 2013 aufgestellten qualifizierten Mietspiegel für ungültig erklärt, da er »nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt« worden sei. Aufgrund der methodischen Fehler, die bei der Aufstellung begangen wurden, kann er laut dem Urteil nicht einmal als einfacher Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dienen. Zur Erstellung eines repräsentativen Mietspiegels müssten alle mietspreisrelevanten Einflussgrößen ausgewertet werden. Dafür wäre eine umfassende Datenerhebung notwendig. Diese Daten sind nur schwer zugänglich, da es, anders als bei Kauffällen, keine Verpflichtung gibt, Mietverträge und damit die Mietpreise offenzulegen. Die Herausforderung, die sich bei der Erstellung eines Mietspiegels stellt, ist die Repräsentativität der erhobenen Stichprobe. Die Gutachterausschüsse, die mit der Erhebung und Auswertung von Kauffällen weitreichende Erfahrungen gesammelt haben, sollten ggf. mit den örtlichen Mieterverbänden zusammen in die Aufstellung von qualifizierten Mietspiegeln eingebunden werden.

6 Fazit

Bislang gibt es noch viele Unklarheiten, die mit der Neuregelung durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz verbunden sind. Zukünftige Untersuchungen werden zeigen, ob und inwieweit die Neuregelung die gewünschten Ziele hat erreichen können. Durch die Änderungen des Geltungsbereiches in Bayern zeigt sich, dass auch die zuständigen Behörden Nachbesserungsbedarf sehen. Zum 01.01.2016 wurden durch die Freistaat Bayern nur fünf Monate nach der Einführung der Mietpreisbremse 16 Kommunen aus dem Geltungsbereich gestrichen und neun Kommunen neu aufgenommen. Sicherlich wird insgesamt eine Bereitstellung von angemessenem Wohnraum nur durch die Kombination der unterschiedlichen bodenpolitischen Instrumente (vgl. Kap. 3 und 4) möglich sein. Die betroffenen Kommunen werden nicht umhinkommen, neuen Wohnraum bereitzustellen. Daneben verbleibt die Notwendigkeit, auch auf dem Mietmarkt eine notwendige Transparenz durch qualifizierte Mietspiegel zu schaffen. Eine abschließende Bewertung der Mietpreisbremse wird sicherlich die zukünftige Anwen-

dung erlauben. Um den Wohnungsneubau zur Dämpfung der Mietpreise und Schaffung etwaiger Sozialwohnungen werden viele Städte dennoch nicht umhinkommen.

Literatur

- Abramenko, Andrik (2015): Die Mietpreisbremse. 197 S., Bonn: Deutscher Anwaltverlag und Institut der Anwaltschaft.
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2015): Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden in Deutschland. Letzter Zugriff 11/2015: www.bbsr.bund.de/SharedDocs/Bilder/BBSR/Topthemen/wachsend_schrumpfend_uebersicht.jpg?__blob=poster&t=2.
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2012): Kommunale Strategien für die Versorgung einkommensschwächerer und sozial benachteiligter Haushalte. Bonn: BBR.
- Becker, Wolfgang (1994): Wohnungspolitische Interventionen und Lebensstile in Städten: Das Beispiel der Milieuschutzsatzung. In: Dangschat, J., Blasius, J. (Hrsg.), Lebensstile in den Städten: Konzepte und Methoden (S. 387–395). Opladen: Leske und Budrich.
- Behrens, Esther; Drees, Erich; Kaiser, Magdalena; Meyer, Volker (2011): Repräsentativerhebung Wohnen in Hannover. Schriften zur Stadtentwicklung 110. Fachbereich Planen und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover (Hrsg.). 100 S.
- Bertelsmann Stiftung (2013): Wegweiser Kommune, Soziale Lage. Letzter Zugriff 11/2015: www.wegweiser-kommune.de/statistik/kommunale-daten+hamburg+soziale-lage+2013+muenchen+koeln+tabelle.
- BMJV (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (2015): Die Mietpreisbremse. Fragen und Antworten zu den neuen Regelungen. 18 S. Letzter Zugriff 11/2015: www.bmju.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Mietpreisbremse_Maklercourtage.pdf?__blob=publicationFile&t=13.
- Brunner, Katharina (2015): Mietpreisbremse greift ins Leere. Süddeutsche Zeitung vom 2. November 2015. Letzter Zugriff 11/2015: www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnungspolitik-mietpreisbremse-greift-ins-leere-1.2718629.
- Bundesregierung (2013): Deutschlands Zukunft gestalten. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. 18. Legislaturperiode. 185 S. Letzter Zugriff 11/2015: www.bundesregierung.de/Content/DE/_Anlagen/2013/2013-12-17-koalitionsvertrag.pdf;jsessionid=61DE841EDE39A2145E0E220B405C482C.s2t2?__blob=publicationFile&t=2.
- Bundesregierung (2015): Wohngeld- und Mietenbericht 2014. Durch das Bundeskabinett am 28.10.2015 beschlossen, 172 S. Letzter Zugriff: 12/2015: www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/wohngeld-und-mietenbericht.
- Clamor, Tim; Henger, Ralph; Horschel, Nicole; Voigtländer, Michael (2011): Das Wohngeld als Instrument zur sozialen Absicherung des Wohnens. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9/2011, S. 535–544.
- Deschermeier, Philipp; Haas, Heide; Hude, Marcel; Voigtländer, Michael (2014): Die Folgen der Mietpreisbremse. Eine Analyse am Beispiel der Wohnungsmärkte in Köln und Berlin. Aktuelle politische Debattenbeiträge aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln. IW policy paper 17/2014. 19 S.
- Drixler, Erwin; Friessecke, Frank; Kötter, Theo; Weitkamp, Alexandra; Weiß, Dominik (2014): Kommunale Bodenpolitik und Baulandmodelle – Strategien für bezahlbaren Wohnraum? Eine vergleichende Analyse in deutschen Städten. Schriftenreihe des DVW – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landentwicklung, Band 76, Augsburg: Wißner.
- Duden (2015): Der Schwellenhaushalt. Letzter Zugriff 11/2015: www.duden.de/rechtschreibung/Schwellenhaushalt.
- Elias, Norbert (1983): Die höfische Gesellschaft. Untersuchungen zur Soziologie des Königtums und der höfischen Aristokratie. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Gans, Paul (2011): Bevölkerung. Entwicklung und Demographie unserer Gesellschaft. 176 S., Darmstadt: Primus Verlag.
- Hammes, Winfried, et al. (2011): Haushalte und Lebensformen der Bevölkerung. Ergebnisse des Mikrozensus 2010. In: Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Wirtschaft und Statistik. Wiesbaden. S. 988–1000.
- Jekel, Gregor; Frölich von Bodelschwingh, Franciska; Brühl, Hasso; Echter, Claus-Peter (2010): Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt. Edition DIFU, Stadt, Forschung, Praxis, Band 8. Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.). Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik.

- Jessen, Birte (2010): Prognos Zukunftsatlas 2010 – Deutschlands Regionen im Zukunftswettbewerb. Auf einen Blick. Prognos AG (Hrsg.). 13 S., Berlin.
- Keim, Rolf (2011): Soziale Stadt und sozialräumliche Ausgrenzung: Wohnen und öffentlicher Raum. S. 241–255. In: Hanesch, W. (Hrsg.): Die Zukunft der »Sozialen Stadt«. Strategien gegen soziale Spaltung und Armut in den Kommunen. 328 S., Wiesbaden: Springer VS.
- Kirchner, Joachim (2006): Wohnungsversorgung für unterstützungsbedürftige Haushalte. Deutsche Wohnungspolitik im europäischen Vergleich, 355 S., Wiesbaden: DUV.
- Maas, Heiko (2015): Rede des Bundesministers der Justiz und für Verbraucherschutz Heiko Maas beim Tag der Wohnungswirtschaft des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) am 11. November 2015 in Berlin.
- Misch, Hartmut (2010): Podiumsdiskussion zum Themenblock Stadt:Leben. S. 52–55. In: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Die Zukunft unserer Städte. Dokumentation zum Kongress des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen am 25. Januar 2010 im Bundeshaus Bonn.
- Müller, Martin (2006): Probleme der Stadtentwicklung vor dem Hintergrund der räumlichen Bevölkerungs-, Arbeits- und Wohnungsmarktentwicklung – Stand und Perspektiven. KfW-Research, Mittelstands- und Strukturpolitik, Ausg. 40. KfW-Bankgruppe (Hrsg.). 175 S. Frankfurt a. M.
- Schader Stiftung (2013): Soziale Gerechtigkeit. Was ist das eigentlich? Artikel vom 08.11.2013. Letzter Zugriff 11/2015: www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/sozialer-strukturwandel-und-wohnen/artikel/soziale-gerechtigkeit-was-ist-das-eigentlich.
- Schäfers, Bernhard (2012): Sozialstruktur und sozialer Wandel in Deutschland. 9. Aufl., 304 S., Konstanz und München: UVK Verlagsgesellschaft.
- Schultz, Michael (2014): Irrtum Mietpreisbremse. In: Zeitschrift für Rechtspolitik (ZRP), 37. Beck-Online Datenbank. Letzter Zugriff 11/2015: <https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata%2fzeits%2fzrp%2f2014%2fcont%2fzrp.2014.37.1.htm&pos=2&hlwords=Mietpreisbremse%03%90+mietpreis+%03%90+bremse+#FN1>.
- Siebel, Walter (2010): Impulsvortrag zum Thema Stadt:Leben. In: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Die Zukunft unserer Städte. Dokumentation zum Kongress des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen am 25. Januar 2010 im Bundeshaus Bonn. S. 48–51.
- Spars, Guido; Heinze, Michael (2013): Optionen für bezahlbaren Wohnraum in den Großstädten. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 3/2013, S. 123–128.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014): Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. 43 S. Letzter Zugriff 12/2015: www.statistikportal.de/statistik-portal/Zensus_2011_GWZ.pdf.
- Statistisches Bundesamt (2014): Haushalte nach Größe des privaten Haushalts und Art der Wohnungsnutzung für Deutschland in %. Letzter Zugriff 06/2015: https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=HAUSHALT;absRel=PROZENT;ags=00;agsAxis=X;yAxis=NUTZUNG,HHGROSS_KLASS;table.
- Statistisches Bundesamt (2015): Studierende. Insgesamt nach Bundesländern und tiefer liegenden Angaben. Letzter Zugriff 11/2015: www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/BildungForschungKultur/Hochschulen/Tabellen/StudierendeInsgesamtBundeslaender.html.
- Statista (2015): Mietentwicklung in ausgewählten deutschen Großstädten von 2009 bis 2014. Letzter Zugriff 11/2015: <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/202953/umfrage/mietpreiserhoehung-ueber-5-jahre-in-ausgewaehlten-staedten-deutschlands>.
- Weitkamp, Alexandra (2008): Brachflächenrevitalisierung im Rahmen der Flächenkreislaufwirtschaft (Dissertation). Schriftenreihe des Instituts für Geodäsie und Geoinformation der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, Heft 15.
- Zensusdatenbank (2013): Erwerbstätige nach Staatsangehörigkeit und Arbeitsort nach Einpendlern. Letzter Zugriff 07/2013: https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:00,BEV_2_2_4_2,m,table.
- Zimmermann, Klaus (2011): Die Mär von den faulen Ausländern. In: Storbeck, Olaf: Die Mär von den faulen Ausländern. Zeit Online. Erschienen am 30. November 2011. Letzter Zugriff 08/2013: www.zeit.de/wirtschaft/2011-11/migration-sozialstaat/komplettansicht.

Anschrift der Autorinnen

M. Sc. Isabelle Klein | Prof. Dr.-Ing. Alexandra Weitkamp
 Professur für Landmanagement | Geodätisches Institut | TU Dresden
 Helmholtzstraße 10, 01069 Dresden
isabelle.klein@tu-dresden.de | alexandra.weitkamp@tu-dresden.de

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter www.geodaesie.info.