

## Bezahlbarer Wohnraum

Beurteilung aktueller Maßnahmen und Forderungen  
der Jungen Union

(Autor: Manuel Salomon - Junge Union Rhein-Main)



### Leitantrag zum Bezirkstag der Jungen Union Rhein-Main am 25. März 2014

#### Situationsanalyse

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt steht derzeit im Fokus des öffentlichen Interesses. Die  
5 zunehmende Attraktivität des städtischen Wohnens sowie die steigende Nachfrage seitens der  
Investoren in Folge niedriger Zinsen führt zu einer starken Veränderungen der Marktsituation. Eine  
stetig steigende Nachfrage vor allem für Objekte in beliebten Innenstadtlagen kann bisher nicht  
ausreichend durch die Schaffung neuen Wohnraums kompensiert werden. Die Ursachen für die  
steigende Wohnungsnachfrage sind vielfältig und reichen von gesteigener Zuwanderung in die  
10 urbanen Zentren bis hin zu veränderten Haushaltsstrukturen. Dadurch wird es besonders für  
Haushalte mit niedrigem Einkommen und Studenten schwieriger, adäquate Wohnungen zu finden.

Gleichzeitig sind aber auch viele Städte und Regionen mit stagnierenden oder rückläufigen  
Wohnungsnachfragen konfrontiert. Dort gibt es ganz andere Probleme: wachsender Leerstand,  
geringe Auslastungen von öffentlicher Infrastruktur oder nur sehr beschränkte  
15 Vermarktungsmöglichkeiten von Immobilien.

#### ***Mietsteigerung in der Mehrjahresbetrachtung nicht besorgniserregend***

Die Angebotsmieten waren bis Mitte der 2000er rückläufig bzw. stagnierten in den Jahren  
2006/2007. Erst ab 2008 sind leichte nominale Steigerungen erkennbar. Dabei lag die Mietdynamik  
20 der Angebotsmieten über Jahre deutlich unterhalb der Teuerungsrate. Erste Spitzen, die über der  
Inflationsrate lagen, traten erst im vergangenen Jahr auf, insbesondere in prosperierenden  
Metropolkernen und Universitätsstädten. Da städtisches Wohnen derzeit aus vielerlei Gründen so  
attraktiv ist, wie lange nicht mehr, sind auf den Mietwohnungsmärkten der Großstädte und dort  
speziell in den begehrten Szenevierteln teilweise deutlich anziehende Mieten zu beobachten.

25 Im Jahr 2013 war der Anstieg der Nettokaltmieten in Deutschland mit +1,3% niedriger als die  
Gesamtteuerung von +1,5%. Auch längerfristig betrachtet, wirken die Nettokaltmieten  
preisdämpfend auf die Entwicklung der Verbraucherpreise. Von 2005 bis 2013 ließ sich ein Anstieg

der Nettokaltmieten von 9,8% beobachten, während die Verbraucherpreise insgesamt um 14,3% stiegen.<sup>1</sup>

- 30 Im internationalen Vergleich stellt sich die Wohnkostenbelastung (Vergleich auf Basis eines Single Haushalts) in den deutschen Metropolen als eher gering dar. In München lag die Wohnkostenbelastung bei 25%, in Berlin bei 21%. In Paris erreicht der Mietaufwand dagegen schon 35% des Einkommens, in London 40%, in Rom 49% und in New York 43%.<sup>2</sup>

### ***Bundesweit heterogene Wohnungsmarktsituationen und Mietentwicklungen***

- 35 Für starke Mietsteigerungen lässt sich eine deutliche regionale Begrenzung feststellen. Sie sind in erster Linie ein Problem der Neuvermietungen in Ballungszentren, Groß- und Hochschulstädten. In den meisten anderen Regionen Deutschlands, insbesondere in den östlichen Bundesländern, lag die Erhöhung der Mieten im Dezember 2013 weit unter dem Durchschnitt (zwischen +0,3% in Mecklenburg-Vorpommern und +0,9% in Brandenburg und Sachsen-Anhalt).<sup>3</sup>
- 40 Die Junge Union Rhein-Main empfiehlt diese Heterogenität bei politischen Maßnahmen nicht aus den Augen zu verlieren und entsprechend differenziert nach intelligenten regionsspezifischen Lösungsansätzen zu suchen, anstatt deutschlandweite Regulierungen zu implementieren, die weder den Metropolen noch den ländlichen Regionen vollumfänglich gerecht werden.

### **45 Geplante politische Maßnahmen zur Regulierung des Immobilienmarktes**

Die große Koalition hat sich im Rahmen der Koalitionsverhandlungen auf ein "Paket für bezahlbares Bauen und Wohnen" verständigt, um den Mietpreisanstieg in deutschen Städten einzudämmen.

- Für Städte mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt sieht der Koalitionsvertrag eine maximale Anhebung der Bestandsmieten von 15% innerhalb von vier Jahren vor (bisher gilt dies für eine Frist von lediglich drei Jahren). Ferner sollen die Möglichkeiten einer Mieterhöhung im Zuge eines Mieterwechsels höchstens 10% über dem ortsspezifischen Vergleich liegen. Darüber hinaus sollen künftig nur noch höchstens 10% – längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten – einer Modernisierung auf die Jahresmiete umgelegt werden dürfen. Auch soll die Regelung bzgl. der Zahlung der Maklerprovisionen revolutioniert werden. Demnach soll künftig derjenige, der den
- 55 Makler aktiv beauftragt, für diese Gebühren aufkommen. Die oben genannten Instrumente sollen zunächst auf fünf Jahre ausgelegt werden

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, "Zahl der Woche vom 21. Januar 2014"

<sup>2</sup> Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, "Zahl der Woche vom 21. Januar 2014"

Darüber hinaus wird die Wiedereinführung der degressive Abschreibung für Anlagen im Mietwohnungsneubau ("degressive Afa") anstelle der aktuell linearen Abschreibung über 50 Jahre sowie die verstärkte Anwendung von Erhaltungssatzung entsprechend § 172 BauGB (Milieuschutzsatzungen) diskutiert und teilweise bereits praktiziert.

## **Stellungnahme zu den geplanten politischen Maßnahmen**

### ***Steuerliche Anreize***

Aus dem Maßnahmenkatalog der großen Koalition beurteilt die Junge Union Rhein-Main die Schaffung von steuerlichen Anreizen für den Neubau von Wohnimmobilien als positiv und unterstützungswürdig.

Zusätzlicher Neubau würde zu einer Ausweitung des Angebots und damit zu einer Entlastung des angespannten Mietmarktes in den Metropolregionen führen. Ein Wechsel von der aktuell linearen Abschreibung über 50 Jahre zu einer degressiven Abschreibung für Anlagen im Mietwohnungsneubau birgt für Investoren den Vorteil, dass die Steuerersparnis direkt nach dem Neubau einer Wohnung besonders hoch ist, sodass für viele Investoren die Anreize in Mietwohnungsbau zu investieren gesteigert werden.

Alternativ schlägt die Junge Union Rhein-Main vor, den linearen Abschreibungssatz von 2% auf 4% zu erhöhen. Ein stärkerer finanzieller Anreiz direkt zu Beginn (im Vergleich zur aktuell gültigen Gesetzeslage) der Finanzierung kann durch dieses Modell ebenfalls realisiert werden, es birgt jedoch gleichzeitig den Vorteil von gleichmäßigen, einfach kalkulierbaren Beträgen für den Investor.

### ***Maklergebühren sind durch den Auftraggeber zu zahlen***

Des Weiteren unterstützt die Junge Union Rhein-Main die künftig verpflichtende Übernahme von Maklergebühren seitens des Auftraggebers.

Durch diese Maßnahme wird das marktwirtschaftliche Prinzip "wer bestellt, der bezahlt", welches die Junge Union Rhein-Main für sinnvoll und gut vermittelbar erachtet, auf die Vermarktung von Immobilien übertragen.

Insbesondere für junge Menschen, wie Auszubildende und Studenten, stellt dies eine besondere Entlastung dar, da die starke Anfangsbelastung durch den Wegfall einer hohen Einmalzahlung unterbleibt. Es steht jedoch zu befürchten, dass zumindest in Einzelfällen die Maklergebühr durch den Vermieter auf die Miete umgelegt wird und somit eine dauerhafte Mehrbelastung entsteht. Die

Junge Union Rhein-Main hält dieses Risiko jedoch für vertretbar, da die Mieten nicht über ein marktseitig akzeptiertes und gesetzlich erlaubtes Niveau erhöht werden können.

### **Mietpreisbremse**

90 Die Junge Union steht hingegen der Mietpreisbremse in ihrer neuen verschärften Ausprägung sowie der Anwendung von sogenannten Milieuschutzsatzungen zur Verhinderung von Luxussanierungen äußerst kritisch gegenüber.

Der Großteil der Immobilien in der Bundesrepublik Deutschland wird von Selbstnutzern (40%) und privaten Kleinanbietern (37%) gehalten<sup>4</sup> und häufig als Mittel zur Altersvorsorge verstanden. Durch  
95 die starke Beschränkung der Möglichkeit zur Erhöhung der Bestandsmieten im Rahmen der Mietpreisbremse werden die Rentabilität und die Attraktivität von vermieteten Immobilien stark beschränkt. Durch die neue Regelung wird die Rendite, die sich durch Erhöhung der Bestandsmiete ergibt auf ein Maximum von 3,75% pro Jahr gedeckelt. Dies gilt jedoch nur, wenn die Miete auch  
100 tatsächlich regelmäßig erhöht wird, was in vielen Mietverhältnissen innerhalb der Bundesrepublik Deutschland nicht der Fall ist. Es stellt sich daher die Frage, ob die Risiken, wie z.B. Leerstand, Mietnomaden, Zinserhöhung oder gesetzliche Eingriffe in Vermieterrechte, die mit dem Halten einer Immobilie einhergehen, noch adäquat abgedeckt sind.

Durch die schwindende Rentabilität werden die Anreize in Immobilien zu investieren stark reduziert. Dies hemmt den Neubau von Immobilien sowie Gebäudemodernisierungen. Im Ergebnis führt dies  
105 zu einer weiteren Verknappung von Wohnraum und somit zu weiter ansteigenden Mietpreisen. Der anfangs erhoffte positive Effekt einer Mietpreisbremse wird dadurch langfristig im Zweifel durch das reduzierte Angebot sogar überkompensiert.

Die Junge Union Rhein-Main fordert daher die Wahrung der marktwirtschaftlichen Grundsätze und eine Beschränkung der Regulierung in Bezug auf die Erhöhung von Bestandsmieten. sowie die  
110 Beibehaltung der aktuellen gesetzlichen Regelung.

### **Milieuschutzsatzungen**

Erhaltungssatzungen können ein sinnvolles städtebauliches Instrument darstellen, zum Schutz der städtebaulichen Eigenart von Gebieten und somit auch im Interesse der Eigentümer sein.

115 Städte und Gemeinden dürfen gemäß §172 Baugesetzbuch Erhaltungssatzungen festlegen, um die Entwicklung in bestimmten Stadtgebieten zu steuern. Dabei wird neben dem Erhalt besonderer baulicher Merkmale jedoch immer häufiger versucht, über dieses Instrument eine soziale Steuerung

---

<sup>4</sup> Quelle: BMVBS und BBR (Hrsg.), "Veränderung der deutschen Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen"

vorzunehmen. Das politische Ziel bei der Definition sogenannter Milieuschutzgebiete ist die aktuell in dem entsprechenden Gebiet wohnende Bevölkerung zu schützen und genau in dieser Zusammensetzung zu erhalten.

120 Innerhalb von Milieuschutzgebieten sollen durch Reglementierung baulicher Vorschriften sowie  
amtlicher Genehmigung von Nutzungsänderungen sogenannte Luxussanierungen verboten werden.  
In diesem Fall obliegt es der Stadt, zu bestimmen, wie genau die baulichen Maßnahmen beschränkt  
werden sollen. Beispiele u.a. in Berlin haben gezeigt, dass unter Luxussanierungen bereits ein  
zweites Bad, ein Kamin oder die Dämmung von Wänden, größere Balkone, Wintergärten oder gar  
125 der Einbau eines Badezimmers, das eine getrennte Dusche und Badewanne besitzt, verstanden  
werden. Auch Anträge auf Einbau von Geschirrspülmaschinen oder Fußbodenheizungen, sowie die  
Nutzung von Immobilien als Ferienwohnungen und Wohnungszusammenlegung wurden bereits  
durch Behörden verwehrt.

Es steht zu befürchten, dass sich die betroffenen Gebiete langfristig negativ entwickeln, und  
130 weniger angemessener Mietraum zur Verfügung steht.

Derartige Erfahrungen wurden beispielsweise bereits in den 90er Jahren in Stuttgart-Heslach  
gemacht. Durch die Belegung eines Stadtgebietes mit einer sozialen Erhaltungssatzung und damit  
der Deckelung von Sanierungen investierten Vermieter immer weniger, sodass bereits nach elf  
Jahren 25% der Gebäude mittel bis stark sanierungsbedürftig waren.

135 Es stellt sich die Frage, ob Stadtteile überhaupt unter Schutz gestellt werden können und ob der  
Staat eine bestimmte Zusammensetzung der Bevölkerung dauerhaft erhalten kann. Die  
Mieterstruktur verändert sich weniger infolge baulicher Änderungen als vielmehr durch  
Neuvermietungen und Umzug, sodass es zwangsläufig zu einem Wandel kommt. Während sich die  
Einwohnerstruktur stetig verändert, bleiben jedoch die Beschränkungen weiterhin bestehen, sodass  
140 Modernisierungen erschwert werden und die Region an Attraktivität, Wohn- und Bauqualität verliert.

Gerade in Zeiten der Energiewende steht dies im starken Kontrast zu den Forderungen  
umfangreiche energetische Sanierungen durchzuführen, wie Dämmungen oder der Austausch von  
Heizungen, die den Energieverbrauch deutlich senken sollen und damit letztendlich auch dem  
Mieter zugutekommen.

145 Auch das Verbot beispielsweise zum Einbau eines Fahrstuhls ist vor dem Hintergrund des  
demographischen Wandels im Hinblick auf altersgerechtes Wohnen nicht zielführend. Dabei ist es  
bei der Anwendung von Milieuschutzsatzungen unerheblich, ob der Mieter selbst an der  
Durchführung baulicher Maßnahmen interessiert ist.

150 Die Junge Union Rhein-Main empfindet dies als harten Eingriff in das Eigentumsrecht, sowie als starke Bevormundung die mit unserer freiheitlichen demokratischen Grundordnung nicht zu vereinbaren ist.

Die Junge Union Rhein-Main fordert, dass Nutzungssatzungen auf den Erhalt baulicher Substanz beschränkt werden und nicht als sozialpolitisches Steuerungsinstrument missbraucht werden.

155 Der Wandel und die Aufwertung einer Region, hervorgerufen durch die hohe wirtschaftliche Attraktivität kann auch sehr positiv sein. Ziel sollte es sein, durch alternative Maßnahmen, wie beispielsweise durch bessere Anbindungen, die umliegende Region attraktiver zu machen, anstatt durch Überregulierung und Zwangsmaßnahmen eine prosperierende Region abzuwerten und die Handelbarkeit von Immobilien deutlich einzuschränken.

### **Lösungsansätze der Jungen Union**

160 Ergänzend zu den Forderungen des Koalitionsvertrages schlägt die Junge Union Rhein-Main folgende Maßnahmen vor:

#### ***Verbesserung der Infrastruktur***

165 Die Junge Union Rhein-Main erachtet es als besonders wichtig, das Umland um Metropolen und Ballungszentren attraktiver zu gestalten und die verkehrstechnische Infrastruktur auszubauen. Dies würde zu einer natürlichen Preisanpassung führen.

Besonders im Raum um Metropolen wie Frankfurt ist eine ausgeprägte verkehrstechnische Infrastruktur entscheidend. Eine hohe Qualität der Infrastruktur führt zu einer stärkeren Verteilung der Bevölkerung auf die Nachbarkommunen und das Umland und entlastet somit auch die Kerngebiete.

170 Die Junge Union Rhein-Main fordert erhöhte Investitionen in die Anbindung des großstädtischen Umlands insbesondere in hochwertigen Schienenverkehr und für die Region Frankfurt vor allem eine zeitnahe Umsetzung der Regionaltangente West und der Nordmainischen S-Bahn. Des Weiteren ist durch eine Optimierung der Auslastungsstruktur der öffentlichen Verkehrsmittel darauf zu achten, dass die Nutzungskosten eingedämmt werden.

175 Ferner setzt sich die Junge Union Rhein Main für den Ausbau der digitalen Infrastruktur ein. Insbesondere für die ländlichen Teile des Rhein-Main Gebietes ist dies von großer Bedeutung, um der Landflucht entgegenzuwirken. Nur durch eine mit den Großstädten vergleichbaren digitalen Anbindung können Unternehmen und Privatpersonen in ländlichen Regionen gehalten werden. Daher begrüßt die Junge Union Rhein Main das von der Bundesregierung gesetzte Ziel bis 2018  
180 eine flächendeckende Breitbandversorgung herzustellen (mindestens 50Mbit/s).

### ***Eindämmung der Mietnebenkosten/Energiekosten***

Die Nebenkosten, insbesondere Energiekosten stellen einen zentralen Aspekt der Mietsteigerungen dar. Durch die Reform der Energiewende wurden Förderungen teilweise unsinniger energetischer Maßnahmen implementiert.

185 Die reinen Mietkosten (Nettokaltmiete) verzeichneten in den letzten Jahren im Durchschnitt nur geringe Anstiege unterhalb der Teuerungsrate und unterhalb der Entwicklung der verfügbaren Einkommen. Demgegenüber sind die gesamten Wohnkosten im bundesdeutschen Durchschnitt erheblich stärker gestiegen. Primärer Treiber für diese Entwicklung sind vor allem die Energiekosten, welche seit dem Jahr 2000 um fast 80% gestiegen sind.<sup>5</sup>

190 Vor diesem Hintergrund fordert die Junge Union Rhein-Main dringend eine Reform der Energiewende, um sicherzustellen, dass die Energiekosten nicht weiter über Gebühr steigen und somit die angespannte Wohnungsmarktsituation nicht noch weiter verschärfen. Hierzu zählt auch eine Überprüfung der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit der von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geförderten Maßnahmen.

195 Des Weiteren ist zu prüfen, ob eine volle Umlagefähigkeit von Sanierungsmaßnahmen im energetischen Bereich auf die Miete von einer wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit (Reduzierung der Nebenkosten) für den Mieter abhängig gemacht wird.

### ***Maßnahmen zur Anhebung der Eigentumsquote***

200 Mit einer Eigentumsquote von 45,6 % (Berlin: 15,6%, Hamburg: 24,1%) bildet die Bundesrepublik Deutschland im europäischen Vergleich das Schlusslicht.<sup>6</sup>

Die Junge Union Rhein-Main erachtet es daher als äußerst wichtig, dass einerseits ein Ausbau der Fördermaßnahmen zum Erwerb von Eigentum und andererseits eine Überprüfung der aktuellen Förderkonzepte durchgeführt werden. Insbesondere der zusätzlich geschaffenen Anreiz zum Erwerb von Eigentum durch die Wohnungsbauprämie, welche eine maximale Förderung von 45,06  
205 € pro Jahr für zu versteuernde Einkommen unter 25.600 € in einem Singlehaushalt vorsieht, wird durch die Junge Union Rhein-Main als vollkommen unzureichend eingestuft. Da diese Maßnahme für den Staat auf der einen Seite hohe Kosten sowie hohen bürokratischen Aufwand verursacht, jedoch gleichzeitig keinen adäquaten Anreiz schafft, Eigentum zu erwerben, spricht sich die Junge Union Rhein-Main dafür aus, die Wohnungsbauprämie abzuschaffen und die Mittel stattdessen in  
210 sinnvollere, zielgerichtete Fördermaßnahmen zu investieren.

---

<sup>5</sup> Quelle: Studie von Regiokontext, "Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt"

<sup>6</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt

In anderen Staaten existiert eine deutlich höhere Eigentumsquote. Grundsätzlich werden Immobilien in Deutschland nach Erwerb lange gehalten. Es besteht eine geringe Flexibilität. Die gestiegenen Anforderungen im Erwerbsleben erfordern diese jedoch. Daher halten wir die aktuelle Gestaltung der Grunderwerbssteuer für nicht mehr praktikabel. Daher fordert die Junge Union Rhein  
215 Main eine Reform der Grunderwerbssteuer die einen Wechsel des Wohnortes nach einem erstmaligen Erwerb erleichtert.

### ***Vereinfachte und verlässliche attraktivere Förderung***

Zur Steigerung des bezahlbaren Wohnungsneubaus erachtet es die Junge Union Rhein-Main als wichtig, die Förderung verlässlich zu machen, indem diese für einen langfristigen Zeitraum  
220 garantiert wird. Dies würde zu zusätzlichen Investitionsanreizen durch eine klare und verlässliche Kalkulationsbasis für neue Projekte führen.

Viele Investoren nehmen die Verfahren der KfW sowie die Landesförderung als zu kompliziert und aufwendig wahr, sodass häufig auf einen geringfügigen Zinsvorteil zugunsten der  
Arbeitsreduzierung verzichtet wird. Die Junge Union Rhein-Main spricht sich daher dafür aus, die  
225 Förderverfahren einfacher und passgenauer zu gestalten.

Ein weiteres Problem ist, dass in Zeiten bereits sehr niedriger Zinsen, eine weitere leichte Reduzierung des Darlehenszinssatzes als wenig attraktive Förderung erachtet wird. Die Junge  
Union Rhein-Main empfiehlt daher auf eine Zuschussförderung umzustellen. Vor allem eine  
Einmalzahlung zu Beginn der Finanzierung könnte Anreize für Investitionen in Immobilien schaffen,  
230 da so das Erreichen der erforderlichen Menge an Eigenkapital vereinfacht wird.

### ***Entschärfung des Mietschutzes***

Vor allem vor dem Hintergrund sehr beschränkter Renditemöglichkeiten (Mietpreisbremse) sowie vermehrt ausgesprochener Nutzungsbeschränkungen hält es die Junge Union Rhein-Main für  
angebracht, die Möglichkeiten des Vermieters zu verbessern, Mietnomaden zum Verlassen der  
235 Wohnung zu bewegen, um die finanzielle Belastung des Vermieters zu begrenzen.

Eine zielgenaue Deregulierung im Bereich des Mietschutzes könnte dazu führen, dass zusätzlicher aktuell nicht vermieteter Wohnraum der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt wird. Die Junge Union  
Rhein-Main fordert daher die Einführung eines Wohnens auf Probe. Es könnten wie im Falle des  
Arbeitsrechtes begrenzte Verträge ermöglicht werden. Diese sollten aber ebenfalls gemäß dem  
240 Arbeitsrecht auf die maximale Dauer von 2 Jahren beschränkt werden. Wir erhoffen uns hierdurch insbesondere die Hebung von Potenzialen die im privaten Bereich liegen. Daher ist hier eine Beschränkung auf private Vermieter zu prüfen.



### ***Umwidmung Gewerbe zu Wohnimmobilien***

245 Die Junge Union Rhein-Main spricht sich für eine vermehrte Umwandlung von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden aus. Eine solche Umwandlung ermöglicht es, gleich zwei Probleme auf einmal zu lösen. So können teilweise verbreitete Leerstände in Gewerbeimmobilien insbesondere Bürogebäude reduziert werden und gleichzeitig dem Nachfrageüberhang für Wohnungen entgegen gewirkt werden. Ein Beispiel für eine erfolgreiche Umsetzung dieses Prinzips stellt die Umnutzung eines alten Krankenhauses in Studentenwohnungen dar.

### 250 ***Fazit***

Die Junge Union Rhein Main würdigt mit diesem Thesenpapier die Bedeutsamkeit des Themas „Bezahlbarer Wohnraum“ und leistet einen wichtigen Beitrag zur aktuellen öffentlichen Diskussion. Es soll dabei ein Weg aufgezeigt werden, der ohne zusätzliche Verbote und Einschränkungen durch gezielte Förderung, Optimierung und Umstrukturierung Möglichkeiten zur Stabilisierung des  
255 Immobilienmarktes und zur Eindämmung rapide steigender Mietkosten in Metropolregionen darlegt.