



Pressemitteilung

Nr. 14/16 vom 14.03.2016

Sperrfrist: keine

Anzahl der Anschläge: 3.899

Abrufbar unter: www.gdw.de

Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Das zweite Mietrechtspaket des Justizministeriums ist ein Investitionsblocker

- **Energiewende und generationengerechter Umbau werden ausgebremst**
- **Wohnqualität und Neubauinvestitionen sinken**

Berlin – "Die "Push-and-Pull-Strategie der Bundesregierung ist ein Irrweg. Auf der einen Seite versucht das Bundesbauministerium im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen den Neubau, die energetische Sanierung und den generationengerechten Umbau zu intensivieren. Auf der anderen Seite schränken die Mietrechtspläne aus dem Bundesjustizministerium genau diese Bemühungen wieder ein: Sanieren wird wirtschaftlich unattraktiver gemacht, Neubau und Vermieten insgesamt durch einen drastischen Eingriff in die Mietsystematik ausgebremst. So kann das Projekt "bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen in Deutschland" nicht gelingen", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft heute in Berlin.

Ende letzten Jahres sind Eckpunkte für ein zweites Mietrechtspaket bekannt geworden. Das Justizministerium schlägt danach vor, den Prozentsatz, mit dem die Modernisierungskosten bei der Miete berücksichtigt werden, von 11 auf acht Prozent abzusenken. Gleichzeitig soll für Mieterhöhungen nach Modernisierung eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Die Miete soll in einem Zeitraum von acht Jahren um nicht mehr als 50 Prozent und maximal vier Euro pro Quadratmeter steigen können. Zudem soll der Berechnungszeitraum beim Mietspiegel von vier auf 10 Jahre verlängert werden. Demnächst will Bundesjustizminister Heiko Maas dazu einen Gesetzentwurf vorlegen. "Werden die Pläne des Bundesjustizministers wirklich so in ein Gesetz gegossen, werden alle Bemühungen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und qualitätsvolle Wohnungen zu erhalten ad absurdum geführt", erklärte Gedaschko.



30 "Vermieter und Mieter stehen beim Thema Modernisierung vor einem Kostenproblem, das sich nicht durch Eingriffe in das Mietrecht lösen lässt", so der GdW-Chef. "Man muss das Problem an der Wurzel packen. Statt juristisch herumzudoktern, müssen die Ergebnisse aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, insbesondere die baukostensenkenden Maßnahmen, schnellstmöglich umgesetzt werden." Darüber hinaus müsste eine stringente und verantwortungsvolle politische Strategie für die Modernisierung des Wohnungsbestands folgendes beinhalten:

- Die Bundesregierung muss für eine grundlegende Anpassung und Vereinfachung der Förderpolitik für Gebäude-Modernisierungen durch die KfW Bankengruppe sorgen: Nicht die teuersten Modernisierungsmaßnahmen dürfen am stärksten gefördert werden, sondern diejenigen, die den besten Kosten-Nutzen-Effekt auch für den Mieter und Nutzer bringen.
- Steigende Wohnkosten bei Mieterhöhungen durch Modernisierung müssen auch durch eine Klimakomponente beim Wohngeld und entsprechende Regelungen bei den Kosten der Unterkunft aufgefangen werden. Hier existiert bislang nur ein Prüfauftrag.
- Schwarzen Schafen, die über Modernisierungen Mieter aus ihren Wohnungen drängen wollen, muss das Handwerk gelegt werden. Dazu brauchen wir eine intelligente, zielgenaue Härtefallregelung, die diese Einzelfälle von übermäßigen Mieterhöhungen infolge von Modernisierung regelt. Die aktuell geplanten Regelungen würden nach dem "Schrotflinten-Prinzip" alle treffen, die Wohnungen vermieten – auch die sozial verantwortlichen Vermieter.

50 "Verantwortungsvolle Vermieter, die sich um die Zukunft ihrer Wohnungsbestände kümmern, werden durch die Pläne des BMJV dreifach geknebelt. Modernisierungsmaßnahmen werden dadurch schlicht unwirtschaftlich", so Gedaschko. "So können wir die Klimaschutzziele im Gebäudebereich nicht erreichen und unsere Wohnungen auch nicht an den demografischen Wandel anpassen. Das Bundesjustizministerium konterkariert damit die Ziele der eigenen Regierung."

Der GdW hat zum zweiten Mietrechtspaket zwei Publikationen veröffentlicht:

Brennpunkt:

**Das zweite Mietrechtspaket
des Bundesjustizministeriums**

- **Energiewende, altersgerechter
Umbau und Wohnqualität
werden ausgebremst**
- **Neubauinvestitionen sinken**

Worum geht es?

Das Bundesjustizministerium plant mit dem zweiten Mietrechtspaket unter anderem:

- eine Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 10 Jahre,
- eine deutliche Absenkung des Prozentsatzes der Modernisierungskosten, die auf die Mieter umgelegt werden können, von 11 % auf 8 %,
- eine Begrenzung des Anliegs der Miete auf 50 % in einem Zeitraum von 8 Jahren – maximal 4 Euro pro m², und
- die Einführung einer persönlichen Härtefallregelung bei 40 % des Nettoeinkommens.

Warum ist beim Mietspiegel ein Berechnungszeitraum von höchstens 4 Jahren so wichtig?

Der Mietspiegel ist kein politisches Steuerungsinstrument zur Dämpfung der Mieten, sondern vorwiegend ein "Spiegel" zur Abbildung des Mietniveaus in der Gemeinde. Wird der Berechnungszeitraum des Mietspiegels tatsächlich verlängert, dann wird die Miete in der Regel über einen langen Zeitraum eingefroren. Das führt zu einer Abwertung der Wohnungsbestände. Auch die Behebungsmöglichkeiten für Investitionen unter anderem in den Neubau werden dadurch negativ beeinflusst.

Die Verlängerung des Bezugszeitraums führt auch dazu, dass neue und effektive Maßnahmen der energetischen Modernisierung erst deutlich später oder zum Teil gar nicht Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete werden. Das konterkariert die Mietrechtsänderung 2013, die das Ziel hatte, energetische Modernisierungsmaßnahmen zu fördern. Das Gleiche gilt für den altersgerechten Umbau.

Eklatanter Widerspruch zu Neubauzielen der Bundesregierung

Durch eine Verlängerung des Bezugszeitraums beim Mietspiegel und den dadurch bewirkten Investitionsstopp entsteht eine "Super-Bremse" für den Neubau. Wir brauchen aber in den nächsten Jahren mindestens 400.000 zusätzliche Wohneinheiten jährlich für alle Bürgerinnen und Bürger, davon mindestens 80.000 Sozialwohnungen und weitere 60.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment pro Jahr zusätzlich zum derzeitigen Bauvolumen.

Warum müssen Vermieter weiterhin 11 % der Modernisierungskosten auf die Miete umlegen können?

Das zweite Mietrechtspaket macht Modernisierungen in vielen Fällen unwirtschaftlich. Zwar schöpfen gerade die Wohnungswirtschaften im GdW den



heute gesetzlich möglichen Mieterhöhungsspielraum nach Modernisierung dann nicht vollständig aus, wenn die neue Nettokaltmiete zu einer unumkehrbaren finanziellen Belastung für den Mieter führen würde. Aber die Wohnungswirtschaften brauchen dennoch den heute möglichen Prozentsatz von 11 %, um dort modernisieren zu können, wo es geht – und es an anderer Stelle flexibel im Sinne der Mieter handhaben zu können. Mit einer Kürzung auf 8 % setzen die geplanten Maßnahmen den Erfolg der Energiewende und den altersgerechten Umbau im Gebäudebestand aufs Spiel – und das vor dem Hintergrund, dass im Jahr 2020 insgesamt 6 Millionen Menschen älter als 80 Jahre sein werden und wir bis 2020 insgesamt 3 Millionen barrierefreie oder -arme Wohnungen brauchen. Die Pläne konterkarieren damit die Ziele der Bundesregierung und die weitestgehend ergebnislos des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen.

Warum ist die vorgeschlagene Härtefallregelung falsch?

Sie ist für Vermieter unikalulierbar, bürokratisch und für Mieter unsinnig, weil gerade Mieter mit geringen Einkommen auf dem freien Wohnungsmarkt weniger Chancen haben werden, eine Wohnung zu finden.

GdW kompakt

**Das zweite Mietrechtspaket
des Bundesjustizministeriums**

Energiewende,
altersgerechter Umbau
und Wohnqualität
werden ausgebremst

Neubauinvestitionen
sinken



Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

60