



BID - Medieninformation vom 25.11.2015

Zweites Mietrechtspaket stellt Energiewende vor das Aus

Berlin – Die neue ‚Push-and-Pull-Strategie‘ der Bundesregierung: Während die Bauministerin versucht, den Neubau, die energetische Sanierung und den altersgerechten Umbau zu intensivieren, fährt ihr Justizminister Maas vor dem Treffen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in die Parade: Sanieren wird wirtschaftlich unattraktiver gemacht und Neubau und Vermieten insgesamt durch einen drastischen Eingriff in die Mietsystematik ausgebremst.

„Wird die Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung so stark eingeschränkt, wie es die aktuellen Pläne des Bundesjustizministeriums laut Medienberichten vorsehen, werden notwendige Investitionen in die Modernisierung in vielen Fällen komplett unwirtschaftlich“, erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und Präsident des GdW.

Das Justizministerium schlägt vor, den Prozentsatz, mit dem die Modernisierungskosten bei der Miete berücksichtigt werden, von 11 Prozent 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 Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf 10 Jahre verbreitert werden. Eine Grundsanierung veralteter Bestände ist nicht mehr möglich.

Die Mietrechts-Pläne nehmen Vermieter, die in die Zukunft von Wohngebäuden investieren wollen, damit gleich dreifach „in die Regulierungs-Zange“:

Allein eine Absenkung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung auf 10 Prozent hätte bereits ein Investitions- beziehungsweise Modernisierungshindernis dargestellt, wie ein Gutachten des Forschungsinstituts InWIS nachweist. Dort heißt es: „Schon eine Verringerung der Mieterhöhungsmöglichkeit von 11 auf 10 Prozent macht viele Modernisierungen nicht mehr attraktiv. Sie sind nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Die nun geplante, deutlich stärkere Absenkung auf acht Prozent hätte noch viel schlimmere Folgen. Das wäre das Ende der klimapolitisch notwendigen energetischen Sanierungen – die Politik würde damit selbst für ein Scheitern der Energiewende sorgen.“

Ein ‚Einfrieren‘ der Miete nach Modernisierung für ganze acht Jahre würde zusätzlich dafür sorgen, dass auch Investitionen in die Qualität und den Erhalt der Gebäude eingefroren werden.

Die BID spricht sich gegen die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete auf 10 Jahre aus. Dadurch würde die ortsübliche Vergleichsmiete erheblich sinken und auf niedrigem Niveau eingefroren. Neue, effektive Maßnahmen der energetischen Modernisierung werden dadurch viel später Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete – und diese selbst damit letztlich ein Hemmnis für Investitionen in die energetische Sanierung. „Mietspiegel dürfen kein Instrument zur Mietdämpfung sein, sondern müssen die Marktmieten objektiv abbilden“, so Gedaschko.

Die Politik widerspricht sich mit den geplanten Regulierungen selbst: Der „Nationale Aktionsplan Energieeffizienz“ legt fest, dass bei Umsetzung der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Anpassungen der Modernisierungsmieterhöhung darauf zu achten ist, dass die Anreize im Mietrecht für energetische Modernisierungen nicht verringert werden.

„Wenn Vermieter durch die geplante weitere Verschärfung des Mietrechts künftig daran gehindert werden, sich für die Modernisierung des Wohnungsbestandes zu engagieren, dann wird das sich auch deutlich negativ auf die Mieter auswirken: Die Qualität des Wohnens in Deutschland wird sinken“, so Gedaschko.

In der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland arbeiten die Verbände BFW, bsi, DDIV, GdW, IVD, vdp, und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite. Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o GdW e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

www.bid.info

Leiter BID-Büro
Dennis Beyer
Tel.: 030 7 82 403 127
Mobil 0173 / 596 70 86
E-Mail: dennis.beyer@bid.info

Pressekontakt
Katharina Burkardt
Pressesprecherin des GdW
Tel.: 030 / 82403 151
E-Mail: burkardt@gdw.de

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

bsi Bundesverband Sachwerte und
Investmentvermögen

DDIV Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss