



BID - Medieninformation vom 12.04.2016

Mietrechtspaket: Referentenentwurf verletzt Koalitionsvertrag und nimmt Vermieter in die Regulierungszange

Berlin – Kurz vor den Beratungen des wohnungswirtschaftlichen Rates im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen fährt Justizminister Maas den intensiven Bemühungen um mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland mit dem neuen Referentenentwurf zum Mietrecht wieder in die Parade. "Der Entwurf enthält hier und da leichte Verbesserungen zu den im letzten Jahr bekannt gewordenen Eckpunkten. Aber das Gesamtpaket ist und bleibt ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Mietsystematik und schadet dem Wohnungsmarkt", kommentierte Axel Gedaschko, Vorsitzender der BID und Präsident des GdW, den Gesetzesentwurf. "Sanieren wird unattraktiver und die Möglichkeiten für bezahlbaren Neubau und Vermietung werden gedämpft."

Der neue Entwurf sieht vor, die Modernisierungsumlage von 11 Prozent auf 8 Prozent abzusenken. Die Miete soll in einem Zeitraum von acht Jahren um maximal drei Euro pro Quadratmeter steigen können. Gleichzeitig soll der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf nunmehr 8 (statt 10) Jahre verbreitert werden. "Der Referentenentwurf verletzt den Koalitionsvertrag. Im Ergebnis ist dieser Vorschlag schlicht unausgewogen", so Gedaschko. So sind die Pläne der Bundesregierung für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland von vorneherein konterkariert.

Mietspiegel

Die BID spricht sich gegen die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete auf 8 Jahre aus. Zwar wurde hier eine kosmetische Verbesserung eingebaut – ursprünglich war eine Verbreiterung auf 10 Jahre vorgesehen – dennoch wird die ortsübliche Vergleichsmiete so 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 sollen die Marktmieten objektiv abbilden“, so Gedaschko. "Dieses Instrument hat sich seit mehreren Jahrzehnten bewährt und maßgeblich zum sozialen Frieden auf den Mietmärkten beigetragen. Der jetzige Entwurf stellt eine Manipulation der Miethöhen dar."

Mieterhöhung nach Modernisierung

Allein eine Absenkung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung auf 10 Prozent – wie im Koalitionsvertrag gefordert – 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 drastischere Folgen. Die Politik würde damit selbst die Energiewende im Gebäudebereich ausbremsen. Viele energetische Sanierungen werden sich nicht mehr rechnen und werden nicht mehr ausgeführt. Die Bundesregierung verhält sich zudem widersprüchlich. 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.

Die Pläne des Justizministeriums, die Modernisierungsmieterhöhung auf höchstens 50 Prozent innerhalb von 8 Jahren zu begrenzen, sind vom Tisch. Die Begrenzung der

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

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

www.bid.info

Leiter BID-Büro
Florian Geyder
Tel.: 030 / 82403 127
Mobil 0173 / 596 70 86
E-Mail: florian.heyder@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

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



Miete nach Modernisierung auf 3 (vorher 4) Euro pro Quadratmeter für acht Jahre nimmt vielen Unternehmen den Anreiz und die wirtschaftliche Möglichkeit, Modernisierungen durchzuführen. Zudem ist diese Regelung mit einem enormen bürokratischen Aufwand verbunden.

Härtefall

Die Regelung besagt, dass ein wirtschaftlicher Härtefall künftig in der Regel dann vorliegen soll, wenn der Mieter mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich der Heizkosten ausgeben muss. "Damit werden besonders die Mieter mit geringerem Einkommen hart getroffen, denn die Regelung führt dazu, dass sie noch schwerer an eine Wohnung auf dem Mietmarkt kommen", so der BID-Vorsitzende.

„Vermieter würden durch diese weitere Verschärfung des Mietrechts künftig in ihrem Engagement für die Modernisierung des Wohnungsbestandes behindert. Dies wird sich auch 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**, **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