

Zweites Mietrechtspaket verhindert Neubau und Modernisierung vbw fordert einheitliches Bauministerium in Baden-Württemberg

Stuttgart, 21.03.2016 „Baden-Württemberg steht vor großen Aufgaben bei der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, nicht nur für Flüchtlinge! Zudem verlangen die Energiewende und auch die Alterung der Gesellschaft einen weiteren Modernisierungsschub im Wohnungsbestand. Hier hat die Politik viel zu lange geschlafen“, sagt Robert an der Brügge, Vorstandsvorsitzender des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Es gilt, darin sind sich alle einig, den Wohnungsneubau anzukurbeln. Die Zeit drängt. „In dieser Situation bringt das Bundesministerium der Justiz ein zweites Mietrechtspaket an den Start, das Modernisierungen verhindert und Investoren im Wohnungsbau nur abschrecken kann. Das ist doch blanker Hohn gegenüber all der Arbeit und den Bemühungen, die beispielsweise in das Bündnis für Wohnen und Bauen und die Wohnungsbau-Offensive auf Bundesebene oder den Wohnungsbaugipfel auf Landesebene eingeflossen sind. Das Mietrechtspaket konterkariert alles. Es wäre eine Katastrophe“, so an der Brügge.

Im Detail kritisiert der Verband die geplante Absenkung der Modernisierungsumlage, die sogenannte Härtefallregelung und die angedachte Verlängerung des Mietspiegelbezugszeitraums. Von elf auf acht Prozent soll die mögliche Modernisierungsumlage gekürzt und der Anstieg der Miete auf 50 Prozent der bisherigen Miete vor Modernisierung in einem Zeitraum von acht Jahren, maximal auf vier Euro pro Quadratmeter Wohnfläche begrenzt werden. „Das führt zu Mehrbelastungen des investierenden Vermieters und hat letztendlich zur Folge, dass etliche Vermieter ihre Wohnungen nicht weiter modernisieren werden“, befürchtet an der Brügge.

Eine **Beispielrechnung** verdeutlicht dies:

In einem Gebäude beträgt die Kaltmiete vor der Modernisierung 5,50 € pro qm Wohnfläche. Es wird eine energetische oder altersgerechte Modernisierung

durchgeführt. Die Kosten betragen 800 € pro qm Wohnfläche. Die umlagefähigen Kosten (60% der gesamten Modernisierungskosten) liegen somit bei 480 € pro qm Wohnfläche. Die notwendige Erhöhung der Kaltmiete beträgt bei der aktuell zulässigen 11%-igen Umlage: $480 \text{ €} \times 11\%/12 \text{ Monate} = 4,40 \text{ €}$ pro qm Wohnfläche. Bei der geplanten 8%-igen Umlage ergeben sich: $480 \text{ €} \times 8\%/12 \text{ Monate} = 3,20 \text{ €}$ pro qm Wohnfläche. Nach der neuen Regelung dürfte die Miete jedoch nur um 50 Prozent der bisherigen Miete steigen, also um 2,75 € pro qm Wohnfläche. Die Miete nach der Modernisierung beträgt somit 8,25 € pro qm Wohnfläche und darf für acht Jahre nicht erhöht werden. Im Vergleich führt die neue Regelung damit sogar zu einem Mietverzicht von 20%. Das sind dann Kosten, die der Vermieter zusätzlich allein zu übernehmen hat.

Noch gravierender wirkt sich die Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit bei der Bruttokaltmiete auf maximal 40 Prozent des Nettoeinkommens des Mieters aus. „Diese sogenannte Härtefallregelung ist in unseren Augen unsozial, da sie im Endeffekt dazu führt, dass Mieter mit einem geringen Einkommen keine Chance auf eine Wohnungsmodernisierung haben“, sagt an der Brügge. „Wer wenig einkommensstarke Mieter in seinen Beständen weiß, muss sich künftig bewusst sein, dass er als Investor die Modernisierungskosten überwiegend allein zu tragen hat. Eine Modernisierung wird damit völlig unattraktiv“, sagt an der Brügge.

Wird der Berechnungszeitraum des Mietspiegels verlängert, führe dies letztlich zu eingefrorenen Mieten, zu einer Abwertung der Wohnungsbestände und schlechteren Beleihungsmöglichkeiten für Investitionen. „Der Mietspiegel sollte dazu dienen, das Mietniveau in der jeweiligen Kommune abzubilden und sollte nicht als politisches Steuerungsinstrument missbraucht werden“, so an der Brügge. 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.

„Das geplante Zweite Mietrechtspaket wird dazu führen, dass die Bereitschaft von Investoren im Wohnungsneubau oder in der Modernisierung etwas zu tun, weiter zurückgehen wird“, sagt an der Brügge. Ordnungsrechtliche Eingriffe in das Mietrecht seien angesichts der großen Herausforderungen im Bereich Wohnen der völlig falsche Ansatzpunkt. „Das Justizministerium schießt hier weit über das Ziel hinaus. Die Politik sollte sich auf die schwarzen Schafe beschränken und hier den Auswüchsen im Rahmen der Mietpreisgestaltung und des "Herausmodernisierens" entgegenzutreten, nicht aber eine ganze Branche abstrafen“, so an der Brügge.

Zuständigkeiten für Bau- und Wohnungswesen gehören in ein Ministerium

„Um die Wohnraumversorgung und den Wohnungsneubau, um die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände sowie den Stadtumbau und die Stadtentwicklung in Baden-Württemberg voranzubringen, dürfen die Zuständigkeiten nicht auf mehrere Ministerien verteilt sein. Wir brauchen ein Bauministerium oder zumindest ein Ministerium, in dem alle Ressorts und Abteilungen rund um den Wohnungsbau gebündelt sind“, fordert Verbandsdirektorin Sigrid Feßler. Die Wohnungspolitik müsse aus einem Guss sein, den Wohnungsbau fördern, Bedarfe decken und die Wohnungsmärkte entlasten. „Mit den richtigen Rahmenbedingungen ist das alles möglich“, so Feßler. Vorrangig seien vor allem die Baulandbereitstellung zu akzeptablen Preisen sowie Anreizprogramme von Bund, Land und Kommunen, die den Wohnungsbau ermöglichen und stärken. Außerdem braucht es die Verstetigung und den Ausbau der Wohnraumförderung, insbesondere der Sozialen Wohnraumförderung. „Anreize für leistungskräftige private Investoren sind ebenfalls gefragt. Sie sollen sich wieder verstärkt als Bauherren engagieren. Nur gemeinsam können wir die vor uns liegenden Mammutaufgaben auch stemmen“, ist die Verbandsdirektorin überzeugt.

Der vbw:

Dem vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. gehören rund 300 Wohnungs- und Immobilienunternehmen, überwiegend Genossenschaften und kommunale bzw. landkreisangehörige Wohnungsbaugesellschaften im Land an. Sie bewirtschaften zusammen rund 450.000 Wohnungen. Zu ihren Tätigkeitsbereichen zählen unter anderem der Bau, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum. Etwa jeder achte Einwohner Baden-Württembergs wohnt in einer Wohnung, die von einem vbw-Mitglied bewirtschaftet wird. Die Unternehmen investieren jährlich rund 1,6 Milliarden Euro in den Neubau von Wohnungen sowie in die Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes.