

Dresden, 14. März 2016

INVESTITIONEN IN WOHNUNGEN WERDEN AUSGEBREMST – SACHSEN UNTERSTÜTZT BUNDESWEITE AUFKLÄRUNGSINITIATIVE

Der Ruf nach mehr sanierten und neuen Wohnungen in Sachsen – nicht zuletzt in den Ballungsräumen des Freistaats – wird lauter. Doch das geplante zweite Mietrechtspaket des Bundesjustizministeriums steht dazu im Widerspruch und konterkariert alle anderen Initiativen der Bundes- und der Landesregierung

- *Energiewende und generationengerechter Umbau werden ausgebremst*
- *Wohnqualität und Neubauinvestitionen sinken*
- *Sozial Schwache werden diskriminiert*
- *Ostdeutschland wird weiter abgehängt.*

„Investitionen in die Sanierungen von Wohnungen und deren Neubau werden durch die Pläne des Bundesjustizministeriums ausgebremst“, erklärt Rainer Seifert, Direktor des vdw Sachsen – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. Er reagiert damit auf den Ruf nach mehr modernisierten und neu zu schaffenden Wohnraum in Sachsen – insbesondere in den Ballungsräumen – was aber nicht gelingen kann, wenn gleichzeitig mit der Änderung des Mietrechts jegliche Motivation dazu genommen wird. 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: Gerade in Ostdeutschland wird Sanieren wirtschaftlich unattraktiver gemacht, Neubau und Vermieten insgesamt durch einen drastischen Eingriff in die Mietsystematik gehemmt.

So soll für Mieterhöhungen nach Modernisierung eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Die Miete darf demnach innerhalb von acht Jahren nicht um mehr als 50 Prozent und maximal vier Euro pro Quadratmeter steigen. „Das nimmt vor allem in Ostdeutschland, wo noch großflächig moderate Mieten existieren, jegliche Motivation einer klimagerechten Modernisierung“, erklärt Rainer Seifert. **„Bestraft werden insbesondere verantwortungsvolle und sozial agierende Vermieter wie die kommunalen Wohnungsunternehmen**, die dafür bekannt sind, nicht nach Gewinnmaximierung zu streben.“ Weil in den alten Bundesländern im Durchschnitt wesentlich höhere Mieten vorherrschen, haben die Vermieter dort auch nach den Plänen des Bundesjustizministers weiterhin Spielraum zur Refinanzierung. In Ostdeutschland dagegen wäre durch die Kappung von 50 Prozent jede Modernisierungsüberlegung von vornherein zum Scheitern verurteilt. **„Diese Benachteiligung der neuen Bundesländer ist nicht nachvollziehbar und darf nicht hingenommen werden“**, erklärt vdw-Direktor Rainer Seifert.

...



„Auch die geplante Änderung der Härtefallklausel im zweiten Mietrechtspaket des Bundesjustizministeriums erweist sich in Wahrheit als Bumerang für Geringverdiener“, erklärt der Verbandsdirektor. Künftig soll eine unerlaubte finanzielle Härte regelmäßig dann vorliegen, wenn durch eine Mieterhöhung der Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen des Mieters 40 Prozent übersteigt. Darüber hinaus soll sich der Mieter selbst dann darauf berufen können, wenn die Mietsache in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist. „Das ist eine klare Diskriminierung unterer Einkommensschichten“, erläutert Rainer Seifert. Ein Vermieter müsste sich vor der Entscheidung über eine Modernisierung anschauen, was der Mieter zum Zeitpunkt der Maßnahme netto verdient. Auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen wird ein Vermieter dann verstärkt darauf achten, die Wohnungen an möglichst gut Situierte zu vergeben. Das führt zu einer Stigmatisierung und schließt sozial Schwache von den Vorzügen einer modernisierten Wohnung komplett aus. **„Statt einer Hilfe für Härtefälle, erweist sich diese Regelung als zusätzliche Härte für solche Fälle“**, fasst Rainer Seifert die Konsequenzen zusammen.

Der vdw Sachsen stellt sich damit voll hinter die heute startende Aufklärungsinitiative des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. „Vermieter und Mieter stehen beim Thema Modernisierung vor einem Kostenproblem, das sich nicht durch Eingriffe in das Mietrecht lösen lässt“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft heute in Berlin. Man müsse das Problem an der Wurzel packen. Statt juristisch herumzudoktern, müssten die Ergebnisse aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, insbesondere die baukostensenkenden Maßnahmen, schnellstmöglich umgesetzt werden.

Weitere Hintergründe:

Ende vergangenen 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 elf 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 Berechnungszeitraum beim Mietspiegel von vier auf zehn Jahre verlängert werden. Demnächst will Bundesjustizminister Heiko Maas dazu einen Gesetzentwurf vorlegen.

Eine stringente und verantwortungsvolle politische Strategie für die Modernisierung des Wohnungsbestands müsste dagegen 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.

Verantwortungsvolle Vermieter, die sich um die Zukunft ihrer Wohnungsbestände kümmern, werden durch die Pläne des BMJV dreifach geknebelt. Modernisierungsmaßnahmen werden dadurch schlicht unwirtschaftlich. 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 Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. vertritt 127 Wohnungsunternehmen, die mit rund 316.000 Wohnungen etwa 14 Prozent des Wohnungsbestandes in Sachsen bewirtschaften. Lebendig sowie vielfältig sind die kommunalen und genossenschaftlichen sowie privaten und kirchlichen Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit unterschiedlichsten Geschäftsmodellen. Sie profitieren von einer starken, verlässlichen Gemeinschaft.

Der Verband ist zudem stolz auf seine Anzahl von 21 Fördermitgliedern. Durch diese mit der Immobilienwirtschaft verbundenen Unternehmen anderer Branchen werden wichtige Schnittstellen geschaffen und Synergieeffekte möglich. Mit einem leistungsstarken Team gut vernetzter Spezialisten nimmt der Verband Einfluss auf wichtige politische Entscheidungen und prägt das Bild der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Freistaat Sachsen mit.