

Dresden, 19. Februar 2016

HÄRTEFALLKLAUSEL DISKRIMINIERT SOZIAL SCHWACHE

*Zweites Mietrechtspaket des Bundesjustizministeriums
erschwert Geringverdienern Zugang zum Wohnungsmarkt*

„Die geplante Änderung der Härtefallklausel im zweiten Mietrechtspaket des Bundesjustizministeriums erweist sich in Wahrheit als Bumerang für Geringverdiener“, erklärt Rainer Seifert, Direktor des vdw Sachsen – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. 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.

Nicht geklärt ist zudem, wie zu verfahren ist, wenn etwa ein gut verdienender Ehepartner in der Wohnung lebt, selbst aber nicht der Vertragspartner ist. Hier wäre die Regelung zusätzlich noch ungerecht gegenüber den anderen Mietern. Problematisch sind zudem der Datenschutz und die Folgen von möglichen Einkommensverlusten, Renteneintritt oder Arbeitslosigkeit. Benötigt wird daher eher eine praktikable und tatsächlich auf den Einzelfall bezogene Handhabe.

Weitere Hintergründe:

Das Bundesjustizministerium schlägt darüber hinaus 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 Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre verlängert werden. Vermieter und Mieter stehen beim Thema Modernisierung vor einem Kostenproblem, das sich absolut nicht juristisch durch Eingriffe in das Mietrecht lösen lässt. 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.

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.