

Pressemitteilung



Nr. 41/18 vom 11.07.2018

Anzahl der Anschläge: 4.215
Abrufbar unter: www.gdw.de

Mietrechtsanpassungsgesetz: Fragen der Wohnungsversorgung nicht mit Änderungen am Mietrecht vermischen

10 **Berlin** – Das Bundesjustizministerium hat heute den Entwurf zum Mietrechtsanpassungsgesetz in die Verbändeanhörung gegeben. Dieser sieht vor, die Modernisierungsumlage in Gebieten mit geltender Kappungsgrenze für fünf Jahre von elf auf acht Prozent zu senken und eine Kappungsgrenze einzuführen. Außerdem sollen Vermieter künftig vorvertraglich Auskunft über die Vormiete geben müssen, wenn diese höher als die eigentlich zulässige Miete sein sollte. Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW stuft den Gesetzentwurf zwar als schwierig ein, wertete es aber dennoch als positiv, dass sich der aktuelle Entwurf an den Vorgaben des Koalitionsvertrages orientiert und nicht wie ursprünglich Versionen aus dem Bundesjustizministerium weit darüber hinaus ginge. "Der neue Entwurf ist deutlich realistischer – aber dennoch erwarten wir hier letztendlich keine positive Wirkung für den Wohnungsmarkt. Für Entspannung und stabile Mietpreise in den Ballungsregionen müssen andere Maßnahmen ergriffen werden. Verschärfungen am Mietrecht werden gern als Allheilmittel gegen steigende Mietpreise präsentiert und mit Erwartungen überfrachtet, die diese niemals erfüllen können", so Gedaschko. Er fordert die Politik auf, nun dringend die Ergebnisse des Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen umzusetzen.

Im Einzelnen:

20

Modernisierungsumlage senken und kappen

30 Die Modernisierungsumlage soll in Gebieten mit geltenden Kappungsgrenzen für fünf Jahre von elf auf acht Prozent gesenkt und eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Demnach soll die monatliche Miete nach einer Modernisierung um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren steigen dürfen. Die Wohnungswirtschaft sieht diese doppelte Einschränkung kritisch. "Angesichts der gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen der Einsparung von Endenergie, des demographischen Wandels und der Digitalisierung wird hier ein falsches Signal gesetzt. Es ist mit einem deutlichen Rückgang an Modernisierungen zu rechnen – insbesondere auch bei den kleinen Modernisierungsmaßnahmen, die der Mieter wünscht", so Gedaschko. Positiver wertet der GdW-Chef dagegen das Vorhaben, die Absenkung und Kappung der Modernisierungsumlage auf Gebiete mit bereits geltenden Kappungsgrenzen bei Miethöhen zu beschränken. "Damit orientiert sich der Gesetzentwurf nun deutlich mehr am Koalitionsvertrag, als der einige Wochen zuvor bekannt gewordene erste Entwurf aus dem Bundesjustizministerium", so Gedaschko. Er gab allerdings zu bedenken: So oder so wird die Diskussion um den richtigen Prozentsatz bei der Umlage von Modernisierungskosten immer wieder aufkommen. Dies führt zu einer dauerhaften Unruhe am Wohnungsmarkt und gefährdet auch die Energiewende. Besser wäre es, eine dauerhafte Lösung zu finden und die Modernisierungsumlage beispielsweise dauerhaft an den Zinsverlauf zu koppeln. Eine Zinsgleitklausel, die bei sich verändernden Zinssätzen greift, kann ein sinnvolles Instrument sein.

40 Insgesamt geht die Wohnungswirtschaft völlig konform mit dem Anliegen der Politik, das bewusste Herausmodernisieren von Mietern als Ordnungswidrigkeit einzustufen. "Im Kern geht es darum, die schwarzen Schafe, die absichtlich durch Luxusmodernisierungen ihre Mieter aus dem Haus drängen wollen, einzuschränken. Allerdings hätte eine solche Regelung vollkommen ausgereicht", so Gedaschko.

Vorvertragliche Auskunftspflichtung

50 Vermieter sollen nach dem aktuellen Gesetzentwurf künftig einer "vorvertraglichen Auskunftspflichtung" in Bezug auf die Vormiete unterliegen, wenn diese höher ist als die eigentlich zulässige Miete. Dadurch erhoffen sich die Koalitionäre mehr Transparenz am Wohnungsmarkt. "Diese Regelung ist grundsätzlich nachvollziehbar, da der Mieter die Vormiete bei Vertragsabschluss nicht kennt", erklärte Gedaschko. Er warnte allerdings vor einem hohen Bürokratieaufwand für die Unternehmen.

60 Als unausgeglichen wertet die Wohnungswirtschaft dagegen die geplante Neuregelung, dass der Mieter anders als bisher keinen Grund nennen muss, warum er die Höhe der vom Vermieter verlangten Miete anzweifelt. Hier soll künftig eine 'einfache Rüge' ausreichend sein. "Dies unterstellt dem Vermieter von vorneherein ein unrechtmäßiges Handeln und führt somit zu einer Verschlechterung des Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter", so Gedaschko. Im gesetzlichen Normalfall wird die nach Mietpreisbremse maximal zulässige Miete anhand des Mietspiegels ermittelt. Bei einer Neuvermietung darf der Mietpreis nur 10 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen. Diesen Mietspiegel kann der Mieter schon jetzt jederzeit einsehen und daran seine zulässige Höchstmiete erkennen. Die Wohnungswirtschaft fordert daher, dass zumindest in diesen gesetzlichen Normalfällen auch weiterhin eine Begründung des Mieters für das Anzweifeln der Miethöhe notwendig ist.

70 "Es bringt unterm Strich aber nur wenig, die drängenden Fragen der Wohnungsversorgung mit dem Mietrecht zu vermischen. Der beste Mieterschutz ist ein ausgeglichener Wohnungsmarkt. Anstelle die Diskussionen auf Nebenschauplätze zu verlagern, sollte die Politik endlich hier ihren Schwerpunkt setzen. Wir brauchen ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz, eine Senkung der Baukosten und die Mobilisierung von Bauland. Bund, Länder und Kommunen müssen sich hier abstimmen. Außerdem ist die stärkere Einbindung ländlicher Regionen notwendig, um die Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten abzufangen", erklärte Gedaschko abschließend.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.