

# Pressemitteilung



Nr. 48/18 vom 30.08.2018

Anzahl der Anschläge: 5.638

Abrufbar unter: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## Einigung beim Mietrecht: Vom Versuch der gerechteren Organisation der Mangelverwaltung

- **Referentenentwurf des Finanzministeriums zur Sonder-AfA: Wohnungswirtschaft ist auf gleichwertige Investitionszulage angewiesen**
- **Sozialer Wohnungsbau ist Grundpfeiler einer sozialen Wohnungspolitik – Gutachten des wissenschaftlichen Beirats beim BMWi zieht falsche Schlüsse**

10 **Berlin** – Die Koalitionspartner Union und SPD haben sich in der Diskussion um das Mietrechtsanpassungsgesetz geeinigt. In weiten Teilen bleiben die Vorhaben aus dem Referentenentwurf erhalten, einige geänderte Punkte bedeuten für die Wohnungswirtschaft Licht und Schatten. "Wir begrüßen, dass das geplante Absenken der Modernisierungumlage von 11 auf 8 Prozent für fünf Jahre auf angespannte Wohnungsmärkte beschränkt bleibt und nicht noch ausgeweitet wird", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Damit wird eine wichtige Forderung der Wohnungswirtschaft erfüllt.

20 Zu begrüßen ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft ebenfalls, dass das bewusste Herausmodernisieren von Mietern zukünftig als Ordnungswidrigkeit eingestuft werden soll und diese Regelung nun weiter präzisiert wird. Insgesamt geht die Wohnungswirtschaft völlig konform mit diesem Anliegen der Politik. "Im Kern geht es darum, die schwarzen Schafe, die absichtlich durch Luxusmodernisierungen ihre Mieter aus dem Haus drängen wollen, einzuschränken. Eine solche Regelung würde vollkommen ausreichen, deshalb ist eine Präzisierung richtig und wichtig."

Gegen die Auskunftspflicht in Bezug auf die Vormiete hat der GdW keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Deutliche Skepsis äußert die Wohnungswirtschaft allerdings gegenüber einer Erweiterung der Auskunftspflicht auf weitere Ausnahmen der Mietpreisbremse, da dies zu mehr Bürokratie und Streit zwischen Mieter und Vermieter führen wird. Die Auskunftspflicht bezog sich deshalb im Koalitionsvertrag zurecht nur auf die Vormiete. Wenn die Pflicht zur Auskunft auf weitere Ausnahmen erweitert wird, muss aber dann die bloße Auskunft genügen, dass eine solche Ausnahme vorliegt. "Weitere Anforderungen an die Auskunftspflicht lehnen wir ab", so Gedaschko.

30 Im Hinblick auf die aktuell laufende Ausarbeitung der Grundsätze zur Weiterentwicklung des Mietspiegels betonte Gedaschko, dass hierbei insbesondere beim qualifizierten Mietspiegel unbedingt auf Rechtsklarheit und Rechtssicherheit geachtet werden müsse. "Wir begrüßen, dass die Weiterentwicklung des Mietspiegels nun angegangen wird, weisen allerdings deutlich darauf hin, dass dabei die Ortsüblichkeit des Mietspiegels erhalten bleiben muss", so der GdW-Chef.

### Sonder-AfA für den Mietwohnungsbau: Investitionszulage notwendig

40 Zudem hat das Bundesfinanzministerium den Referentenentwurf für die angekündigte zeitlich befristete Sonderabschreibung zur Förderung des Mietwohnungsneubaus vorgelegt. Das Gesetzesvorhaben verfolgt das Ziel, durch eine Sonderabschreibung zeitnah Anreize für die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu setzen. Die Sonderabschreibung soll fünf Prozent zusätzlich zur regulären linearen Abschreibung betragen und für einen Zeitraum von vier Jahren gewährt werden. "Anreize für den Mietwohnungsbau sind grundsätzlich hilfreich und notwendig, denn die angespannte Lage auf vielen städtischen Wohnungsmärkten hat ihre Ursache darin, dass zu wenige Mietwohnungen neu gebaut werden können", so Gedaschko. "Eine befristete Sonderabschreibung birgt angesichts der überhitzten Baukonjunktur allerdings die Gefahr, dass sie durch höhere Preise kompensiert wird und deshalb verpufft. Besser

wäre deshalb eine dauerhafte Anpassung der regulären linearen Abschreibung von 2 Prozent auf 3 Prozent, um dem aktuellen Werteverzehr von Wohngebäuden Rechnung zu tragen." Und: "Alternativ zur Sonderabschreibung brauchen wir dringend eine gleichwertige Investitionszulage, da viele Wohnungsunternehmen die Sonderabschreibung gar nicht nutzen können und damit von diesem Anreiz für mehr Wohnungsbau ausgeschlossen wären", erklärte der GdW-Chef.

## 50 **Sozialer Wohnungsbau ist Grundpfeiler einer sozialen Wohnungspolitik**

Zudem betonte GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Blick auf das kürzlich erschienene Gutachten des wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie die große Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus für eine ausgewogene Wohnungspolitik. "Die Argumentation zeugt in diesem Fall von wenig Sachverstand und geht über die Grenze der Peinlichkeit hinaus", kritisierte der GdW-Chef. "In einer sozialen Marktwirtschaft wie in Deutschland ist der soziale Wohnungsbau ein integraler Bestandteil einer verantwortungsvollen Wohnungspolitik." Würde man ihn abschaffen, wäre das Erfolgsmodell des über Jahrzehnte stabilen deutschen Wohnungsmarktes dahin. "Man kann die Probleme der angespannten Wohnungsmärkte in Ballungsregionen nicht allein mit marktliberalen Instrumenten regeln. Und die heutige Objektförderung bringt zusätzlich ein preisdämpfendes Element in den Markt ein", so Gedaschko.

60

Generell gilt: Der beste Mieterschutz ist ein ausgeglichener Wohnungsmarkt. "Anstelle die Diskussionen auf Nebenschauplätze zu verlagern, sollte die Politik 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. Dafür wird sich die Wohnungswirtschaft beim anstehend Wohngipfel im September stark machen", erklärte Gedaschko abschließend.

70

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.