

Pressemitteilung



Nr. 68/18 vom 07.09.2018

Anzahl der Anschläge: 7.169
Abrufbar unter: www.gdw.de

Mietrechtsänderungen: Endlich Ursachen statt nur Symptome des Wohnungsmangels bekämpfen – GdW bei Anhörung im Bundestag

Berlin – "Das vorgeschlagene Mietrechtsanpassungsgesetz ist ein weiterer Versuch, den vielerorts vorhandenen Wohnraumangel gerechter zu verwalten. Die Politik versucht damit weiterhin vergeblich, den Symptomen der heiß gelaufenen Wohnungsmärkte entgegenzutreten. Gemessen an den Erwartungen vor allem der Wohnungssuchenden und Wechselwilligen, kann und wird das so wieder nicht funktionieren. Vor allem in den Kommunen muss die Neubaubremse gelöst und für mehr bezahlbaren Wohnungsbau gestritten werden", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zur heutigen öffentlichen Anhörung zum Mietrechtsanpassungsgesetz im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages. Statt einer abermals vorgelegten Änderung des Mietrechts seien ein wirksames Planungs- und Beschleunigungsgesetz, Maßnahmen zur Baukostensenkung und vor allem der Baulandmobilisierung die einzig zielführenden Schritte hin zu mehr bezahlbarem Wohnraum.

Für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen, die am stärksten von der Wohnraumknappheit in vielen Ballungsregionen betroffen sind, bewirken die geplanten Mietrechtsänderungen rein gar nichts. Statt einer Absenkung des Umlagesatzes bei der Mieterhöhung nach Modernisierung von 11 auf 8 Prozent für fünf Jahre brauchen wir eine dauerhafte Lösung, die den Zinsverlauf durch eine Zinsgleitklausel berücksichtigt. Und insbesondere die nicht im Gesetzentwurf enthaltene, aber auf dem Wohngipfel verkündete Verlängerung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre wird die viel notwendigeren Maßnahmen zum Ankurbeln des Wohnungsbaus, zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse und Anreize zur Modernisierung des Wohnungsbestandes erschweren. Denn eines steht fest: "Einseitige regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmarkt sind das Gegenteil von Planungssicherheit und Gift für Investitionen", so der GdW-Chef. "Bauen statt bremsen – das müssen sich endlich alle auf die Fahnen schreiben."

Baukostenexplosion ist Hauptursache des Mangels an bezahlbarem Wohnraum

Was Wohnen wirklich teuer macht, sind die Baukosten, die prozentual deutlich stärker steigen als die Lebenshaltungskosten und die Einkommen der Menschen in Deutschland. Die Bauwerkskosten sind zwischen 2010 und 2017 um 55 Prozent nach oben geschossen, während die Lebenshaltungskosten mit 28 Prozent nur knapp halb so stark gestiegen sind. Die Nettolöhne haben sich im selben Zeitraum nur um 35 Prozent erhöht. "Die Politik muss endlich den Tatsachen ins Auge sehen und dann auch genau dort ansetzen, wo die Steigerung der Wohnkosten tatsächlich herührt. Deshalb muss die bereits eingesetzte Baukostensenkungskommission zügig wirksame Ergebnisse liefern", so Gedaschko.

Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz wird dagegen scharf auf die gesamte Branche der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft geschossen, die sich selbst im Umfeld stark steigender Kosten für eine sozial verantwortliche Mietenpolitik stark macht. So lag das Mietniveau in der Wohnungswirtschaft 2017 fast 20 Prozent unter dem bundesweiten Mietspiegelniveau. Der Anstieg der Nettokaltmieten liegt konstant deutlich unter der Inflationsrate. "Mit den geplanten Schraubzwingen des Mietrechtsanpassungsgesetzes werden allerdings genau diejenigen bestraft, die ihrer sozialen Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und gerade gegenüber einkommensschwachen Haushalten entsprechend handeln – die Wohnungsunternehmen. So wird eine ganze Branche zum Sündenbock einer Entwicklung gemacht, deren Ursachen nicht in ihren Händen liegen", so Gedaschko.

Schwarze Schafe sanktionieren, Bürokratie abbauen

Alleinige Zielscheibe einer Regulierung hätten die schwarzen Schafe sein müssen, die absichtlich durch Luxusmodernisierungen ihre Mieter aus dem Haus drängen wollen. Deshalb hätte es völlig ausgereicht, dass das bewusste Herausmodernisieren von Mietern zukünftig als Ordnungswidrigkeit eingestuft werden soll und diese Regelung auch nach Vorschlägen des GdW präziser gestaltet wurde. "Ein zusätzliches Einschränken der Modernisierungsumlage ist dagegen kontraproduktiv und setzt die Zukunftsfähigkeit des Wohnens in Deutschlands auf Spiel, da so der energetischen Modernisierung, dem altersgerechten Umbau sowie der Digitalisierung im Wohnbereich große Steine in den Weg gelegt werden", so der GdW-Präsident.

Die geplante Erweiterung der Auskunftspflichten für den Vermieter werden vor allem eines schaffen: mehr Bürokratie und Streit zwischen Vermietern und Mietern. Nicht nur die Vormiete, sondern beispielsweise auch in den letzten drei Jahren durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sollen Vermieter zukünftig im Rahmen der Mietpreisbremse angeben müssen. "Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen allgemeine Auskunftspflichten", erklärte Gedaschko. Generell müsse aber für Bürokratieabbau statt -aufbau auf der einen Seite – und für ein partnerschaftliches Miteinander auf dem Wohnungsmarkt auf der anderen Seite gesorgt werden. "Die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum darf nicht zu einer Spaltung der Gesellschaft führen. Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum in ganz Deutschland zu schaffen und für gleichwertige Lebensverhältnisse in Deutschland zu sorgen, wird nur im Miteinander zwischen Vermietern und Mietern sowie den Vertretern von Politik und Gesellschaft gelingen", betonte der GdW-Chef. Dafür seien wirtschaftliche Planungssicherheit und gegenseitiges Vertrauen statt politischer Querschüsse notwendig. Vertrauensverlust führt dagegen zum Verlust der wirtschaftlichen Stabilität des Wohnungsmarktes und einer "Flucht ins Eigentum" – wie Negativbeispiele aus Großbritannien oder Spanien infolge eines Mietpreisstopps belegen.

70 Rechtssichere Mietspiegel erhalten, Maßnahmen vor Ort statt Mietpreisbremse prüfen

Parallel zum aktuellen Gesetzentwurf werden derzeit Grundsätze zur Weiterentwicklung des Mietspiegels ausgearbeitet. Gedaschko betonte, dass hier 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. Eine aktuell diskutierte Verlängerung des Betrachtungszeitraums lehnen wir entschieden ab. Der Mietspiegel ist kein politisches Steuerungsinstrument. Deshalb sieht der Koalitionsvertrag, auf den sich die Regierungsparteien erst im Februar 2018 geeinigt haben, diesen Punkt auch nicht vor. Hier brauchen wir Verlässlichkeit", so der GdW-Chef.

80 "Statt die unwirksame Mietpreisbremse zu überprüfen und verschärfen, sollten in allen angespannten Wohnungsmärkten die konkret ergriffenen Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum auf den Prüfstand gestellt und deutlich ausgebessert werden", so Gedaschko. "Ergreifen die Landesregierungen hier die richtigen Maßnahmen, so führt dies zu einer Dämpfung auch der Angebotsmieten und zu einer Beruhigung auf dem Wohnungsmarkt insgesamt. Deshalb ist eine Evaluation gerade dieser Maßnahmen so wichtig."

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.

90