



### Brennpunkt:

## Das zweite Mietrechtspaket des Bundesjustizministeriums

- Energiewende, altersgerechter Umbau und Wohnqualität werden ausgebremst
- Neubauinvestitionen sinken

### Worum geht es?

Das Bundesjustizministerium plant mit dem zweiten Mietrechtspaket unter anderem:

- eine Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 8 Jahre.
- eine deutliche Absenkung des Prozentsatzes der Modernisierungskosten, die auf die Miete umgelegt werden können, von 11 % auf 8 %,
- eine Begrenzung des Anstiegs der Miete auf maximal 3 Euro pro m<sup>2</sup> in einem Zeitraum von 8 Jahren, und
- die Einführung einer persönlichen Härtefallregelung bei 40 % des Haushaltseinkommens.

### Warum ist beim Mietspiegel ein Berechnungszeitraum von höchstens 4 Jahren so wichtig?

Der Mietspiegel ist kein politisches Steuerungsinstrument zur Dämpfung der Mieten, sondern wortwörtlich ein "Spiegel" zur Abbildung des Mietniveaus in der Gemeinde. Wird der Berechnungszeitraum des Mietspiegels tatsächlich verlängert, dann wird die Miete in der Regel über einen langen Zeitraum eingefroren. Das führt zu einer Abwertung der Wohnungsbestände. Auch die Beleihungsmöglichkeiten für Investitionen unter anderem in den Neubau würden dadurch negativ beeinflusst.

Die Verlängerung des Bezugszeitraums führt auch dazu, dass neue und effektive Maßnahmen der energetischen Modernisierung erst deutlich später oder zum Teil gar nicht Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete werden. Das konterkariert die Mietrechtsänderung 2013, die das Ziel hatte, energetische Modernisierungsmaßnahmen zu fördern. Das Gleiche gilt für den altersgerechten Umbau.

### Eklatanter Widerspruch zu Neubauzielen der Bundesregierung

Durch eine Verlängerung des Bezugszeitraums beim Mietspiegel und den dadurch bewirkten Investitionsstopp entsteht eine "Super-Bremse" für den Neubau. Wir brauchen aber in den nächsten Jahren mindestens 400.000 zusätzliche Wohneinheiten jährlich für alle Bürgerinnen und Bürger, davon mindestens 80.000 Sozialwohnungen und weitere 60.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment pro Jahr zusätzlich zum derzeitigen Bauvolumen.



### Warum müssen Vermieter weiterhin 11 % der Modernisierungskosten auf die Miete umlegen können?

Das zweite Mietrechtspaket macht Modernisierungen in vielen Fällen unwirtschaftlich. Zwar schöpfen gerade die Wohnungsunternehmen im GdW den heute gesetzlich möglichen Mieterhöhungsspielraum nach Modernisierung dann nicht vollständig aus, wenn die neue Nettokaltmiete zu einer unzumutbaren finanziellen Belastung für den Mieter führen würde. Aber die Wohnungsunternehmen brauchen dennoch den heute möglichen Prozentsatz von 11 %, um dort modernisieren zu können, wo es geht – und es an anderer Stelle flexibel im Sinne der Mieter handhaben zu können. Mit einer Kürzung auf 8 % setzen die geplanten Maßnahmen den Erfolg der Energiewende und den altersgerechten Umbau im Gebäudebestand aufs Spiel – und das vor dem Hintergrund, dass im Jahr 2030 insgesamt 6 Millionen Menschen älter als 80 Jahre sein werden und wir bis 2020 insgesamt 3 Millionen

barrierefreie oder -arme Wohnungen brauchen. Die Pläne konterkarieren damit die Ziele der Bundesregierung und die vielversprechenden Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen.

## Warum ist die vorgeschlagene Härtefallregelung falsch?

Sie ist für Vermieter unkalkulierbar, bürokratisch und für Mieter unsozial, weil gerade Mieter mit geringen Einkommen auf dem freien Wohnungsmarkt weniger Chancen haben werden, eine Wohnung zu finden.

### Fazit:

**Das Kostenproblem bei Modernisierungsmaßnahmen, an dem maßgeblich Baukostenerhöhungen und gestiegene Energie-Anforderungen schuld sind, kann nicht im Mietrecht gelöst werden.**

**Die Kumulation der mietrechtlichen Belastungen würde bei den verantwortungsbewussten Wohnungsunternehmen zum dauerhaften Problem bei Instandhaltung und Neubau werden.**

## Damit Modernisierungen mieter- und vermietergerecht umgesetzt werden können, brauchen wir in punkto Mietspiegel und Modernisierungsmieterhöhung ...

### ... mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz:

- eine Konkretisierung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze des Mietspiegels,
- eine repräsentative und ausreichende Ergebnisstichprobe, die nicht mit einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf 8 Jahre einhergeht,
- klare Grundsätze über das Verfahren der Datenerhebung und Datenbewertung,
- eine transparente Dokumentation und Veröffentlichung von Mietspiegeln.

### ... ein entschiedenes Vorgehen gegen "schwarze Schafe":

- Auswüchse von Mieterhöhungen und sogenanntes Herausmodernisieren von Mietern müssen wirksam bekämpft werden.
- eine praktikable und eine tatsächlich auf den Einzelfall bezogene Härtefallregelung.

Detaillierte Ausführungen zur Problematik finden Sie in der Veröffentlichung "GdW kompakt - Das zweite Mietrechtspaket des Bundesjustizministeriums" auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de)



### Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Die Wohnungsunternehmen im GdW geben über 13 Millionen Menschen in ganz Deutschland ein Zuhause.

### Das sind unsere Argumente, was sagen Sie dazu?

Kontakt:

**GdW**  
**Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 30 82403-199  
[mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles

weitere Informationen im Web:  
[gdw.de](http://gdw.de)

© GdW, April 2016