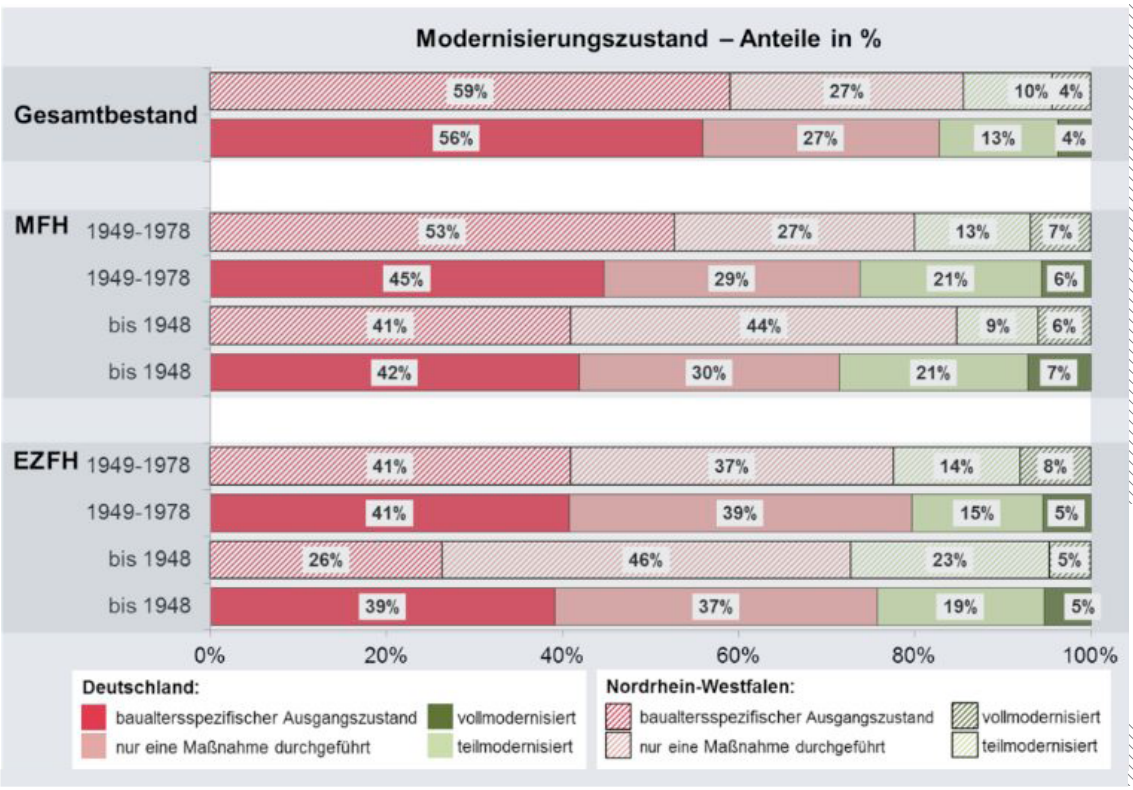
Führung / Kommunikation

Immobilienwirtschaft warnt vor Absenkung und Befristung der Modernisierungsmieterhöhung

Der Koalitionsvertrag sieht unter der Rubrik „bezahlbares Wohnen“ mehrere Veränderungen des Mietrechts vor. Dazu zählt auch, dass nach dem Willen der Großen Koalition die Mieterhöhung nach Modernisierung nur noch zu höchstens zehn Prozent jährlich und längstens bis zur Amortisation der Kosten erfolgen darf.



Modernisierung des Wohnungsbestandes in Deutschland unter Energieeffizienzgesichtspunkten; Quelle IWU 2012

Die modernisierungsbedingte Mieterhöhung stand im Mittelpunkt des Parlamentarischen Abends, zu dem die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland BID in die Berlin-Brandenburgische Akademie der Wissenschaften eingeladen hatte. Dabei wurde das Gutachten „Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen – Mieterhöhung nach Modernisierung“ präsentiert, das das InWIS-Institut im Auftrag der BID erstellt hat.

Jens-Ulrich Kießling, Vorsitzender der BID und Präsident des Immobilienverbandes IVD, wies in seiner Begrüßung darauf hin, dass etwa 80 Prozent des Wohnungsbestandes vor 1990, die Hälfte davon in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet worden ist. „Die geltenden Regelungen haben dazu beigetragen, diesen Wohnungsbestand in der Vergangenheit zeitgemäß zu sanieren. Deutschland verfügt dadurch über einen qualitativ sehr guten Wohnungsbestand für breite Schichten der Bevölkerung. Angesichts großer Herausforderungen, den Wohnungsbestand und die Wohnquartiere an die Anforderungen einer alternden Gesellschaft anzupassen sowie die Energieeffizienz zu steigern und dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, ist zukünftig eher ein höheres Modernisierungsvolumen erforderlich“, so Kießling.

Zum InWIS Gutachten Wirkungsanalyse zur Mieterhöhung nach Modernisierung per KLICK

Eine Begrenzung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung bis zur Amortisation der Modernisierungskosten kommt jedoch einem Investitions- beziehungsweise Modernisierungsstopp gleich, wie das InWIS-Gutachten nachweist. Dort heißt es: „Schon eine Verringerung der Mieterhöhungsmöglichkeit von 11 auf 10 Prozent macht viele Modernisierungen nicht mehr attraktiv. Sie sind nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Darf die modernisierungsbedingte Mieterhöhung aber nur bis zur Amortisation der Modernisierungskosten geltend gemacht werden, ist keine der berechneten Modernisierungsmaßnahmen mehr wirtschaftlich darstellbar.“ Dies betreffe alle Arten von Investitionen – von der Verbesserung der Sicherheitsausstattung an Wohnungseingangstüren, den Balkonanbau und das Nachrüsten von Aufzugsanlagen bis hin zu aufwändigen Modernisierungen wie der altersgerechte Umbau von Wohnungen und energetische Sanierungen.

„Mit der Regelung zur Amortisationsdauer wird das Geschäftsmodell der Vermietung von Wohnungen ausgehöhlt: Der Mieter erhält nach der Amortisation der Modernisierungskosten einen Nutzen, ohne dass er dafür ein Entgelt bezahlt. Leistungen zu bieten, für die keine Gegenleistung in Form eines Mietentgeltes erbracht wird, ist letztlich kein ‚Vermieten‘, sondern ‚Verschenken‘“, kritisierte Kießling die entsprechende Vereinbarung im Koalitionsvertrag. „Damit dieses Vorhaben erst gar nicht in einen Gesetzentwurf mündet, stellen wir schon jetzt die Folgenabschätzung vor.“ Ulrich Kelber (SPD), Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, kündigte jedoch an, direkt nach der Verabschiedung der Mietpreisbremse mit der Umsetzung der zweiten mietrechtlichen Tranche des Koalitionsvertrages zu starten. Sein Kollege aus dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, der Parlamentarische Staatssekretär Florian Pronold (SPD), legte den Fokus auf die gestiegenen Baukosten, die dem Neubau bezahlbarer Wohnungen und damit der Entspannung der Wohnungsmärkte im Wege stehen. Im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ werde man auch Kostentreiber wie die Stellplatzverordnung auf den Prüfstand stellen.

Dr. Jan-Marco Luczak (CDU), stellvertretender Vorsitzender des Bundestagsausschusses für Recht und Verbraucherschutz, machte aus seiner Skepsis gegenüber der geplanten Befristung und Absenkung der Modernisierungsmieterhöhung keinen Hehl: „Das Schlimmste, was passieren kann, wäre, dass nichts mehr passiert.“ Also dass der im InWIS-Gutachten prognostizierte Investitions- und Modernisierungsstopp tatsächlich eintreten würde.

red

Schon eine Verringerung der Mieterhöhungsmöglichkeit von 11 auf 10 Prozent macht viele Modernisierungen nicht mehr attraktiv

Enten legen ihre Eier in aller Stille. Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de