

Führung / Kommunikation

# Energiewende vor dem Aus, geplantes zweites Mietrechtspaket wird zum Investitions- beziehungsweise Modernisierungshindernis

Die neue ‚Push-and-Pull-Strategie‘ der Bundesregierung: Während die Bauministerin versucht, den Neubau, die energetische Sanierung und den altersgerechten Umbau zu intensivieren, fährt ihr Justizminister Maas in die Parade: Sanieren wird wirtschaftlich unattraktiver gemacht und Neubau und Vermieten insgesamt durch einen drastischen Eingriff in die Mietsystematik ausgebremst.

„Wird die Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung so stark eingeschränkt, wie es die aktuellen Pläne des Bundesjustizministeriums laut Medienberichten vorsehen, werden notwendige Investitionen in die Modernisierung in vielen Fällen komplett unwirtschaftlich“, erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und Präsident des GdW.

Das Justizministerium schlägt vor, den Prozentsatz, mit dem die Modernisierungskosten bei der Miete berücksichtigt werden, von 11 Prozent auf acht Prozent abzusenken. Gleichzeitig soll für Mieterhöhungen nach Modernisierung eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Die Miete soll in einem Zeitraum von acht Jahren um nicht mehr als 50 Prozent und maximal vier Euro pro Quadratmeter steigen können. Zudem soll der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf 10 Jahre verbreitert werden. Eine Grundsanierung veralteter Bestände ist nicht mehr möglich.

Die Mietrechts-Pläne nehmen Vermieter, die in die Zukunft von Wohngebäuden investieren wollen, damit gleich dreifach „in die Regulierungs-Zange“:

Allein eine Absenkung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung auf 10 Prozent hätte bereits ein Investitions- beziehungsweise Modernisierungshindernis dargestellt, wie ein Gutachten des Forschungsinstituts InWIS 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. Die nun geplante, deutlich stärkere Absenkung auf acht Prozent hätte noch viel schlimmere Folgen. Das wäre das Ende der klimapolitisch notwendigen energetischen Sanierungen – die Politik würde damit selbst für ein Scheitern der Energiewende sorgen.“

Ein ‚Einfrieren‘ der Miete nach Modernisierung für ganze acht Jahre würde zusätzlich dafür sorgen, dass auch Investitionen in die Qualität und den Erhalt der Gebäude eingefroren werden.

Die BID spricht sich gegen die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete auf 10 Jahre aus. Dadurch würde die ortsübliche Vergleichsmiete erheblich sinken und auf niedrigem Niveau eingefroren. Neue, effektive Maßnahmen der energetischen Modernisierung werden dadurch viel später Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete – und diese selbst damit letztlich ein Hemmnis für Investitionen in die energetische Sanierung. „Mietspiegel dürfen kein Instrument zur Mietdämpfung sein, sondern müssen die Marktmieten objektiv abbilden“, so Gedaschko.

Die Politik widerspricht sich mit den geplanten Regulierungen selbst: Der „Nationale Aktionsplan Energieeffizienz“ legt fest, dass bei Umsetzung der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Anpassungen der Modernisierungsmieterhöhung darauf zu achten ist, dass die Anreize im Mietrecht für energetische Modernisierungen nicht verringert werden.

„Wenn Vermieter durch die geplante weitere Verschärfung des Mietrechts künftig daran gehindert werden, sich für die Modernisierung des Wohnungsbestandes zu engagieren, dann wird sich das auch deutlich negativ auf die Mieter auswirken: Die Qualität des Wohnens in Deutschland wird sinken“, so Gedaschko.

**Katharina Burkardt**  
**Dennis Beyer**

In der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland arbeiten die Verbände BFW, bsi, DDIV, GdW, IVD, vdp, und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite. Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter [www.bid.info](http://www.bid.info)



# Brand ?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für  
die Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: [service@aww-gruppe.de](mailto:service@aww-gruppe.de)

[www.aww-gruppe.de](http://www.aww-gruppe.de)