

Dresden, 16. Februar 2016

OSTDEUTSCHLAND WIRD BEI WOHNUNGSSANIERUNGEN ABGEHÄNGT

Das zweite Mietrechtspaket des Bundesjustizministeriums lässt den Sanierungsstau in den neuen Bundesländern weiter anwachsen. Das ist eine nicht nachvollziehbare Benachteiligung ostdeutscher kommunaler Wohnungsunternehmen.

Die Pläne des Bundesjustizministeriums für ein zweites Mietrechtspaket bremsen die Energiewende und den altersgerechten Umbau von Wohnungen – gerade in den neuen Bundesländern aus. Ende vergangenen Jahres sind Eckpunkte für ein zweites Mietrechtspaket bekannt geworden. So soll für Mieterhöhungen nach Modernisierung eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Die Miete darf demnach innerhalb von acht Jahren nicht um mehr als 50 Prozent und maximal vier Euro pro Quadratmeter steigen.

„Das nimmt vor allem in Ostdeutschland, wo noch großflächig moderate Mieten existieren, jegliche Motivation einer klimagerechten Modernisierung“, erklärt Rainer Seifert, Direktor des vdw Sachsen – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. **„Bestraft werden insbesondere verantwortungsvolle und sozial agierende Vermieter wie die kommunalen Wohnungsunternehmen**, die dafür bekannt sind, nicht nach Gewinnmaximierung zu streben.“ Für sie wäre, wenn die Pläne des Bundesjustizministeriums umgesetzt würden, eine energetische und altersgerechte Sanierung – wie im übrigen von der Regierungskoalition im Bund gefordert – nicht mehr finanzierbar, erläutert Rainer Seifert weiter. Weil in den alten Bundesländern im Durchschnitt wesentlich höhere Mieten vorherrschen, haben die Vermieter hier auch nach den Plänen des Bundesjustizministers weiterhin Spielraum zur Refinanzierung. In Ostdeutschland dagegen wäre durch die Kappung von 50 Prozent jede Modernisierungsüberlegung von vornherein zum Scheitern verurteilt. **„Diese Benachteiligung der neuen Bundesländer ist nicht nachvollziehbar und darf nicht hingenommen werden“**, erklärt vdw-Direktor Rainer Seifert.

Weitere Hintergründe:

Das Bundesjustizministerium schlägt darüber hinaus vor, den Prozentsatz, mit dem die Modernisierungskosten bei der Miete berücksichtigt werden, von elf Prozent auf acht Prozent abzusenken. Zudem soll der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre verlängert werden. Vermieter und Mieter stehen beim Thema Modernisierung vor einem Kostenproblem, das sich absolut nicht juristisch durch Eingriffe in das Mietrecht lösen lässt. Man muss das Problem an der Wurzel packen. Statt juristisch herumzudoktern, müssen die Ergebnisse aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, insbesondere die baukostensenkenden Maßnahmen, schnellstmöglich umgesetzt werden. Darüber hinaus müsste eine stringente und verantwortungsvolle politische Strategie für die Modernisierung des Wohnungsbestands folgendes beinhalten:

- Die Bundesregierung muss für eine grundlegende Anpassung und Vereinfachung der Förderpolitik für Gebäude-Modernisierungen durch die KfW Bankengruppe sorgen: Nicht die teuersten Modernisierungsmaßnahmen dürfen am stärksten gefördert werden, sondern diejenigen, die den besten Kosten-Nutzen-Effekt auch für den Mieter und Nutzer bringen.
- Steigende Wohnkosten bei Mieterhöhungen durch Modernisierung müssen auch durch eine Klimakomponente beim Wohngeld und entsprechende Regelungen bei den Kosten der Unterkunft aufgefangen werden. Hier existiert bislang nur ein Prüfauftrag.
- Schwarzen Schafen, die über Modernisierungen Mieter aus ihren Wohnungen drängen wollen, muss das Handwerk gelegt werden. Dazu brauchen wir eine intelligente, zielgenaue Härtefallregelung, die diese Einzelfälle von übermäßigen Mieterhöhungen infolge von Modernisierung regelt. Die aktuell geplanten Regelungen würden nach dem "Schrotflinten-Prinzip" alle treffen, die Wohnungen vermieten – auch die sozial verantwortlichen Vermieter.

Verantwortungsvolle Vermieter, die sich um die Zukunft ihrer Wohnungsbestände kümmern, werden durch die Pläne des BMJV dreifach geknebelt. Modernisierungsmaßnahmen werden dadurch schlicht unwirtschaftlich. So können wir die Klimaschutzziele im Gebäudebereich nicht erreichen und unsere Wohnungen auch nicht an den demografischen Wandel anpassen. Das Bundesjustizministerium konterkariert damit die Ziele der eigenen Regierung.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. vertritt 127 Wohnungsunternehmen, die mit rund 316.000 Wohnungen etwa 14 Prozent des Wohnungsbestandes in Sachsen bewirtschaften. Lebendig sowie vielfältig sind die kommunalen und genossenschaftlichen sowie privaten und kirchlichen Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit unterschiedlichsten Geschäftsmodellen. Sie profitieren von einer starken, verlässlichen Gemeinschaft.

Der Verband ist zudem stolz auf seine Anzahl von 21 Fördermitgliedern. Durch diese mit der Immobilienwirtschaft verbundenen Unternehmen anderer Branchen werden wichtige Schnittstellen geschaffen und Synergieeffekte möglich. Mit einem leistungsstarken Team gut vernetzter Spezialisten nimmt der Verband Einfluss auf wichtige politische Entscheidungen und prägt das Bild der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Freistaat Sachsen mit.