



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Mietenpolitik: Licht und Schatten aus dem Bundesjustizministerium

31.07.2014 Fachinformation

Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland hat begrüßt, dass es nun für Neubauten Ausnahmen bei der Mietpreisbremse geben soll. Gleichzeitig warnte sie aber vor Einschränkungen bei der Mietanpassung nach Modernisierungen.

Bundesjustizminister Heiko Maas hatte erklärt, dass er für Neubauten Ausnahmen in der Mietpreisbremse einräumen will. „Damit trägt das Justizministerium der Tatsache Rechnung, dass der Neubau von Mietwohnungen vielerorts nicht in der gewünschten Dynamik vorankommt oder gar zu bezahlbaren Preisen realisiert werden kann“, so BID-Vorsitzender Jens-Ulrich Kießling und Präsident des IVD.

Mit der Herausnahme der Neubauten aus dem Anwendungsbereich der Mietpreisbremse wären Finanzierungskonzepte von Bauträgern sowie Investoren Finanzierungskonzepte von Bauträgern sowie Investoren nicht mehr gefährdet. Hingegen würde deutlich weniger in den Neubau investiert werden, wenn die Miete der Erstvermietung über Jahre eingefroren wäre.

Warnung vor Modernisierungsbremse

Entschieden warnt die BID allerdings vor neuen Regulierungen vor allem bei der Mietanpassung nach einer

Modernisierung. Maas plant hinsichtlich der zeitlichen Befristung der Modernisierungsmieterhöhung eine zeitnahe Umsetzung des Koalitionsvertrages. Demzufolge sollen künftig nur noch maximal zehn Prozent der Modernisierungsinvestitionen auf die Miete umgelegt werden können – und das auch nur so lange, bis die Investitionssumme amortisiert wurde.

Politik auf dem Irrweg

Hierzu Kießling: „Eine Berechnung des Amortisationszeitpunktes ist kaum möglich. Denn zu den Aufwendungen gehören neben der Abschreibung auch Zinsen sowie die Instandhaltungskosten, die auf die wertverbessernden Maßnahmen anfallen. Insgesamt wird missachtet, dass es sich systematisch nicht um eine Kostenumlage handelt, sondern um eine erhöhte Miete, die spiegelbildlich zum Modernisierungserfolg steht. Die Politik befindet sich mit diesem Plan auf einem Irrweg. Eine Beschränkung der Refinanzierungsmöglichkeit wichtiger Modernisierungen ist zudem das falsche Signal an Vermieter, vor allem in Zeiten, in denen der Staat hohe klimapolitische Ziele umsetzen will.“