



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Geplante Verschärfungen im Miet- und Steuerrecht gefährden bezahlbaren Wohnungsbau massiv

31.03.2025 Fachinformation

Im Rahmen der Koalitionsverhandlungen begrüßt der GdW viele der in den Ergebnispapieren der Arbeitsgruppen enthaltenen Weichenstellungen und konkreten Ansätze zur Förderung des sozialen und bezahlbaren Wohnungsbaus. Allerdings warnt der Verband eindringlich vor den in Erwägung gezogenen Verschärfungen im Miet- und Steuerrecht. „Diese wichtigen und sinnvollen Ansätze wären schlicht und ergreifend wertlos, wenn parallel dazu Miet- und Steuerrechtsverschärfungen auch nur ansatzweise umgesetzt werden“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des GdW.

Die seit 2013 erfolgten Änderungen im Mietrecht – darunter die Mietpreisbremse, Modernisierungsregelungen und die gebietsweise Kappungsgrenze von 15 % – haben gezeigt, dass Verschärfungen nicht zu einer Entspannung der Wohnungsmärkte führen, sondern diese vielmehr zementieren. Gleichzeitig sind die Baupreise seit 2019 um rund 40 % gestiegen, während die Anforderungen zur Erreichung der Klimaschutzziele bis 2045 drastisch verschärft wurden.

Besonders kritisch sieht der GdW die geplante Absenkung der Kappungsgrenze. Eine Reduzierung der Kappungsgrenze würde das Potenzial für angemessene und moderate Mieterhöhungen derart einschränken, dass der Neubau von bezahlbarem Wohnraum für die Mitte der Gesellschaft zum Erliegen kommt. „Die Vermietung wäre unattraktiv. Deshalb können wir nur davor warnen, diesen Irrweg zu beschreiten. Wer ernsthaft den Wohnungsbau in Deutschland wieder ankurbeln möchte, darf die Einnahmenseite der Unternehmen nicht unverhältnismäßig stark beschneiden. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen wären mit ihren deutlich unterdurchschnittlichen Mieten besonders betroffen, da die finanziellen Spielräume schon jetzt extrem eng sind. Eine solche Beschränkung würde unseren Mitgliedsunternehmen schlicht die Luft zum Atmen nehmen“, sagt Gedaschko.

Auch eine Länderöffnungsklausel zur Begrenzung der Mieten lehnt der GdW entschieden ab. „Das wäre nichts anderes als ein Mietendeckel durch die Hintertür. Jedwede Verbesserungen im Baurecht bringen nichts, wenn sich Bauen wirtschaftlich nicht mehr lohnt“, sagt Gedaschko.

Der GdW appelliert dringlich an die Verhandler, sich klar gegen weitere Verschärfungen im Mietrecht auszusprechen. Weitere Eingriffe würden Investitionen abwürgen und den dringend benötigten Wohnungsbau massiv behindern.

Darüber hinaus warnt der GdW vor steuerlichen Maßnahmen, die die Investitionsfähigkeit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beeinträchtigen. „Die Reform der Unternehmensbesteuerung und der Gewerbesteuer darf nicht dazu führen, dass Investitionen in Sanierung und Neubau ausgebremst werden. Wir brauchen dringend steuerliche Anreize für unternehmerische Investitionen, insbesondere für den klimafreundlichen Umbau des Gebäudebestands, den Mietwohnungsneubau und den Mitarbeiterwohnungsbau“, sagt Gedaschko. Eine Abschaffung der zehnjährigen sog. „Spekulationsfrist“ für Veräußerungsgewinne für nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzter Immobilien ist das falsche Signal für private Investitionen in den Wohnungsbau.

„In Kombination ergibt sich eine gefährliche Mischung aus steigenden Kosten, verschärften Klimaschutzauflagen und begrenzten Mieteinnahmen. Das ist eine investitionsfeindliche Politik, die genau das Gegenteil dessen bewirken würde, was die bisherigen Verhandlungsergebnisse eigentlich erreichen sollten“, sagt Gedaschko.

Quelle: GdW

<https://bbu.de/beitraege/geplante-verschaerfungen-im-miet-und-steuerrecht-gefaehrden-bezahlbaren-wohnungsbau-massiv>