

DDR light in der Wohnungswirtschaft



Die Mietpreisbremse wurde erst vor wenigen Monaten beschlossen und ist in den meisten Bundesländern noch nicht einmal in Kraft. Doch schon legt die Koalition nach. Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) will das Mietrecht drastisch verschärfen. Das ergibt sich aus einem [Eckpunktepapier, das der Frankfurter Allgemeinen Zeitung vorliegt](#) [1]. FDP-Chef Christian Lindner hat sich das Papier angeschaut und kommt in einem Gastbeitrag für das "Handelsblatt" zu dem Schluss: Die Regierung will in der Wohnungswirtschaft eine Art "DDR light" einführen.

Insbesondere der Plan von Heiko Maas, den Beobachtungszeitraum von Mietspiegeln erheblich auszuweiten, stellt für Lindner einen Einschnitt in das Mietrecht dar, dessen Tragweite gar nicht überschätzt werden kann. Die Mietspiegel würden damit die ihnen ursprünglich zugeordnete Funktion, die tatsächlichen Marktverhältnisse abzubilden, verlieren. "Sie werden nunmehr politisch so manipuliert, dass in der Folge Mieterhöhungen selbst im Rahmen des Inflationsausgleichs nicht mehr möglich sind", schreibt Lindner.

Die wenigsten sind Haie

Ihm ist bewusst, dass sich das Mitleid mit den Vermietern in Grenzen halten wird, weil in der Gesellschaft das Bild des sehr gut verdienenden "Immobilienhais" vorherrscht. "Dies hat jedoch mit der Realität wenig zu tun", so der Freidemokrat. Er warnt davor, dass sich bei den neuen Rahmenbedingungen private Immobilienbesitzer vom Markt zurückziehen werden. "Dieser wird dann mehr und mehr beherrscht von großen, börsennotierten Wohnimmobilien-Gesellschaften, die profitabler arbeiten können." Der FDP-Chef fasst zusammen: "Hinter all diesen Vorstellungen steckt ein

planwirtschaftliches Denken. Im Bereich der Wohnungswirtschaft soll eine Art 'DDR light' eingeführt werden, in welcher der Staat die Miethöhe festlegt."

Lesen Sie hier den gesamten Gastbeitrag:

Die Mietpreisbremse wurde erst vor wenigen Monaten beschlossen und ist in den meisten Bundesländern noch nicht einmal in Kraft. Doch schon legt die Koalition nach. Zur Mietrechtsreform Teil II hat das Bundesjustizministerium in einem Papier inzwischen Eckpunkte zum Mietrecht vorgelegt.

Es handelt sich hier um einen Einschnitt in das Mietrecht, dessen Tragweite gar nicht überschätzt werden kann. So soll der Bezugszeitraum für die Berechnung der "ortsüblichen Vergleichsmiete" von vier auf zehn Jahre ausgedehnt werden. Damit verlieren die Mietspiegel die ihnen ursprünglich zugedachte Funktion, die tatsächlichen Marktverhältnisse abzubilden. Sie werden nunmehr politisch so manipuliert, dass in der Folge Mieterhöhungen selbst im Rahmen des Inflationsausgleichs nicht mehr möglich sind - zumindest nicht in Städten, in denen die Mieten in den vergangenen zehn Jahren stark gestiegen sind.

Mitleid mit Vermietern wird sich in Grenzen halten, weil in der Gesellschaft das Bild des sehr gut verdienenden "Immobilienhais" vorherrscht. Dies hat jedoch mit der Realität wenig zu tun. Eine 2014 veröffentlichte Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung hat ergeben, dass 54 Prozent der privaten Immobilienbesitzer in Deutschland eine Rendite von unter zwei Prozent erzielen. 21 Prozent erzielen eine Rendite zwischen zwei und vier Prozent, und nur jeder vierte erzielt eine Rendite über fünf Prozent. Dies sind Bruttorenditen, bei denen die Ausgaben noch nicht berücksichtigt sind. Die Nettorenditen privater Vermieter liegen laut den Zahlen des sozio-ökonomischen Panels (SOEP) bei nur 1,5 bis zwei Prozent.

Modernisierung von Wohnungen erheblich erschwert

Wenn diesen Vermietern die Möglichkeit genommen wird, Mieten im Bestand zu erhöhen, werden sie sich vom Markt zurückziehen. Dieser wird dann mehr und mehr beherrscht von großen, börsennotierten Wohnimmobilien Gesellschaften, die profitabler arbeiten können.

Fatal ist, dass nach den beschlossenen "Grundlinien" die Modernisierung von Wohnungen erheblich erschwert werden soll. Der Prozentsatz, mit dem Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden können, soll von elf Prozent auf acht Prozent reduziert, für Mieterhöhungen nach Modernisierung eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Die Miete soll in acht Jahren nur noch um maximal vier Euro qm steigen dürfen. Zudem wird ein "Wirtschaftlichkeitsgrundsatz" eingeführt, der nur die Umlage der Kosten gestattet, die ein "verständiger Vermieter auch dann veranlasst hätte, wenn er sie selbst tragen müsste".

Dahinter steckt ein planwirtschaftliches Denken

All dies wird zu einem dramatischen Rückgang von Investitionen in die energetische Sanierung führen. Gleichzeitig damit hat Finanzminister Schäuble die Einführung einer erhöhten Sonderabschreibung für den Wohnungsneubau angekündigt. Diese wird wenig bewirken, da sie zu niedrig bemessen ist. Es ist absurd, wenn gleichzeitig das Mietrecht massiv verschärft wird und wieder Steuervorteile eingeführt werden. Das ist so, als wenn ein Autofahrer zugleich auf das Gaspedal und auf die Bremse treten würde.

Hinter all diesen Vorstellungen steckt ein planwirtschaftliches Denken. Im Bereich der

Wohnungswirtschaft soll eine Art "DDR light" eingeführt werden, in welcher der Staat die Miethöhe festlegt.

Quell-URL:<https://www.liberale.de/content/ddr-light-der-wohnungswirtschaft>

Links

[1] <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wirtschaftspolitik/justizminister-heiko-maas-treibt-den-mieterschutz-voran-13932301.html>