

03.12.2015, Seite 2

# Mietreform vergrätzt Investoren

Die geplante weitere Reform des Mietrechts soll Investoren abschrecken, glaubt Thomas Meyer, Vorstand von Wertgrund Immobilien. Die Folge: Wohnungen werden häufig unsaniert bleiben.

Neben der Ausdehnung des Berechnungszeitraums für den Mietspiegel von den Mieten der letzten vier auf die Mieten der letzten zehn Jahre soll nach den Vorstellungen des Bundesjustizministeriums die Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter von 11% p.a. auf 8% p.a. gesenkt werden. Gleichzeitig soll für Mieterhöhungen nach Modernisierung eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Die Miete darf dann künftig in einem Zeitraum von acht Jahren nicht mehr als 50% und maximal um 4 Euro/m<sup>2</sup> steigen. Zudem sollen Mieter eine viel stärkere Einspruchsmöglichkeit gegen Modernisierungen erhalten. Die Summe dieser geplanten Neuregelungen wird dazu führen, dass Modernisierungen im Bestand oftmals unterbleiben.



Thomas Meyer. Bild: Wertgrund

Auch die Änderung der Berechnung des Mietspiegels wird dazu führen, dass Wohnungen unsaniert und womöglich sogar ohne Instandsetzungsarbeiten neu vermietet werden. In Gebieten, in denen die Mieten in den vergangenen zehn Jahren stark gestiegen sind, wird die Einbeziehung von Uralt-Mieten in die Mietspiegelsberechnung dazu führen, dass Mieten auf viele Jahre gar nicht mehr erhöht werden können. Selbst eine Inflationsanpassung wird nicht mehr möglich sein, wenn der Mietspiegel durch die neue Art der Berechnung massiv gesenkt wird.

Es ist absurd, wenn parallel mit diesen Vorschlägen aus dem Bundesjustizministerium das Bundesfinanzministerium die Einführung von massiven Abschreibungsvorteilen ankündigt.

Das ist so, als ob ein Autofahrer gleichzeitig auf das Gaspedal und auf die Bremse tritt.

Einerseits wird der Wohnungsneubau mit Steuervorteilen angeheizt, was wiederum zu vielen Fehlallokationen führen wird. Andererseits werden Mieterhöhungen im Bestand fast unmöglich gemacht. Denn die Bestimmungen über den Mietspiegel gelten ja nicht nur in den Bereichen, in denen die Mietpreisbremse eingeführt wird, sondern sie gelten überall dort, wo es einen Mietspiegel gibt. Und der Mietspiegel ist nicht nur in den von der Mietpreisbremse betroffenen Gebieten Basis für die Neuvermietung, sondern er ist auch wesentlich für die Frage, ob und wie weit Bestandsmieten angehoben werden können.

Für Laienvermieter wird es bald unmöglich sein, sich in dem Gestrüpp neuer rechtlicher und steuerlicher Vorgaben zurechtzufinden. Es handelt sich bei der Mietrechtsreform II um ein Programm, mit dem Investoren systematisch vom Wohnimmobilienmarkt abgeschreckt werden sollen.

Lesen Sie dazu den Beitrag „Justizminister Maas will Mietrecht weiter verschärfen“ auf Seite 5.