



IVD Kurz-Argumente zu Mietbegrenzungen

Anfrage aus dem MdB Büro Dr. Jan-Markus Luczak 9. August 2012

Forderungen nach einer Regulierung der Mietobergrenzen

Die gesetzliche Regulierung zur Begrenzung der Neuvertragsmieten und Preissteigerungen über Kappungsgrenzen zu regulieren, hätte nach Sicht des Immobilienverbandes IVD fatale Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft.

Wohnungsneubau kommt zum Erliegen

Deutschland benötigt nach Angaben von verschiedenen Instituten (Pestel Institut) und den Wohnungswirtschaftsverbänden mehr als 100 000 Wohnungen in den zehn größten Städten. Mit der Einführung von Mietobergrenzen würde nicht nur eine Regulierung des Marktes erfolgen, es würde auch der Wohnungsneubau zum Erliegen kommen. Der IVD prognostiziert hier einen Rückgang von 45 Prozent im Geschosswohnungsbau. Die Kostenmieten beim Neubau liegt schon heute im verdichteten Raum bei 9-12 Euro/m² Kaltmiete. Maßgeblich sind die gestiegenen Baukosten (Anforderungen aus der EnEV 2009) verantwortlich. Nach derzeitigem Stand plant die Bundesregierung auch mit der EnEV 2012 eine Verschärfung von ca. 15 Prozent für den Neubau. Auch das wird die Neubaukosten erhöhen. Der Mietenspiegel deckelt in weiten Teilen einer Kommune nicht die Neubaukosten und somit würde eine Mietobergrenze orientiert an der Vergleichsmiete eine Wirtschaftlichkeit des Wohnungsneubaus nicht mehr darstellen. Diese Regulierung würde sogar einem Bauverbot gleich kommen. Schlussendlich erliegt dann der Neubau gerade im mittleren Preissegment (kein Premiumwohnungsbau in guten Lagen).

Soziale Durchmischung gefährdet

Zudem sieht der IVD die Gefahr, dass durch die Mietendeckelung künstlich eine soziale Struktur in den Quartieren geschaffen wird und die gesunde Durchmischung unterbleibt.

Geförderter Wohnungsbau

Die Regulierung von Neuvertragsmieten oder Mietobergrenzen hat gerade im sozial geförderten Wohnungsbau die Auswirkungen, dass die Kommunen finanziell gefordert sind und die Finanzierung über die Haushalte zu hohe Belastungen darstellen. Hinzu kommt noch, dass ab 2014 die Kompensationsleistungen aus dem Bund in die Länder bislang nicht geklärt sind. In verschiedenen Großstädten ist der sozial geförderte Wohnungsbau ein wieder nachgefragtes Instrument, um bezahlbaren Wohnungsbau anzubieten.

Energiewende

Die Wohnungsbestände müssen energetisch Modernisiert werden. So das Ziel der Politik. Die Wohnungswirtschaft hat bereits Milliarden in die Wohnungsbestände investiert und ist auch weiterhin dazu bereit. Voraussetzung ist aber das Wirtschaftlichkeitsgebot, dass eine Modernisierungsmaßnahme sich rechnet. Die Mietobergrenzen zu regulieren, um dann nach der Modernisierung neu zu vermieten, blockiert die Energiewende.