


















**Kommentierung des Koalitionsvertrages
zwischen CDU/CSU und SPD vom 27. November 2013**

Koalitionsvertrag CDU/CSU & SPD	Kurzbewertung
<p>Bündnis für Wohnen (S. 114) Eine hohe Wohn- und Lebensqualität der Menschen in Deutschland sind ein wichtiges Ziel unserer Politik. Dem weiter wachsenden Wohnungsbedarf in den Ballungszentren und vielen Groß- und Hochschulstädten, dem notwendigen energetischen Umbau sowie den demografischen und sozialen Herausforderungen muss entsprochen werden. Alle Maßnahmen werden wir in einem Aktionsprogramm zur Belebung des Wohnungsbaus und der energetischen Gebäudesanierung zusammenfassen. (...) Wir streben dazu ein Bündnis mit den Ländern, Kommunen und allen relevanten gesellschaftlichen Akteuren an. Den Immobilienwirtschaftlichen Dialog werden wir ausbauen.</p>	<p> „Bezahlbarer Wohnraum in ansprechender Qualität“ ist nicht zum Nulltarif zu haben. Hohe energetische Anforderungen und gestiegene Baupreise verschärfen die Situation.</p>
<p>Bündnis für Wohnen (S. 114) Dazu setzen wir auf einen wohnungspolitischen Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung.</p>	<p> Das Mietrecht ist der falsche Ort, um staatliche Ziele durchzusetzen. Es regelt hauptsächlich das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter! Finger weg vom Mietrecht! Ein Dreiklang ist nicht ersichtlich.</p>
<p>Sozialer Wohnungsbau/Wohngeld (S. 115) Wir setzen auf eine Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus. Wir unterstützen die hierfür zuständigen Länder bis Ende 2019 mit jährlich 518 Mio. Euro. Zugleich erwarten wir von den Ländern, dass sie diese Mittel zweckgebunden für den Bau neuer Sozialwohnungen, neue Sozialbindungen sowie für die sozialverträgliche Sanierung des Wohnungsbestandes einsetzen und diese Vorhaben zusätzlich mit eigenen Mitteln unterstützen – dokumentiert in einem ausführlichen Berichtssystem an den Bund.</p>	<p> 518 Mio. Euro sind besser als nichts. Ob die Mittel zweckgebunden eingesetzt werden, liegt nicht im Einflussbereich des Bundes.</p>
<p>Sozialer Wohnungsbau/Wohngeld (S. 115) Um Menschen mit geringeren Einkommen direkt zu helfen und gutes Wohnen zu ermöglichen, wollen wir die Leistungen des Wohngeldes weiter verbessern, indem wir Leistungshöhe und Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung anpassen.</p>	<p> Sofern es zu einer Stärkung geringerer Einkommen kommt, ist hiergegen nichts einzuwenden. Die Frage der Finanzierbarkeit steht auf einem anderen Blatt.</p>

<p>Bezahlbare Mieten (S. 115) Mietpreisbremse I Damit Wohnraum insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten bezahlbar bleibt, räumen wir den Ländern für die Dauer von fünf Jahren die Möglichkeit ein, in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung von Wohnraum die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. (...) Die mögliche Wiedervermietungsmiete muss mindestens der bisherigen Miethöhe entsprechen können.</p>	 Eine Mietpreisbremse stellt massiven Eingriff in die Vertragsfreiheit dar. Die Mietpreisbremse hat, auch wenn es nicht zu einer Absenkung kommt, nichts mit Mieterschutz zu tun. Der Wohnungsinteressent ist im Gegensatz zum bestehenden Mieter nicht schutzwürdig. Die Privatnützigkeit des Eigentums darf nicht nur zum Agenten des Gemeinwohls werden.
<p>Bezahlbare Mieten (S. 115) Mietpreisbremse II Erstvermietungen in Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen sind davon ausgeschlossen.</p>	 Eine wichtige Ausgrenzung die begrüßt wird. Wären Erstvermietungen in Neubau betroffen, würde der Wohnungsneubau zum Erliegen kommen. Wichtig ist auch, dass umfassende Modernisierungen nicht bestraft werden sollen. Aber was heißt „umfassend“? Hier muss eine Konkretisierung zugunsten eines qualitativ vollen Wohnraums erfolgen.
<p>Bezahlbare Mieten (S. 115) Mietpreisbremse III Die Ausweisung dieser Gebiete durch die Länder soll an die Erarbeitung eines Maßnahmenplans zur Behebung des Wohnungsmangels in den Gebieten gekoppelt werden.</p>	 Die Kopplung an aussichtsreiche Maßnahmenpläne ist extrem wichtig, da sonst der Neubau nicht forciert wird. Fraglich ist nur, wie dies gesetzestechnisch umgesetzt werden soll. Hier bestehen erhebliche Zweifel.
<p>Bezahlbare Mieten (S. 115) Modernisierungsmieterhöhung I Künftig sollen zudem nur noch höchstens 10 % - längstens bis zur Amortisation der Material- und Handwerkerkosten - einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen.</p>	 Die elf-Prozent Regelung hat sich bewährt. Der Vorstoß soll Sozialpolitik gegenüber dem Mieter darstellen, nützt aber Ende dem Verbraucher nicht, da nach 10 Jahren das Mietniveau sowieso gestiegen ist. Vorschlag stellt krassen Systembruch dar: Nach dem Vorschlag müsste nach Amortisation die Miete wieder gesenkt werden. Der Mieter profitiert aber weiterhin von der Verbesserung. Die Verbesserung muss weiterhin spiegelbildlich zur Miete stehen.
<p>Bezahlbare Mieten (S. 115) Modernisierungsumlage II Durch eine Anpassung der Härtefallklausel im Mietrecht (§ 559 Abs. 4 BGB) werden wir einen wirksamen Schutz der Mieter vor finanzieller Überforderung bei Sanierungen gewährleisten.</p>	 Mit dem Mietrechtsänderungsgesetz wurde im Mai die Härtefallklausel bereits zugunsten des Verbrauchers geändert. Es ist völlig unklar, was damit gemeint ist?!

<p>Bezahlbare Mieten (S. 115) Wohn- und Nutzfläche Wir werden für alle Rechtsgebiete klarstellen, dass nur die tatsächliche Wohn- bzw. Nutzfläche Grundlage für Rechtsansprüche z. B. für die Höhe der Miete, für Mieterhöhungen sowie für die umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten sein kann.</p>	 Grundsätzlich ist dagegen nichts einzuwenden. Die Umsetzung ist jedoch schwierig, da sich eine Wohnung nicht so exakt vermessen lässt wie etwa der Inhalt einer leeren Flasche. Auch künftig muss es zugunsten der Rechtssicherheit und des -friedens Toleranzen geben.
<p>Bezahlbare Mieten (S. 115) Ortsübliche Vergleichsmiete Wir sorgen dafür, dass im Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt wird.</p>	 Grundsätzlich ist nicht ganz klar, was gemeint ist. Geht es um eine Verlängerung des Bezugszeitraums von derzeit 4 Jahren auf ggf. 10 Jahre würde die ortsübliche Vergleichsmiete dauerhaft abgesenkt werden. Die Preisschere zwischen Neubau und Bestand würde sich weit öffnen. Künftig würde es zwei Klassen von Wohnraum geben. Neubau zu einer höheren Kostenmiete. Bestandsbauten zu niedrigen Preisen. Mit der Mietpreisbremse hätte allerdings der Bestand einen schlechten Zustand, da sich Investitionen nicht rechnen.
<p>Bezahlbare Mieten (S. 115) Wohnraumvernachlässigung Wir halten wirksame Instrumente gegen grobe Vernachlässigung von Wohnraum durch den Eigentümer für notwendig. Wir werden entsprechende Regelungen prüfen.</p>	 Maßnahmen gegen die Vernachlässigung von Wohnraum liegen in der Kompetenz der Länder. Es ist daher unklar, was gemeint ist.
<p>Bezahlbare Mieten (S. 115) Qualitätssteigerung der Maklerleistung/Versicherung Für Maklerleistungen wollen wir klare bundeseinheitliche Rahmenbedingungen und ebenso Qualitätssicherung erreichen. (...) Zudem wollen wir einen Sachkundenachweis einführen und Standards aus anderen Beratungsberufen auf das Maklergewerbe übertragen. Wir werden berufliche Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen für Wohnungsverwalter und Immobilienmakler verankern.</p>	 Die Einführung eines Sach- und Fachkundenachweises sowie eine Versicherungspflicht sind lang verfolgte Ziele des IVD und erstmals nach Jahrzehnten in den Koalitionsverhandlungen bzw. Koalitionsvertrag aufgenommen. Durch die Steigerung der Zugangs- und Ausübungshürden wird die Qualität der Leistung verbessert und somit mehr Rechtssicherheit für den Verbraucher erzielt. Durch die Steigerung der Qualitätsanforderungen wird der Beruf des Maklers weniger angreifbar.

<p>Bezahlbare Mieten (S. 115) Sogenanntes Bestellerprinzip Vermieter und Mieter sollen weiter als Auftraggeber auftreten können. Dabei gilt das marktwirtschaftliche Prinzip: wer bestellt, der bezahlt.</p>	 <p>Die Einführung eines Bestellerprinzips ist ein ungerechtfertigter Eingriff in die Vertragsfreiheit, da er nicht erforderlich ist. Der Vorschlag zeigt, wie weit die Politik von der Realität entfernt ist. Der Markt regelt selbst, wer die Provision zu zahlen hat. Der Verbraucher ist durch das Wohnraumvermittlungsgesetz bereits geschützt (max. zwei Mieten Provision). Das Bestellerprinzip ist juristisch nicht umsetzbar, weil der Maklervertrag nicht mit dem Kauf- oder Werkvertrag vergleichbar ist.</p>
<p>Bezahlbare Mieten (S. 115) Honorarberatung als Option zum klassischen Makler Wir wollen im Maklerrecht Anreize für eine bessere Beratung des Verbrauchers beim Immobilienerwerb schaffen. Hierzu streben wir als weitere Option des Verbrauchers eine erfolgsunabhängige Honorierung entsprechend dem Beratungsaufwand an.</p>	 <p>Da es sich lediglich um eine Option zum klassischen Maklergeschäft handelt, ist diese zunächst nicht zu kritisieren. Eine Abschaffung oder über das Bestellerprinzip hinausgehende Regelung des provisionsbasierten Makelns durch die Hintertür, ist abzulehnen.</p>
<p>Bezahlbare Mieten (S. 116) Datenbankgrundbuch Bei der Einführung des Datenbankgrundbuches werden wir die Einsichtnahme des Verwalters am elektronischen Verfahren regeln.</p>	 <p>Diesen Vorstoß begrüßt der IVD grundsätzlich, da sich damit die Arbeit für den Verwalter erleichtern wird.</p>
<p>FAZIT</p>  <p>Die Mindestanforderungen und die Qualitätssicherung für den Verwalter- und Maklerberuf haben nach 40 Jahren IVD Forderung erstmals in den Koalitionsvertrag Einzug genommen. Ebenso wie die Versicherungspflicht. Der IVD begrüßt die Aufnahme der Mindestanforderungen an den Beruf des Verwalters und Immobilienmaklers wie auch die Versicherungspflicht.</p> <p>Ein Bestellerprinzip lehnt jedoch der IVD weiterhin ab, da eine marktwirtschaftliche Ausgestaltung als nicht lösbar gesehen wird. „Nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip“ heißt auch, eine vertragsfreie Ausgestaltung des Bestellerprinzips, was bereits in der letzten Bundesratsinitiative gescheitert ist.</p> <p>Die Mietpreisbremse und viele weitere Punkte, sind nach Ansicht des IVD im Koalitionsvertrag kein Kompromiss, sondern stammen zum größten Teil aus der Programmatik der SPD und übersteigen so sogar noch die Ausformulierungen aus dem SPD Regierungsprogramm. Die CDU/CSU hat diese Punkte in der letzten Legislaturperiode abgelehnt. Die als Gegenstück zur „Baubremse“ gedachte degressive Abschreibung, die spiegelbildlich in den Gebieten gelten sollte, in denen die Mietpreisbremse kommt, ist aus dem Entwurf des Koalitionsvertrages gestrichen worden. Damit sind die schlimmsten Befürchtungen der Immobilienwirtschaft wahrgeworden.</p>	