

AGW Arbeitskreis „Gesellschaft und Quartier“

Impulse aus dem Koalitionsvertrag bzgl. Wohnungswirtschaft

Ingo Malter,

Geschäftsführer der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Nürnberg, den 19.05.2014



1 › Aktuelle Situation

2 › Mietpreisbremse

3 › Reduzierung und Kappung der Mod.-Umlage

4 › Ansatzpunkte in der Begründung des
Gesetzentwurfs

5 › Arbeitsgruppen

Aktuelle Situation

- Der **Koalitionsvertrag steht** und dessen wohnungswirtschaftlich relevanten Teile werden umgesetzt.
- **Politik setzt eher auf Restriktionen** statt auf Investitionsanreize: Degressive AfA wurde aus dem Koalitionsvertrag gestrichen, Senkung der Modernisierungsumlage von +11 auf +10 Prozent der Miete pro Jahr zzgl. Kappung nach 10 Jahren.
- Auf die **Symptome wird ein Deckel gesetzt**, die Ursachen nicht angegangen: Der Wohnraum, vor allem für Wenig- bis Mittelverdiener bleibt knapp.
- Fraglich: Fehlt der Wille oder fehlen die Mittel i.S.v. Knowhow?

1 › Aktuelle Situation



2 › Mietpreisbremse

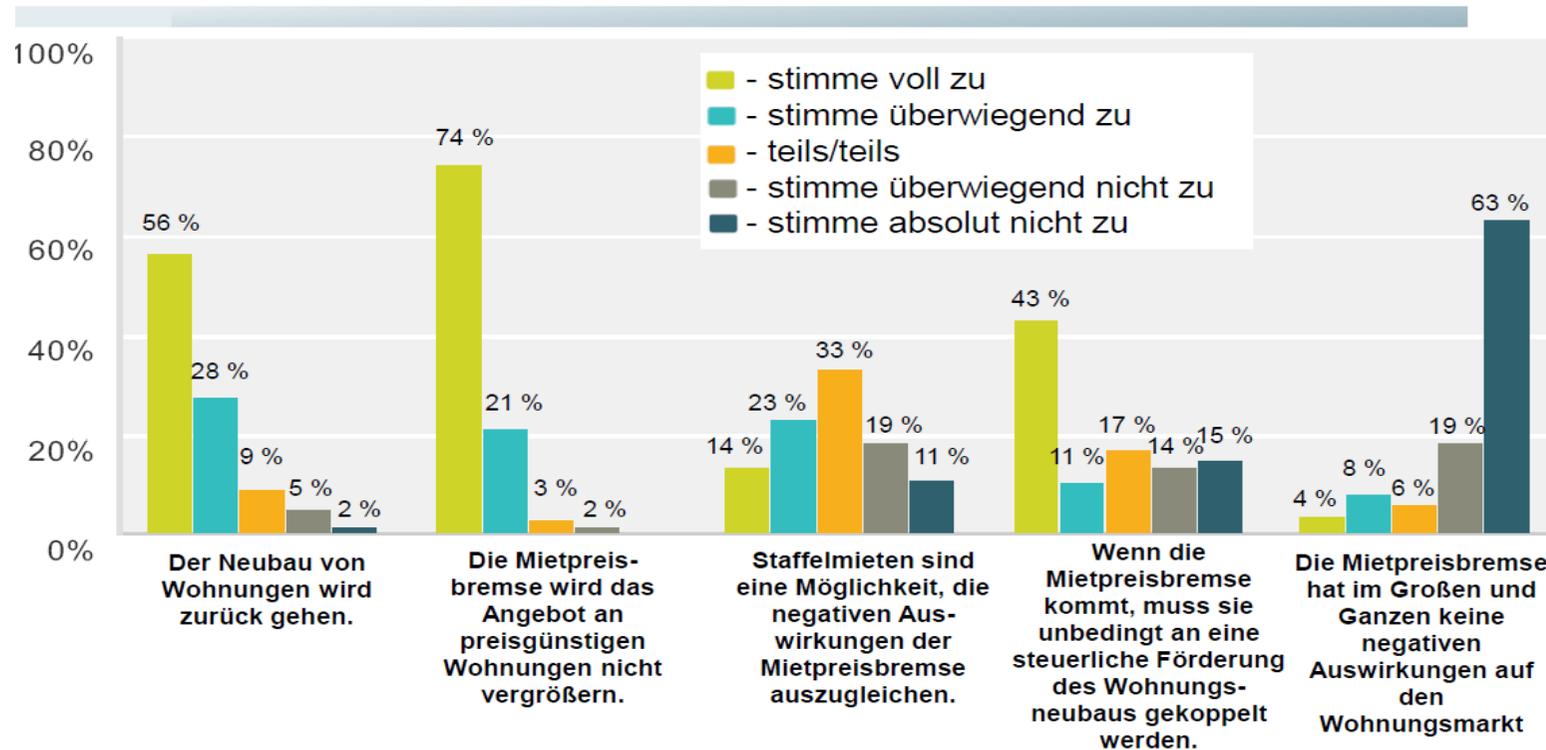
3 › Reduzierung und Kappung der Mod.-Umlage

4 › Ansatzpunkte in der Begründung des
Gesetzentwurfs

5 › Arbeitsgruppen

Mietpreisbremse

Bewertung der Mietpreisbremse
Grafik



Quelle: Umfrage bei den GdW Gremien; 07.11.2013 bis 11.11.2013; n=133

Mietpreisbremse

- **Gesetzentwurf** zur Mietpreisbremse wurde am **21.03.2014 vorgelegt**
- **Begrenzung** der Erhöhung bei Wiedervermietung auf **10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete**; Mietsenkungen bei Wiedervermietung sind nicht erforderlich.
- **Neubauten** und „umfassend modernisierte“ Wohnungen sind **ausgenommen**.
- **Beschränkung auf „angespannte Wohnungsmärkte“**; darunter fallen laut Justizministerium 4,2 von 21,1 Mio. Mietwohnungen in Deutschland, d.h. die Einführung ist flächendeckend in Großstädten und Universitätsstädten zu erwarten, anstatt nur als Ausnahmeregelung für besonders betroffene Gebiete.
- **Aktuelle Diskussion: Definition von „angespannten Wohnungsmärkten“** – derzeit diffus als „ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen besonders gefährdet“ beschrieben. Diskutiert wird auch die **Befristung auf 5 Jahre**, die angekündigt war, aber **nicht im Gesetzentwurf enthalten** ist (lediglich die Überprüfung des Gesetzes).
- **Falsche Preissignale an die Investoren und an die Nachfrager**, die die Knappheit verschärfen: Investitionen in den Neubau bleiben aus, während der Zuzug aufgrund attraktiver Mieten verstärkt wird.

Mietpreisbremse

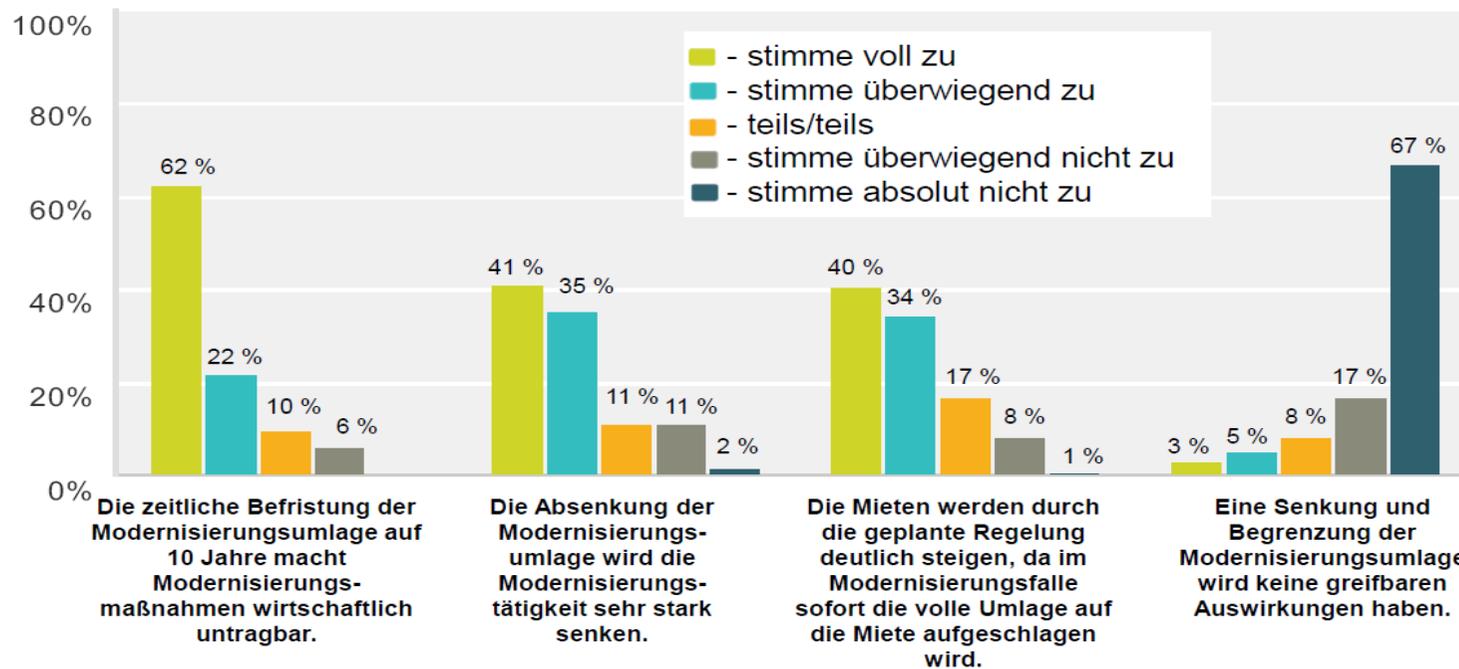
- **Haushalte mit mittleren Einkommen sind die Begünstigten** der Regelung, da ein Vermieter ihnen den Vorzug vor bspw. Hartz-IV-Empfängern geben wird. Sie bezahlen weniger Miete als sie eigentlich bei freier Bildung von Marktpreisen bezahlen müssten.
- In **Bestandswohnungen wurden die Mieten bisher oft nicht erhöht**, da bei Wiedervermietungen die Miete ohne Beschränkungen neu verhandelt werden konnte. Das könnte sich nun ändern und insbesondere noch vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse zu Mieterhöhungen führen (**Vorzieheffekte**).
- Wird die **Vermietung weniger attraktiv, steigt** im Gleichschritt die **Attraktivität der Umwandlung in Eigentumswohnungen** – dadurch steigt die Knappheit an Mietwohnungen zusätzlich an.
- **Wohnungs- und mietenpolitische Eingriffe** werden zum **zusätzlichen Risikofaktor für Investitionen** in den langfristig orientierten Wohnungsmarkt.

- 1 › Aktuelle Situation
- 2 › Mietpreisbremse
-  3 › **Reduzierung und Kappung der Mod.-Umlage**
- 4 › Ansatzpunkte in der Begründung des
Gesetzesentwurfs
- 5 › Arbeitsgruppen

Reduzierung und Kappung der Mod-Umlage

Bewertung der zeitlichen Begrenzung und Absenkung der Modernisierungsumlage

Grafik



Quelle: Umfrage bei den GdW Gremien; 07.11.2013 bis 11.11.2013; n=133

© GdW Schrader – 11.11.2013

3

Reduzierung und Kappung der Mod.-Umlage

- **Reduzierung der Umlage** von 11% auf 10% der Miete.
- **Eigentliches Problem: Kappung durch Beendigung der Umlagefähigkeit nach Amortisation.** Nachdem die Ausgaben amortisiert sind, fällt die Miete auf das Ausgangsniveau zurück.
- **Umlagefähigkeit des Zinsverlustes i.H.v. 1%** während des Amortisationszeitraums der Finanzierung **ist nicht geklärt.**
- **Faktische Gewinnverbotsregelung**, die kleinere bis mittlere Investitionen in Modernisierungen unattraktiv macht und verhindert. Stattdessen Anreize für umfassende Modernisierungen, die in Verbindung mit der Ausnahme von der Mietpreisbremsen-Regelung zur Neuvertragsabschlussfreiheit führen

1 › Aktuelle Situation

2 › Mietpreisbremse

3 › Reduzierung und Kappung der Mod.-Umlage

 4 › **Ansatzpunkte in der Begründung des
Gesetzesentwurfs**

5 › Arbeitsgruppen

Ansatzpunkte in der Begründung des Gesetzentwurfs

- In der Begründung heißt es u.a.: „Die **Dämpfung der Wiedervermietungsrente schafft keinen zusätzlichen Wohnraum**. Sie kann ... nur ein Element einer umfassenden Bau- und Wohnungspolitik sein, um sozial unerwünschten Preisentwicklungen zu begegnen, die auf einem knappen Angebot beruhen.“
- **Vorschläge seitens der Politik** u.a.: Sozialer Wohnungsbau, aktive Liegenschaftspolitik zur Ausweisung von Bauland, Unterstützung privater Wohnungsbautätigkeit, Schaffung generationen- und altersgerechten Wohnraums.
- Explizit als **Einladung an die Wohnungsunternehmen** zu verstehen, sich Gedanken um Lösungsansätze zu machen, in den **Dialog zu treten und konstruktive Vorschläge** zu erarbeiten.

Fazit: Es fehlt nicht am politischen Willen. Es fehlt eher am Knowhow

1 › Aktuelle Situation

2 › Mietpreisbremse

3 › Reduzierung und Kappung der Mod-Umlage

4 › Ansatzpunkte in der Begründung des
Gesetzentwurfs

 5 › Arbeitsgruppen

Weiteres Vorgehen

- Wirtschaftlichkeit und zielgerichteter Einsatz von Fördermitteln bzw. den Wunschlisten von Politik
- Koordination von sich verändernden Nachbarschaften, gewollte/ungewollte Veränderungen
- „Integrierte bezahlbare Quartiersansätze“ - gibt es bereits Ansätze?
- Gentrification heißt für die Mitglieder der AGW ...