

17. Sep. 2018

SPD Vorstand
Wilhelmstr. 141
10963 Berlin

Plan für eine Mietenwende

Sehr geehrte Frau Nahles,
sehr geehrter Herr Schäfer-Gümbel,

mit Interesse haben wir Ihren Plan für eine Mietenwende gelesen. Dieser ruft jedoch unseren deutlichen Widerspruch hervor, so dass wir zu einigen Punkten nachfolgend Stellung nehmen möchten:

zu 1.

Mit dem Vorschlag für einen Mieten-Stopp und dem damit verbundenen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte des Grundgesetzes schadet die SPD mal wieder dem privaten Kleinvermieter, der z. B. ein oder zwei vermietete Eigentumswohnungen oder ein kleines Miethaus zur Altersvorsorge besitzt. Börsennotierte Wohnungskonzerne, die man mit solchen Vorschriften treffen will, werden sich zu wehren wissen.

Mittelfristig wird die Investitionsbereitschaft von Eigentümern nachlassen, da die Bau- und Reparaturkosten derzeit schneller steigen als die Inflationsrate.

Und an einen Zeitraum von „nur“ 5 Jahren für den Mietenstopp glauben wir nicht; jede Regelung kann verlängert werden.

zu 2. und 3.

Selbstverständlich kann sich jeder Bauherr dafür entscheiden, im öffentlich geförderten Wohnungsbau Wohnungen zu errichten. Zwingen kann man allerdings niemanden. Und wenn solche Programme der Länder kaum nachgefragt sind, liegt es wohl an den Konditionen und der damit verbundenen Bürokratie. Wenn man private Bauherren gewinnen will, muss es deutliche Anreize geben. Ansonsten werden solche Programme nur von Bauherren genutzt, weil sie es müssen, z.B. kommunale Wohnungsbaugesellschaften.

zu 4.

Die Gründe, warum Grundstücke nicht bebaut werden, sind vielfältig und können nicht pauschal mit Spekulation begründet werden. Und was wollen Sie machen, wenn jemand einer Baupflicht nicht nachkommt? Enteignen?

Öffentliche Grundstücke sollten immer zweckgebunden veräußert werden. Wenn dies bisher nicht geschehen ist, so haben Bund, Länder und Kommunen hier versagt.

zu 6.

Das Problem der Share-Deals ist aus steuerlicher Sicht sicherlich ein zu diskutierendes Thema, hat aber mit Wohnungsmangel und Mietsteigerungen nun gar nichts zu tun.

zu 7.

Die Bildung von Wohneigentum (Aufteilung) hat keine Auswirkung auf den Wohnungsbestand; es gehen dadurch keine Wohnungen verloren; durch ein Umwandlungsverbot werden aber auch keine Wohnungen geschaffen. Das Mietrecht und der Mieterschutz gelten für Eigentumswohnungen genauso wie bei einem Miethaus. Insofern macht die Forderung nach einem Umwandlungsverbot keinen Sinn, wenn es um Wohnungsmangel geht.

Durch die Bildung von Eigentumswohnungen konnte nach der Wiedervereinigung viel Kapital beschafft werden, um einen Teil des maroden Wohnungsbestandes in den neuen Bundesländern zu sanieren. Ferner ermöglicht die Bildung von Eigentumswohnungen eine private Altersvorsorge. Insofern hat Wohnungseigentumsbildung ihre „guten“ Seiten. Im Ergebnis sollte die Bildung von Wohneigentum gefördert und nicht unterbunden werden.

zu 8.

Zum Thema Eigenbedarfskündigung haben die Gerichte, insbesondere der Bundesgerichtshof viele Entscheidungen getroffen, so dass eigentlich klar ist, was geht und was nicht. Dies kann man gerne in das Mietrecht übernehmen, nur haben wir die Befürchtung, dass man die Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung möglichst weit einschränken oder vielleicht gar unterbinden möchte. Dies wäre für uns nicht akzeptabel.

zu 9.

Ob das Bestellerprinzip beim Verkauf von Immobilien wirklich zielführend ist, bedarf einer ausführlichen Diskussion und Prüfung. Im schlechtesten Fall erhöhen die vom Veräußerer zu tragenden Maklerkosten den Kaufpreis und somit die Bemessungsgrundlage für die üblicherweise vom Käufer zu tragende Grunderwerbsteuer (Kaufpreis + Makler), da dies dann eine Leistung des Verkäufers ist. Dies wäre eine Steuerhöhung zugunsten der Länder und eine Mehrbelastung der Käufer, also das Gegenteil von dem, was man erreichen möchte.

Insgesamt werden Ihre Vorschläge das Problem der steigenden Mieten nicht lösen: wenn ich 1.000 Mietinteressenten habe, aber nur 995 Wohnungen, ist es egal, wie viel die Wohnungen kosten; es fehlen 5 Wohnungen und die sind nur durch Neubau zu erhalten.

Statt übermäßiger Regulierung und Bürokratie sollten Sie überlegen, wie Eigentümer motiviert werden können, Wohnungen zu schaffen, und wie die Kapazitätsengpässe bei Hand-

werks- und Baubetrieben beseitigt, wie neue Fachkräfte und Auszubildende für Bau- und Handwerksberufe gewonnen werden können.

Sie nehmen sich für Ihre Politik immer die negativen Beispiele als Handlungslinie vor, vergessen aber, dass mehr als 90% aller Mietverhältnisse im Großen und Ganzen reibungslos funktionieren. Sie haben börsennotierte Wohnungskonzerne als – drastisch formuliert – Feindbild, vergessen aber, dass rund 60 % der Mietwohnungen in Deutschland Privatpersonen gehören. Mit jeder (geplanten) Gesetzesänderung wird dieser Personenkreis verunsichert, verschiebt evtl. Investitionsentscheidungen oder lässt sie ganz fallen.

Wir sind auf Ihre Antwort gespannt.

Mit freundlichen Grüßen



Frank Behrend
1. Vorsitzender