



Antrag

der Abgeordneten **Hubert Aiwanger, Florian Streibl, Thorsten Glauber, Prof. (Univ. Lima) Dr. Peter Bauer, Dr. Hans Jürgen Fahn, Günther Felbinger, Eva Gottstein, Joachim Hanisch, Johann Häusler, Dr. Leopold Herz, Nikolaus Kraus, Peter Meyer, Alexander Muthmann, Prof. Dr. Michael Piazzolo, Bernhard Pohl, Gabi Schmidt, Dr. Karl Vetter, Jutta Widmann, Benno Zierer** und **Fraktion (FREIE WÄHLER)**

Anreize in Neubau und Modernisierung von Wohnungen nicht unnötig erschweren

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, sich anlässlich der vom Bundesministerium der Justiz erarbeiteten Eckpunkte zur zweiten Mietrechtsreform für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Schutz der Mieter und den Rechten der Vermieter einzusetzen, ohne dass Anreize in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen unnötig erschwert werden.

Die aktuellen Vorschläge in Bezug auf Mieterhöhungen nach Modernisierungen und hinsichtlich der Änderungen bei der ortsüblichen Vergleichsmiete hätten in dieser Form negative Auswirkungen auf die Fortentwicklung des Wohnungsmarkts.

Es ist deshalb insbesondere darauf hinzuwirken, dass

- die angedachte Begrenzung der Umlage von Modernisierungskosten auf Mieter nicht bis auf 8 Prozent abgesenkt wird
- und der Beobachtungszeitraum von Mietspiegeln nicht auf 10 Jahre ausgeweitet wird.

Begründung:

Presseberichterstattungen zufolge soll Bundesjustizminister Heiko Maas ein Eckpunktepapier für das geplante zweite Mietrechtspaket vorgelegt haben, um Mieter noch stärker vor finanzieller Überforderung zu schützen. Die Vorschläge in Bezug auf Mieterhöhungen nach Modernisierungen und hinsichtlich der Änderungen bei der ortsüblichen Vergleichsmiete hätten jedoch in dieser Form negative Auswirkungen auf die Fortentwicklung des Wohnungsmarkts. Kritisiert werden dabei vor allem folgende Punkte:

Die Möglichkeit für Vermieter, Modernisierungskosten auf ihre Mieter umzulegen, soll deutlich eingeschränkt werden. Unter anderem sollen anstelle der im Koalitionsvertrag vereinbarten Begrenzung auf 10 Prozent, nur noch 8 Prozent der Modernisierungskosten jährlich auf die Mieter umgelegt werden können. Dadurch besteht u.E. die Gefahr, dass die Energiewende noch schleppender verläuft, weil energetische Sanierungen nicht mehr durchgeführt werden. Bei Modernisierungen muss aber auch künftig eine faire Kostenverteilung möglich sein. Vorgesehen ist wohl auch, dass die Miete nur um höchstens 50 Prozent steigen darf, auf keinen Fall aber um mehr als 4 Euro pro m². Kleinvermieter dürfen zwar eine Pauschale geltend machen, können dann aber sogar nur noch 4 Prozent jährlich umlegen.

Außerdem soll der Beobachtungszeitraum von Mietspiegeln von vier auf zehn Jahre ausgeweitet werden, wodurch Mieterhöhungen in laufenden Verträgen und Neuvermietungen erschwert würden. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann aber u.E. nicht mit bis zu zehn Jahre alten Mietverträgen ermittelt werden. Vielmehr müssen Mietspiegel die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, da andernfalls jede Dynamik im Wohnungsbau erstickt wird.

Nach unserer Auffassung würden die bekannt gewordenen Vorschläge in dieser Form die Anreize in den Neubau und Modernisierungen zu einem Zeitpunkt im Keim ersticken, in dem wir dringend auf neuen Wohnraum angewiesen sind.