

# Angespannte Wohnungsmärkte entlasten

**Deutscher Verband.** Die neue Bundesregierung will mit einem Maßnahmenpaket für bezahlbaren Wohnraum sorgen. Dabei überwiegt jedoch die Regulierung, Investitionsanreize fehlen.

Ingrid Matthäus-Maier, Leiterin der Arbeitsgruppe Wohnungswesen des Deutschen Verbandes



Ingrid Matthäus-Maier

Bundesjustizminister Maas will für die im Koalitionsvertrag angekündigte Mietpreisbremse so schnell wie möglich einen Gesetzesentwurf vorlegen. Bei den beiden anderen Bausteinen, mit denen der Neubau weiter angekurbelt werden soll, hat der Koalitionsvertrag jedoch weniger zu bieten. Die zunächst vorgesehene degressive Afa für Gebiete mit Wohnungsengpässen wurde in letzter Minute gestrichen. Und für die Belegung des sozialen Wohnungsbaus ist der Bund darauf angewiesen, dass die Länder die Kompensationsmittel tatsächlich für zusätzliche Sozialwohnungen einsetzen und mit eigenen Mitteln aufstocken. Positive Impulse bieten die deutliche Anhebung der Städtebauförderung und die Wiedereinführung des Zuschusses für den altersgerechten Umbau.

## Wohnungswirtschaft skeptisch

Die Wohnungswirtschaft ist skeptisch, inwieweit die vorgesehenen wohnungspolitischen Maßnahmen die Wohnungs-

situation in Ballungsräumen entspannen. Insbesondere Wohnungsunternehmen und Privatvermieter warnen davor, dass die Mietpreisbremse – selbst wenn sie zeitlich befristet ist und nur für angespannte Wohnungsmarktregionen zum Einsatz kommt – das sensibel austarierte Mietrecht dauerhaft aus dem Gleichgewicht bringt. Die ortsübliche Vergleichsmiete könnte künftig nur mehr unterhalb der Inflationsrate steigen. Bereits jetzt verunsichert die Ankündigung Investoren. Mittel- bis langfristig könnte die Mietpreisbremse sogar dazu führen, dass Mietwohnungen vermehrt in Eigentum umgewandelt werden und der Mietwohnungsmarkt insgesamt geschwächt wird.

Weniger dramatische Wirkungen sehen Mieterbund und Länderministerien. Steigerungsmöglichkeiten von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete ließen auch noch ausreichend Spielraum für angemessene Renditen, zumal Neubauten und umfassende energetische Modernisierungen von der Deckelung ausgenommen sind. Ebenso kann die bisherige Miete bei Wiedervermietung bleiben. Schließlich werden auch nicht alle Bundesländer die Mietpreisbremse einführen und dann auch nur für bestimmte Hot Spots.

Klar ist, eine Mietpreisbremse wird den Wohnungsneubau nicht beleben. Damit die Mietpreisbremse möglichst wenige Investitionen hemmt, kommt es darauf an, dass sowohl Ausgestaltung als auch Umsetzung sensibel erfolgt.

Weit problematischer als die Mietpreisbegrenzung wird übereinstimmend die Begrenzung der Modernisierungsumlage auf die Amortisationsdauer der Investitionskosten eingeschätzt.

## Mehr Investitionsanreize

Nicht zuletzt zur „Kompensation“ der Mietpreisbremse sind gut justierte Neubauanreize notwendig. Hierfür wäre eine Verbesserung der Abschreibungen für bestimmte Wohnungsmarktregionen steuer- und europarechtlich machbar, sofern sie fundiert begründet wird. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wäre eine lineare Afa von drei oder vier Prozent allerdings wirkungsvoller als eine degressive Afa, die lediglich einen Vorzieheffekt darstellt. Jedoch ist eine verbesserte Afa nur für bestimmte Regionen politisch schwer durchsetzbar.

Der Deutsche Verband hat in seiner Arbeitsgruppe Wohnungswesen die Mietpreisbremse und die notwendigen Investitionsanreize intensiv erörtert. Nun muss die Bundesregierung das im Koalitionsvertrag genannte Aktionsprogramm zur Belegung des Wohnungsneubaus und das Bündnis für Wohnen mit Leben füllen. Zur Entlastung einkommensschwacher Haushalte müssen soziale Wohnraumförderung und Wohngeld gestärkt werden. Die Länder sollten die im Zuge der Mietpreisbremse einzuführenden Maßnahmenpläne konsequent nutzen.

