

Bundesbüro

Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030/278901-0
Fax 030/278901-11

www.vpb.de
info@vpb.de



V.P.B. e.V. Chausseestraße 8 10115 Berlin

Bundesministerium der Justiz
und für Verbraucherschutz
Ref. I A 3
Herrn Matthias Schmid
11015 Berlin

- nur per Mail -

**Stellungnahme des Verbandes Privater Bauherren e. V. (VPB) zum
Referentenentwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetzes – MietNovG (Stand 18. 03.
2014)**

Ihr Az.: 3430/2-21-11 422/2014

Sehr geehrter Herr Schmid,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme möchte ich mich zunächst herzlich
bedanken!

Der VPB vertritt seit 1976 die Interessen der privaten Bauherren und ist damit
die älteste Verbraucherschutzorganisation auf diesem Gebiet. Private Bauherren
sind auch Vermieter: Über 80 % aller Wohnungen in Deutschland gehören privaten
Bauherren, die damit etwas für ihre Altersvorsorge tun, um sich nicht alleine
auf die staatlichen Rentenkassen zu verlassen. Ohne die privaten Bauherren wäre
die Wohnungsversorgung in akuter Gefahr.

Auch viele Selbstnutzer planen von vornherein die Errichtung einer
Einliegerwohnung ein, um etwas für die eigene Altersvorsorge zu tun. Mancher

Verband Privater Bauherren e.V. Vereinsregister AG Berlin-Charlottenburg
24307 NZ **Vorstand:** Dipl.-Ing. Thomas Penningh, Braunschweig (Vorsit-
zender); Dipl.-Ing. Klaus Kellhammer, Tübingen; Dipl.-Ing. Rüdiger Mattis,
Leipzig; Dipl.-Ing. Renate Lepper, Bonn; Dipl.-Ing. Reimund Stewen, Köln;
Hauptgeschäftsführerin: Dipl.-Ing. Corinna Merzyn

Bankverbindung

Postbank Hamburg
IBAN DE95 2001 0020 0400 6022 03
BIC PBNKDEFF

muss arbeitsbedingt aus den eigenen vier Wänden wegziehen, will aber nach dem Ende des Erwerbslebens das eigene Heim wieder nutzen. Liegen dazwischen nur wenige Jahre, würden die Transaktionskosten von Verkauf und Neukauf in vielen Bundesländern dank der erhöhten Grunderwerbssteuer und der ebenfalls erhöhten Notargebühren schnell mehr als 10 % betragen. Nicht zuletzt hier ist daher auch hier die Vermietung das Mittel der Wahl.

Der VPB beobachtet vor allem aus der Mitgliederbetreuung seit Jahrzehnten, dass die typischen privaten Bauherren Durchschnittsverdiener sind. Sie investieren den Gegenwert jahrzehntelanger Arbeitskraft und stellen so das Rückgrat des privaten Wohnungsbaus in Deutschland dar. Sie entlasten die Sozialversicherungssysteme durch überdurchschnittliche Investitionen in ihre private Altersvorsorge durch Hausbau. Sie sind vor allem über stetig erhöhte Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) maßgeblich an der Bewältigung der Klimawende beteiligt und über das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ebenso maßgeblich an der Energiewende. Und das gilt nicht bloß für den Neubau. Seit Jahren nimmt die Bedeutung des „Bauens im Bestand“ stetig zu.

Seite 2/4

Der Referentenentwurf selbst stellt schon eingangs klar, dass der eigentlichen Ursache, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum, mit den vorgesehenen Maßnahmen gar nicht abgeholfen werden kann. Stattdessen sollen nun aber die Privatvermieter über 60 % der erwarteten Entlastungsbeträge der Mieter zu tragen haben. Denjenigen, die das Problem lösen könnten durch Schaffung eines nachfragegerechten Angebotes an Wohnraum, wird also bei Investitionen nicht nur nicht geholfen, schlimmer noch: ihre Investitionsbereitschaft wird bestraft. Diesem Problem versucht der Entwurf zwar zu steuern, indem Investitionen in Modernisierungen, grundlegende Sanierungen und Neubau in gewissem Umfang privilegiert werden. Ob die Befreiung der Erstvermietungen in den letzten beiden Fällen, ergänzt durch die Perpetuierungsregel des § 556 e Abs. 1 BGB-E aber eine hinreichende Investitionstätigkeit erhalten werden, ist überhaupt

nicht absehbar und wird denn auch von vielen anderen Investitionsträgern des Wohnungsbaus mit guten Gründen bezweifelt. Das Gesetz trägt daher ein signifikantes Risiko in sich, das Problem, gegen dessen Symptom es vorgeht, zu perpetuieren.

Der VPB fordert daher die Einhaltung des Koalitionsvertrags, nämlich zugleich ein Maßnahmenpaket zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zum Bestandteil des Gesetzesentwurfes zu machen. Die Nennung wesentlicher Instrumente – zumal ohne Nennung konkreter Zahlen – allein in der Begründung (wie die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, eine aktive Liegenschaftspolitik, um Bauland verfügbar zu machen, die Unterstützung privater Wohnungsbautätigkeit, die Schaffung generationen- und altersgerechten Wohnraums sowie die Förderung von energieeffizientem Bauen und Sanieren) ist unzureichend.

Der VPB regt zudem nachdrücklich an, die Geltungsdauer des MietNovG auf fünf Jahre zu begrenzen. Das gilt umso mehr, als die Maßnahmen des MietNovG selbst nicht nur Teil eines bislang lediglich in Umrissen erkennbaren Maßnahmenplans zur Behebung des Wohnungsmangels sind. Der Wohnungsneubau wie auch der Gebäudebestand sind zentrale Materie vielfältigster Maßnahmen (getroffener wie geplanter und nicht einmal absehbarer) zur Erreichung teilweise höchst ehrgeiziger und knapp terminierter Ziele in Klima- und Energiepolitik. Der Bundesrat hatte noch am Ende der EnEV-2014-Beratungen die Verschärfung der Neubauanforderungen auf einen einzigen Schritt im Jahr 2016 verschoben, um die nötige Zeit für den Gesetzgeber zu gewinnen, EnEV und Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) zueinander austarieren zu können. Schon im Jahre 2021 soll das Niedrigstenergiegebäude nach EU-Recht Standard im Neubau sein. § 1 EnEV setzt einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 als Ziel. Und wie lange die bauinvestitionsfreundliche Niedrigzinsphase noch andauert, ist nicht einmal mittelfristig vorhersehbar. Die Ausführungen in der Begründung des

Referentenentwurfes, nach denen eine Evaluierung beabsichtigt sei, sind schon mangels Verbindlichkeit nicht ausreichend.

Es muss vielmehr fortwährend die Gesamtbelastung der Investitionsträger auf dem Gebiet des Wohnungsneubaus und der Wohnungssanierungen im Auge behalten werden. Und das abhängig vom Träger: Was für eine große Wohnungsbaugesellschaft noch tragbar sein mag, muss es für den privaten Bauherren bereits lange nicht mehr sein. Und die privaten Bauherren als Folge unabgestimmter Maßnahmen aus dem Kreis dieser Investoren auszuschließen ist niemandem von Nutzen, sondern konterkariert nicht nur das Ziel der Behebung von Wohnungsnot.

Berlin, den 21.5.2014

Corinna Merzyn
Hauptgeschäftsführerin