



Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Dezernat I | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Herrn Bundesjustizminister
Heiko Maas
Bundesministerium der Justiz
und für Verbraucherschutz
Mohrenstraße 37
10117 Berlin

Der Oberbürgermeister

Postfach 3820
55028 Mainz
Rathaus | 3. OG
Jockel-Fuchs-Platz 1

Ansprechpartner
Oliver Bördner
Leitstelle Wohnen
Tel 0 61 31 - 12 21 40
Fax 0 61 31 - 12 26 26
oliver.boerdner@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, *J.* Juni 2016

Sehr geehrter Herr Bundesjustizminister Maas, *Liebes Heiko,*

Ihr Haus bereitet derzeit die zweite Tranche der Mietrechtsreform vor.

Gerne möchte ich diese Gelegenheit nutzen, um die Sicht einer Stadt mit hohem Nachfragedruck auf dem Mietwohnungsmarkt wiederzugeben.

Die Landeshauptstadt Mainz findet sich seit längerer Zeit auf der Rangliste der deutschen Städte mit den teuersten Mietpreisen wieder. Hinter Städten wie München, Stuttgart und Frankfurt am Main rangiert auch die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt auf einem der Spitzenplätze.

Mainz ist als Schwarm- und Wissenschaftsstadt weit davon entfernt, demografisch zu schrumpfen. Im Gegenteil: die Einwohnerschaft und damit der Bedarf an Wohnraum nehmen kontinuierlich zu.

Insbesondere Mieterhöhungen nach energetischen Sanierungen treiben dabei gleichzeitig immer öfter Mieterinnen und Mieter auf die Barrikaden und einige auch in die Verzweiflung. Hintergrund ist, dass es im Stadtgebiet in einzelnen Fällen Probleme mit sozial nicht verträglichen energetischen Sanierungen gibt.

Hier werden die bundesgesetzlichen Möglichkeiten so ausgenutzt, dass es auf Grund der Sanierung zu einer **Neueinordnung von Mietwohnungen in eine jüngere Baualtersklasse** kommt. Gesetzlich ist dies möglich. Die Neueinordnung führt aber in der Regel gerade im Geschosswohnungsbau zu einer Bewertung des Gebäudes als Neubau, was wiederum zu extremen Mietsteigerungen führen kann.

Nicht die energetische Sanierung an sich stellt dabei das Problem dar, sondern die vom Bundesgesetz vorgesehenen Anreize für große Wohnungsbaugesellschaften, Kapital sinnvoll so investieren zu können, dass es in letzter Konsequenz zu einer Neueinordnung der Mietwohnung kommt. Die damit verbundenen Probleme einer starken Mieterhöhung treten in letzter Zeit in Mainz in einigen Wohnobjekten vor allem in der Neustadt und der Oberstadt auf.

Derzeit liegt die zulässige Obergrenze der Jahresmieterhöhung bei elf Prozent der Modernisierungsaufwendungen. Für einzelne Mietparteien bedeutet dies im Einzelfall eine Erhöhung von über fünfzig Prozent ihrer derzeitigen Miete.

Dabei ist zu beobachten, dass die Frage des Umfangs einer energetischen Sanierung sich immer mehr zu einer moralischen Frage auswächst. Während unsere stadtnahe Wohnbaugesellschaft die Elfprozentregelung grundsätzlich nicht ausnutzt, wird von einigen Wohnungsbaugesellschaften lediglich die Marktgängigkeit einer Wohnung als Maßstab für die energetische Sanierung gesehen.

Ziel sollte aus meiner Sicht sein, vor allem im Bereich des Geschosswohnungsbaus auf eine warmkostenneutrale Miete zuzusteuern.

Ich begrüße daher ausdrücklich Ihre Pläne, die jährliche Modernisierungsumlage auf maximal acht Prozent der Modernisierungskosten zu deckeln.

Ebenso begrüße ich die Pläne, eine Kappungsgrenze einzuführen, der zufolge die Miete durch Modernisierungsprojekte nur um maximal drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von acht Jahren erhöht werden darf.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Ebling