

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

**zur Verlängerung des Betrachtungs-
zeitraum der ortsüblichen Vergleichs-
miete**

Gesetzentwurf der Bundesregierung

**Antrag Bündnis 90/DIE GRÜNEN
"Rechtssichere regionale Mietober-
grenzen für angespannte Wohnungs-
märkte ermöglichen – Mieterinnen und
Mieter in bestehenden Mietverträgen
schützen"**

(BT-Drs. 19/14369)

12. November 2019

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Inhalt	Seite
Präambel	1
1 Einleitung	2
2 Im Einzelnen	3
2.1 Konzentration auf die Miete beenden – Umdenken erforderlich	3
2.2 Grundsätze zur Aufstellung von Mietspiegeln dringend erforderlich	4
3 Zum Gesetzentwurf der Bundesregierung	5
3.1 Änderung in Art. 1	5
3.2 Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel ist eine Investitions- und Modernisierungsbremse.	5
3.3 Ohne Grundsätze zur Aufstellung von Mietspiegeln – Mehr Rechtsunsicherheit und weniger Akzeptanz	6
4 Zu Art. 2 Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes	7
5 Zu Art. 3 Übergangsvorschriften	8
6 Rechtssichere regionale Mietobergrenzen für angespannte Wohnungsmärkte ermöglichen – Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverträgen beschützen Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 19/14369)	9
6.1 Erweiterung des Mietspiegels auf 20 Jahre - Begrenzung der Miethöhe im Bestand	10
6.2 Vergleichswohnungen sollen nicht mehr aus eigenem Bestand kommen dürfen.	11

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen.

Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen und fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland werden von unseren Unternehmen bewirtschaftet.

1 Einleitung

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete setzt ein Ergebnis des Wohngipfels vom 21.09.2018 sowie des sogenannten "Wohn- und Mietenpakets" der Bundesregierung vom 28.08.2019 um.

Bislang beruht die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde anhand der im Gesetz normierten Kriterien in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind, vgl. § 558 Abs. 2 BGB.

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel von vier auf sechs Jahre soll nach der Begründung des Entwurfs zu einem gedämpften Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten auf Wohnungsmärkten mit stark steigenden Angebotsmieten führen.

Der zeitliche Rahmen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist weniger eine rechtliche Frage. Vielmehr wird **durch die Dauer des Betrachtungsrahmens ein wohnungspolitischer Impuls** gesetzt.

So wurden durch das "Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen" zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht mehr alle Mieten herangezogen, sondern nur Vereinbarungen der letzten drei Jahre. Ziel war die Belebung der Wohnungsbautätigkeit, (vgl. BGBl. Teil I 1982, S. I. 1912).

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums ist aufgrund des aktuellen Neubaubedarfs gerade im bezahlbaren Segment, in dem aktuell rund 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 preisgünstige Mietwohnungen fehlen, das **falsche Signal**. Dies gilt insbesondere für Forderungen nach einer viel weitergehenden Verlängerung des Betrachtungszeitraums, wie im Antrag der Fraktion von Bündnis 90/DIE GRÜNEN.

2 Im Einzelnen

2.1 Konzentration auf die Miete beenden – Umdenken erforderlich

Mit Blick auf angespannte Wohnungsmärkte und einen dadurch bedingten Mietanstieg vor allem der Angebotsmieten in den Ballungsgebieten hat das Mietrecht **seit 2013 zahlreiche Änderungen** erfahren:

- Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 % in angespannten Wohnungsmärkten,
- Einführung der "Mietpreisbremse",
- Einführung von § 577a Abs. 1a BGB zu Unterbindung des "Münchener Modells",
- Weitere Verschärfung bei der Mietpreisbremse, u. a. erhöhte Auskunftspflichten,
- Absenkung des Satzes, mit dem die Kosten der Modernisierung durch Mieterhöhung an die Mieter weitergegeben werden können von 11 % auf 8 % in § 559 Abs. 1 BGB,
- Einführung einer absoluten Kappungsgrenze hinsichtlich der Mieterhöhung nach Modernisierung, vgl. § 559 Abs. 3a BGB.

Parallel zu dem hier behandelten Gesetzentwurf der Bundesregierung befindet sich der Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in der Verbändeanhörung.

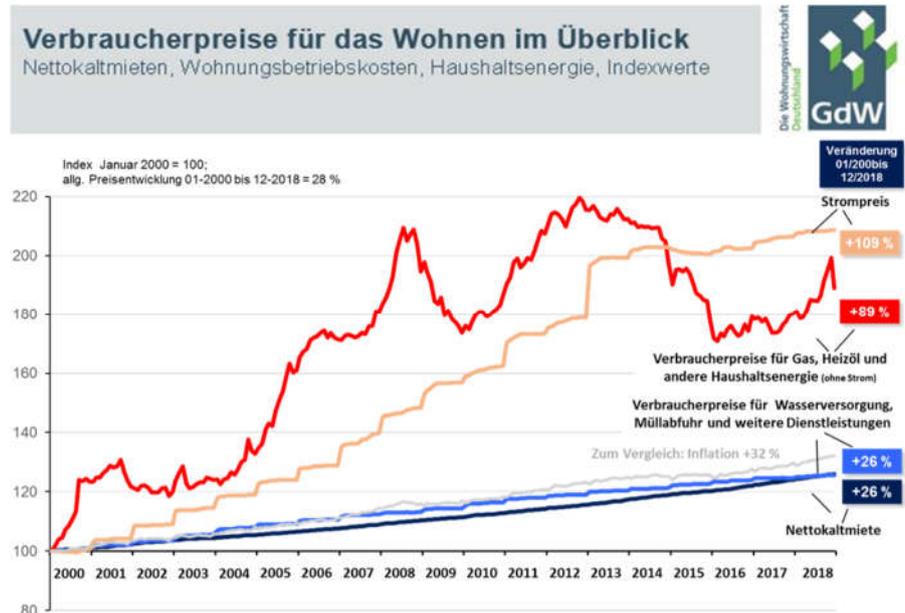
Darüber hinaus werden viele weitergehende Vorschläge zur Verschärfung des Mietrechts diskutiert, die in Forderungen nach einem Mietendeckel oder gar einer Enteignung von Wohnungsunternehmen münden.

Diese Diskussion verkennt aber, dass die **Miete am Ende der "Preiskette" steht.**

Von 2013 bis 2018 sind die Wohnungsmieten im Bestand um 7,0 %, im selben Zeitraum die Instandhaltungskosten aber um 14,9 % gestiegen. In Berlin betrug der Anstieg der Instandhaltungskosten während dieses Zeitraums 19,5 %. Die Mieten erhöhten sich um 8,8 %. **Gegenüber dem Mietanstieg in bestehenden Mietverhältnissen haben sich die Kosten für Instandhaltung verdoppelt.**

Maßnahmen der Instandhaltung sind erforderlich, damit der Vermieter seine vertragliche Pflicht aus dem Mietvertrag erfüllen kann. Wenn aber die Kosten für Instandhaltung doppelt so stark ansteigen wie die der Mieten, so hat dies nachteilige Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Vermietungsprozesses insgesamt.

Auch nachfolgende Übersicht zeigt, dass die Nettokaltmiete weitaus geringer ansteigt, als die übrigen Verbraucherpreise:



Die Fokussierung auf das Mietrecht bzw. die Miethöhe verkennt die steigende Preisentwicklung der Baukosten und der Verbraucherpreise. Auch deshalb haben die seit 2013 vorgenommenen Verschärfungen im Mietrecht nur an den Symptomen herumgedoktert, aber nie die wirkliche Ursache für steigende Mieten bekämpft.

Deshalb muss die Konzentration der Politik auf das Mietrecht beendet und Maßnahmen ergriffen werden, die zu einer Verbreiterung des Wohnungsangebots in Ballungsräumen und zu einer Steigerung der Attraktivität des ländlichen Raums führen.

Die Vorschläge hierzu liegen seit dem Abschlussbericht des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen von November 2015 oder der Baulandkommission bzw. der Kommission zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse jeweils von Juli 2019 auf dem Tisch.

Nicht das Mietrecht, sondern die Umsetzung einer aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik, Maßnahmen zur Senkung der Baukosten oder der Schaffung von gleichwertigen Lebensverhältnissen in Deutschland wird entscheidend für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland sein.

2.2

Grundsätze zur Aufstellung von Mietspiegeln dringend erforderlich

Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD sieht die Schaffung von gesetzlichen Mindestanforderungen zur Sicherung einer standardisierten Gestaltung von qualifizierten Mietspiegeln mit dem Ziel vor, eine repräsentative und differenzierte Qualität dieses Instruments zur rechtssicheren und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmiete zu gewährleisten.

Gerade in Bezug auf die mit der Mietpreisbremse gestiegene Bedeutung von Mietspiegeln und eine einheitliche Behandlung der hier zu beurteilenden Thematik wäre es wünschenswert und erforderlich

gewesen, **dass neben dem Entwurf zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums auch eine entsprechende Verordnung zur Festlegung dieser Grundsätze vorgelegt worden wäre.**

So hat die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre Auswirkungen auf die Verordnung im Hinblick auf das vom BGH geforderte repräsentative Mischverhältnis der Bestandsmieten sowie der sogenannten Stichtagsregelung.

Im Hinblick auf ein repräsentatives Mischverhältnis werden künftig nicht acht, sondern 12 Gruppen zu bilden sein. Dies kann zu Kostensteigerungen im Rahmen der Erstellung von Mietspiegeln führen.

Bei der Beurteilung eines Mieterhöhungsverlangens kann in Fällen, in denen zwischen dem Erhebungstichtag eines Mietspiegels und dem Zugang des Zustimmungsverlangens gravierende Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete festzustellen sind, durch den Tatrichter ein Stichtagszuschlag vorgenommen werden, vgl. BGH Urt. v. 15.03.2017 - VIII ZR 295/15. Mit der Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre wird sich allerdings der Abstand zwischen der Marktmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete vergrößern. Insofern wären die Auswirkungen auf den Stichtagszuschlag und eine mögliche Erweiterung der BGH Rechtsprechung in der Verordnung zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten aufzugreifen.

Die bloße Erweiterung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre führt hingegen zu Rechtsunsicherheiten, die insbesondere bei einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums über sechs Jahre hinaus noch erheblicher werden.

3

Zum Gesetzentwurf der Bundesregierung

3.1

Änderung in Art. 1

In § 558 Abs. 2 Satz 1 des BGB soll das Wort "vier" durch das Wort "sechs" ersetzt werden. Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete wird also von vier auf sechs Jahre verlängert.

Bewertung des GdW:

3.2

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel ist eine Investitions- und Modernisierungsbremse.

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel wird dazu führen, dass den sozial verantwortlich handelnden Wohnungsunternehmen aufgrund des fehlenden Mietsteigerungspotentials das notwendige Eigenkapital für den bezahlbaren Wohnungsneubau, die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau oder für Maßnahmen im Bereich der Digitalisierung fehlt.

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel wird gerade in dynamischen Standorten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt) oder den prosperierende Großstädten (z. B. Köln, Bonn,

Freiburg, Mainz, Dresden) dazu führen, dass mit Wirkung der Verlängerung des Betrachtungszeitraums das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zurückgeht.

Dies belegen auch die im Gesetzentwurf dargestellten Berechnungen des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für angespannte Wohnungsmärkte.

Danach führt bei Neuaufstellung eines Mietspiegels eine Verlängerung des Bezugszeitraums auf sechs Jahre im Vergleich zum geltenden Vier-Jahres-Bezugszeitraums dazu, dass

- die ortsübliche Vergleichsmiete um etwa 3 % abgesenkt wird und
- nach 10 Jahren die Miete um 4 – 5 % niedriger ausfällt.

Aber auch im ländlichen Raum, außerhalb der Metropolen, hat eine Stagnation der Mietpreise Folgen: Die dringend erforderlichen Investitionen können mit außerhalb der Ballungszentren erzielbaren Mietpreisen nicht finanziert werden, weshalb ein (weiterer) Sanierungsrückstau entstehen wird.

Mit dem zum 01.01.2019 in Kraft getretenen Mietpreisänderungsgesetz ist eine Mieterhöhung nach Modernisierung für die weit überwiegende Anzahl unserer Mitgliedsunternehmen auf 2 EUR/m² innerhalb von sechs Jahren begrenzt. Im ländlichen Raum oder vielen Gebieten in den neuen Bundesländern (Stichwort: zweite Sanierungswelle), würde gerade die energetische oder altersgerechte Modernisierung ausgebremst. Denn die Wirkung der gesetzgeberischen Regulation kumuliert mit niedrigen Ausgangsmieten, geringer Mietpreisdynamik und bremsen das Investitionsinteresse im ländlichen Raum deutlich.

Dies ist kontraproduktiv im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse.

3.3

Ohne Grundsätze zur Aufstellung von Mietspiegeln – Mehr Rechtsunsicherheit und weniger Akzeptanz

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nach allgemeinem Verständnis eine marktorientierte modifizierte Durchschnittsmiete. Gebildet wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus dem Durchschnitt aller Mieten für vergleichbaren Wohnraum, die zum **Zeitpunkt des Zugangs** des Erhöhungsverlangens gezahlt werden.

Der einmal erstellte Mietspiegel ist zwischen einer möglichen Anpassung beim qualifiziertem Mietspiegel gem. § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB und der entsprechenden Neuerstellung im Gegensatz zur dynamischen ortsüblichen Vergleichsmiete statisch. Der Mietspiegel gibt also die ortsübliche Vergleichsmiete nur zu einem in der Vergangenheit liegenden Erhebungstichtag wieder. Zwischen Erhebung und dem Erhöhungsverlangen kann ein längerer Zeitraum liegen, den das Gericht im Rahmen einer Schätzung durch Zu- oder evtl. auch Abschläge zum Stichtagswert zu berücksichtigen hat. Erhebliche Abweichungen würden faktisch zu einem rechtlich nicht begründbaren "Mietpreisstopp" führen (vgl. BGH, Urt. v. 15.03.2017 – VIII ZR 295/15).

Eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre erhöht daher die Gefahr, dass Gerichte einen Stichtagszuschlag nehmen und gefährden damit die Rechtssicherheit und die Akzeptanz des statischen Mietspiegels.

Soll am Vorhaben der Verlängerung des Betrachtungszeitraums festgehalten werden, sind parallel zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums **verlässliche Grundsätze zur Erstellung von Mietspiegeln zwingend**.

Eine entsprechende Verordnung sollte sich an folgenden Grundsätzen orientieren:

- Vermeidung eines Gutachterstreits vor Gericht – Plausibilitätsprüfung durch Richter ermöglichen
- Wahlfreiheit der Kommune über Methodik (Repressions- oder Tabellenmietspiegel)
- Keine standardisierten Vorgaben durch den Bund – Mietspiegel muss ortsübliche Miete abbilden

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass Mietspiegel von der jeweiligen Gemeinde bezahlt werden. Je detaillierter die Anforderungen an Umfang und Tiefe für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel, desto aufwändiger und damit kostenintensiver wird die Erstellung. Eine entsprechende Verordnung sollte also nicht dazu führen, dass aufgrund höherer Kosten weniger qualifizierter Mietspiegel erstellt werden ("**keine Flucht in einfache Mietspiegel**").

Zur Steigerung der Repräsentativität von Mietspiegeln sollte neben verbindlichen Auskunftspflichten für Vermieter auch geprüft werden, inwieweit **Mietdatenbanken** wieder an Bedeutung zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens gewinnen. Die seit der letzten Mietdatenbank 2001 mit der Digitalisierung verbundenen neuen technischen Möglichkeiten sollten hierzu genutzt werden.

Nach all dem fordert der GdW:

- Eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre zumindest ohne klare Grundsätze für die Erstellung von Mietspiegeln nicht umzusetzen.
- Zur Verhinderung eines Investitionsstopps gerade auch im ländlichen Raum besondere Zuschläge für energetische Modernisierung, altersgerechten Umbau oder Digitalisierung zu ermöglichen.

4

Zu Art. 2 Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes

Neben der im Bürgerlichen Gesetzbuch geplanten Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre soll der Betrachtungszeitraum für die üblichen Entgelte in § 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG von vier auf sechs Jahren verlängert werden.

Nach der Begründung des Entwurfs handelt es sich um eine Folgeänderung, die aus systematischen Gründen veranlasst ist.

Zwingend erscheint die vorgesehene Folgeänderung nicht. Anders als die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 558 BGB, stellt ein Verstoß gegen § 5 WiStG eine Ordnungswidrigkeit dar. Zweck des § 5 WiStG ist es nicht, die Mieten zu dämpfen.

Bußgeldbewährt wird das Fordern besonders hoher Mieten unter Ausnutzung einer Zwangslage. Wenn nun der Betrachtungszeitraum von 4 auf 6 Jahren auch im Rahmen des Wirtschaftsstrafgesetzes geändert wird, folgt daraus, dass nunmehr mehr Mieten in den Anwendungsbereich des § 5 WiStG fallen und entsprechend bußgeldbewährt sind, als noch vor der Gesetzesänderung. Mieten, die vor der Neuregelung "vollkommen in Ordnung" waren, werden nun ordnungswidrig.

Aufgrund der Rechtsprechung des BGH ist der praktische Anwendungsbereich von § 5 WiStG im Ordnungsrecht bisher begrenzt, vgl. BGH NJW, 2005,2156. So muss der Vermieter etwa die Zwangslage des Mieters erkennen oder in Kauf nehmen. Allerdings ist aufgrund der Wohnraummangels in Ballungsgebieten nicht auszuschließen, dass die praktische Bedeutung des § 5 WiStG, die sie über § 134 BGB ohnehin schon hat, auch im Ordnungsrecht vorhanden ist.

Immer wieder diskutierte Änderungen, die Anforderungen des Vorsatzelementes in § 5 WiStG abzusenken oder die Vorschrift – ganz ohne Vorsatz – in das BGB zu übertragen, erteilen wir eine klare Absage. Die bisher diskutierten Reformbemühungen verkennen die Notwendigkeit des Vorsatzelementes zur Bestimmung von unangemessenen Entgelten im Ordnungsrecht, die bloße Übertragung in das BGB würde insgesamt zu einem Mietendeckel führen.

5 Zu Art. 3 Übergangsvorschriften

Der Entwurf der Bundesregierung sieht in Hinblick auf die laufende oder geplante Erstellung von Mietspiegeln eine Übergangsregelung vor. Sofern der vorliegende Entwurf in dieser Form zum 01.01.2020 in Kraft tritt, wäre eine Erhebung trotz Inkrafttreten des Gesetzes nach "alter" Vierjahresregel möglich, wenn:

- der Erhebungstichtag vor dem 01.03.2020 liegt und
- die Veröffentlichung dieses Mietspiegels vor dem 01.01.2021 erfolgt.

Weiter sieht der Gesetzentwurf vor, dass unter den o. g. Voraussetzungen entsprechende Mietspiegel auf den Vier-Jahres-Zeitraum einmal fortgeschrieben werden dürfen, vgl. Abs. 2 der Übergangsvorschrift. Nach jetzigem Verständnis betrifft dies sowohl qualifizierte Mietspiegel mit Vier-Jahres-Zeitraum, die vor dem 01.01.2020 (mögliches Inkrafttreten des Gesetzes) veröffentlicht wurden, als auch qualifizierte Mietspiegel mit Vier-Jahres-Zeitraum, die unter den Bedingungen der zuvor genannten Übergangsregelungen vor dem 01.01.2020 veröffentlicht wurden.

Bewertung des GdW:

Die Übergangsregelung gewährleistet, dass entsprechend bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes erstellte Mietspiegel nicht außerplanmäßig und innerhalb eines Vier-Jahres-Zeitraums neu zu erstellen sind.

Der GdW begrüßt dies ausdrücklich, insbesondere da die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln mit erheblichen Kosten für die Städte und Gemeinden verbunden ist.

Aber: Problematisch ist, dass die hier getroffene Übergangsregel zwar für die Erstellung von Mietspiegeln gilt, nicht aber für die übrigen in § 558a Abs. 2 BGB aufgeführten Begründungsmittel.

Die Überleitungsvorschrift nennt allein den Mietspiegel.

Unklar ist also die Rechtslage sofern zur Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf ein Sachverständigengutachten verwiesen wird. Gilt hier bereits der sechsjährige Betrachtungszeitraum auch innerhalb der Vierjahresfrist für Mietspiegel?

Diese Frage ist nicht nur formell, sondern auch materiell für die Höhe der Vergleichsmiete entscheidend. Nicht nur der Gesetzeswortlaut des Entwurfs, sondern auch die Begründung trifft hierzu keine Aussage. Zur Vermeidung rechtlicher Unklarheiten sollte dies aber zwingend erläutert und dargestellt werden.

Der GdW fordert:

Eine gesetzliche Klarstellung wie sich die Überleitungsvorschrift auf die anderen Begründungsmittel zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete auswirkt.

6

Rechtssichere regionale Mietobergrenzen für angespannte Wohnungsmärkte ermöglichen – Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverträgen beschützen

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 19/14369)

Die Begründung zum Antrag führt aus, dass trotz mietrechtlicher Änderungen die Mieten in Deutschland immer weiter steigen.

Diese Aussage beruht auf vom BBSR ausgewerteten Angebotsmieten aus Inseraten aus Immobilienplattformen und Internetangeboten von Tageszeitungen für Erst- und Wiedervermietungen von Wohnungen. Die Aussagekraft ist jedoch begrenzt. Wesentliche Marktakteure wie Genossenschaften oder kommunale Wohnungsunternehmen werden in den Inseraten auf Immobilienplattformen nicht oder unzureichend erfasst. Eine Repräsentativität ist damit nicht gegeben.

Wie unter Punkt I 1 dargestellt sind aber ständige Verschärfungen im Mietrecht tatsächlich kein geeigneter Weg zur Begrenzung des Mietanstiegs. Die Fokussierung auf das Mietrecht löst das eigentliche Problem nicht, nämlich dem gegenüber den Lebenshaltungskosten und der Einkommensentwicklung stärkeren Anstieg der Baupreise, vgl. hierzu ausführlich GdW Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 07.11.2018.

Die Diskussionen um Mietendeckel und Enteignungen führen nicht nur zu einer Spaltung der Gesellschaft, sondern zu einem bereits jetzt schon spürbaren Rückgang der Investitionstätigkeit.

6.1

Erweiterung des Mietspiegels auf 20 Jahre - Begrenzung der Miethöhe im Bestand

Der Antrag sieht vor:

- Den maximal zulässigen Mietanstieg auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete in Wohnraummangelgebieten auf höchstens 3 % im Jahr zu begrenzen, aber nicht über die Obergrenze ortsüblicher Vergleichsmiete hinaus.
- Den Anstieg der Mietobergrenze bei der ortsüblichen Vergleichsmiete deutlich zu bremsen und dazu bundesweit die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis neuer Mietverträge der letzten 20 statt vier bzw. sechs Jahre zu berechnen.

Bewertung des GdW:

Der GdW lehnt diesen Vorschlag ab.

Wie bereits dargestellt, führt die Verlängerung des Bezugszeitraums auf sechs Jahre im Vergleich zum geltenden Vier-Jahres-Bezugszeitraums dazu, dass die ortsübliche Vergleichsmiete um etwa 3 % abgesenkt wird und nach zehn Jahren die Miete um 4 % bis 5 % niedriger ausfällt.

Bei einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf 20 Jahre verstärken sich diese Effekte naturgemäß.

Eine Verlängerung des Bezugszeitraums auf 20 Jahre im Vergleich zum geltenden Vier-Jahres-Bezugszeitraums führt dazu, dass:

- die ortsübliche Vergleichsmiete um etwa 12 - 15 % abgesenkt wird und
- nach zehn Jahren die Miete um rund 10 % niedriger ausfällt.

Erwartete Sekundäreffekte:

- Da die Immobilienwerte maßgeblich durch die Höhe der Miete und die zukünftigen Mietentwicklungsmöglichkeiten bestimmt sind, hätte eine Umstellung auf 20 Jahre einen massiven negativen Effekt auf die Immobilienwerte.
- Durch eine Verminderung der Verkehrswerte würde gleichzeitig das Eigenkapital aller Immobilienunternehmen sinken und der Verschuldungsgrad (Verhältnis von Schulden zu Immobilienvermögen) steigen.
- Beide Effekte senken die Investitionsmöglichkeiten der Unternehmen drastisch, z. B. für energetische Modernisierung, Neubauten oder soziale Investitionen.

Die gleichzeitig vorgeschlagene Begrenzung der Vergleichsmiete in Wohnraummangelgebieten auf höchstens 3 % im Jahr, würde in ihrer kumulativen Wirkung zu der in dem Antrag vorgeschlagenen Erweiterung des Betrachtungszeitraums grundsätzlich nahezu ohne Belang sein, da Mietsteigerungen ohnehin nicht möglich wären.

Bestraft würden höchstens diejenigen Vermieter, die besonders niedrige Mieten verlangen.

Weiter führen die Vorschläge zu einer Entwertung der Bestände und praktisch zu einem Mietenstopp. Daher ist fraglich, ob der Vorschlag verfassungskonform ist. So hat das Bundesverfassungsgericht in seiner Entscheidung zur Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse zwar verschlechterte Ertragserwartungen für – in den aktuellen Grenzen der Mietpreisbremse – noch hinnehmbar gehalten. Ein faktischer Mietenstopp oder erst recht eine Entwertung dürfte vor dem Hintergrund dieser Entscheidung aber verfassungsrechtlich fraglich sein, BVerfG, Beschl. V. 18.07.2019 – 1BvL 4/18.

6.2

Vergleichswohnungen sollen nicht mehr aus eigenem Bestand kommen dürfen.

Der Antrag sieht vor,

dass bei Mieterhöhungen auf Grundlage von Vergleichsmieten diese nicht mehr aus dem Bestand des gleichen Eigentümers stammen dürfen.

Bewertung des GdW:

Gemäß § 558a BGB kann zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel,
2. einer Auskunft aus einer Mietdatenbank,
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigten,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen – wobei hier die Benennung von drei Wohnungen genügt.

Zum Januar 2019 gab es 998 Gemeinden mit Mietspiegel. Von den 675 Gemeinden mit über 20.000 Einwohnern verfügten ca. 57 % über einen Mietspiegel (Quelle: BBSR).

Insbesondere kleinere Kommunen im ländlichen Raum, die über keinen Mietspiegel verfügen, müssen auf andere Begründungsmittel zurückgreifen. Hierfür ist der Rückgriff auf drei Vergleichswohnungen ein geeignetes Instrument, insbesondere da es im Vergleich zum Sachverständigengutachten keine zusätzlichen Kosten verursacht.

Sofern Vermieter nicht mehr auf eigene Bestände zurückgreifen dürfen, ist fraglich, ob dieses Begründungsmittel damit noch praxistauglich ist. So erscheint es auch aus datenschutzrechtlicher Hinsicht problematisch Vergleichswohnungen bei anderen Vermietern abzufragen. Ein gerade in kleineren Gemeinden bewährtes Mittel zur Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfte nicht mehr anwendbar sein, wenn eben nicht mehr auf eigene Bestände zurückgegriffen werden kann. Fraglich ist, auf welches Begründungsmittel dann Bezug genommen werden soll.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass der Bezug auf drei Vergleichsmieten nach Rechtsprechung und Literatur die im Vergleich zu den übrigen Begründungsmitteln geringfügigste Aussagekraft hat. Sofern also Vermieter trotz Vorliegens eines Mietspiegels zur Begründung der Mieterhöhung auf drei Vergleichswohnungen zurück greifen, so kann dem etwa ein Mietspiegel entgegen gehalten werden.

Gerade in Ballungsgebieten, die über einen Mietspiegel verfügen, dürfte der Vorschlag somit vielfach ins Leere laufen. Nach Anerkennung des Mietspiegels 2019 gilt dies auch für Berlin.

6.3

Rechtssichere Mietspiegel – finanzielle Förderung

Der Antrag sieht vor, die Mietobergrenze bei der ortsüblichen Vergleichsmiete für Mieterinnen und Mieter transparent und rechtssicher zu machen und daher:

- Qualifizierte Mietspiegel auf eine rechtssichere und gerichtsfeste Grundlage zu stellen, ggf. mit Hilfe einer Verordnung über die anzuerkennenden wissenschaftlichen Kriterien,
- Es Gemeinden mit Wohnraummangel zu erleichtern, qualifizierte Mietspiegel zu erstellen, mit einer anteiligen Förderung, z. B. im Rahmen der Städtebauförderung, auch so, dass Kommunen in Haushaltsnotlage von dieser Förderung Gebrauch machen können.

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt die Forderung, den Mietspiegel auf eine rechtssichere und gerichtsfeste Grundlage zu stellen. Es ist zu kritisieren, dass nicht parallel zu diesem Gesetzentwurf eine entsprechende Verordnung vorgelegt wird.

Mit der Aufstellung von qualifizierten Mietspiegeln sind zum Teil erhebliche Kosten verbunden. Diese hängen insbesondere auch vom Detaillierungsgrad der Erstellung ab. Eine finanzielle Förderung von Gemeinden zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel erscheint mit Blick auf die gestiegene Bedeutung von qualifizierten Mietspiegeln sowie der Befriedungsfunktion denkbar. Klarzustellen ist aber, dass die möglicherweise anteilige Förderung nur zusätzlich zu den vorhandenen Mitteln geleistet werden kann.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>