



• Regionalverband • Haus & Grund Dresden

Haus & Grund Dresden e.V.
Regionalverband privater
Hauseigentümer und Vermieter

Rähnitzgasse 27 · 01097 Dresden

Tel.: 0351/8260204

Fax: 0351/8260202

info@haus-und-grund-dresden.de

[Haus & Grund Dresden e.V., Rähnitzgasse 27, 01097 Dresden]

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Recht und
Verbraucherschutz
Platz der Republik 1
11011 Berlin

12.11.2019

Stellungnahme

zum Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete

Der Regionalverband der privaten Hauseigentümer und Vermieter, Haus & Grund Dresden e.V., ist eine der Interessenvertretungen kleiner privater Grundstückseigentümer im Großraum Dresden. Er ist juristisch selbständig, eigenverantwortlich und vor allem parteienunabhängig.

Er reiht sich neben anderen regionalen und örtlichen Vereinen in den Landesverband Haus & Grund Sachsen e.V. als Mitglied ein. Haus & Grund Sachsen e.V. wiederum ist Mitglied im Zentralverband Haus & Grund Deutschland e.V..

Als Interessenvertretung betreuen wir unmittelbar nicht professionell tätige Haus- und Grundeigentümer im Großraum Dresden, also Kleinvermieter, und kennen somit die Anliegen dieses Teils der Bevölkerung ungefiltert, der in erheblichem Maße Wohnungen auf dem Markt zur Miete anbietet.

Ohne unserem Zentralverbandspräsidenten, Herrn Dr. Kai Warnecke, vorgreifen zu wollen, der heute als namhafter Sachverständiger ebenfalls anwesend ist, werden meine Ausführungen weniger rechtliche als vielmehr praktische Aspekte beleuchten.

Wir sprechen uns gegen die Ausweitung des Betrachtungszeitraumes von vier auf sechs Jahre aus und erst recht gegen 20 Jahre, wie von Bündnis 90 Grüne mit Gesetzentwurf vom 23.10.2019 (BT-DRS 19/14369, S. 3) vorgeschlagen.

Für sich allein genommen, mag dieser Eingriff vielleicht verkraftbar sein. Die Summe der Eingriffe der letzten Zeit wird jedoch langsam unerträglich und hat enteignende Wirkung für viele kleine private, d.h. nicht gewerblich tätige Vermieter. Die Ausweitung des Betrachtungszeitraums vergrößert den Abstand der Mieten dieser Vermieter gegenüber der gewerblichen Wohnungswirtschaft und auch gegenüber dem allgemeinen Mietniveau zusätzlich.

Der begrenzte Betrachtungszeitraum soll einerseits die Entwicklung der Mieten auf dem Wohnungsmarkt widerspiegeln und andererseits den Mietanstieg dämpfen.

Sechs Jahre alte oder gar zwanzig Jahre alte Mieten spiegeln nicht die aktuelle Marktlage

wider.

Noch vor wenigen Jahren, als viele Wohnungen in den neuen Ländern infolge Abwanderung und übermäßigem Neubau leer standen, wäre eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums undenkbar gewesen, obwohl viele kleine Vermieter nicht selten unter erheblichem wirtschaftlichem Druck standen, die Mieten nicht nur nicht zu erhöhen, sondern auch noch abzusenken, um überhaupt Mieter zu finden oder zu halten. Dabei hatten sie gerade den großen Sanierungstau aus DDR-Zeiten mit hohen Kreditbelastungen einigermaßen bewältigt. Nicht wenige Insolvenzen privater Kleinvermieter belegen eindrucksvoll, wie schwierig die Leerstandssituation für sie war.

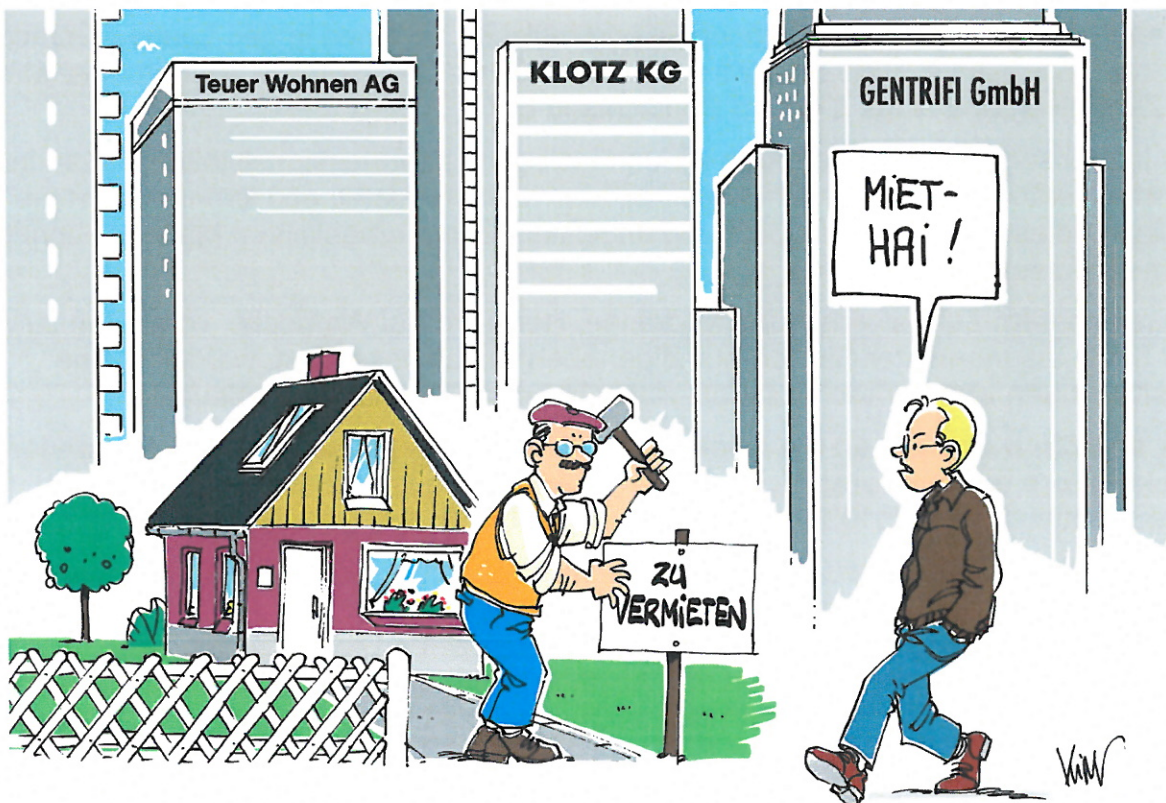
Ähnliches findet heute noch im ländlichen Raum abseits der großstädtischen Ballungszentren (insbesondere Leipzig und Dresden) statt.

Nunmehr stehen viele erneut vor größeren Investitionen, da die großen Investitionen nach der Wende inzwischen in die Jahre gekommen und folglich abgenutzt sind. Hinzu kommen staatliche Auflagen.

Viele der Kleinvermieter verfügen kaum über größere finanzielle Mittel, um die ständig steigenden Kosten der Immobilie stemmen zu können. Staatliche Auflagen, wie z.B. aus der EnEV, und Abgaben, u.a. für Straßenbau (nach KAG), Erschließung sowie Ausgleichsabgaben in Sanierungsgebieten (nach BauGB), belasten diesen Teil der Vermieter besonders.

Wenn ihnen nun auch noch die Erhöhung der Mieten weitgehend genommen wird, werden viele aufgeben oder aufgeben müssen. Gerade den kleinen Vermietern droht damit eine neue schleichende Enteignung ob der stetig steigenden Eingriffe und Anforderungen.

Dennoch müssen sie sich von der Politik nicht selten als Miethaie verunglimpfen lassen, wie die folgende Karikatur veranschaulicht:



(Quelle mit freundlicher Genehmigung: Norddeutsche Hausbesitzer Zeitung)

Allein um die Energiewende mit ihren umfangreichen Investitionsanforderungen durchstehen zu können, werden finanzielle Mittel gebraucht, die sie nicht haben und auch nicht ansparen können. Selbst wenn sie eisern sparen, wird in diesem Falle dann ein Großteil als Überschüsse durch Steuern aufgezehrt.

Schließlich werden bei einem privaten Vermieter alle Einkunftsarten zusammengezählt, also Arbeitseinkommen, Rente, Kapitalerträge und Mietüberschüsse, was eine erhebliche Steuerprogression nach sich zieht. Auch wenn diese Einkunftsarten nicht alle Vermieter gleichermaßen betreffen, fehlen diese Steuerbeträge zur Erhaltung ihrer Immobilie und zur Erfüllung der staatlichen Auflagen bzw. Abgaben.

Diesbezüglich sind die großen Wohnungsunternehmen in einem erheblichen Wettbewerbsvorteil. Sie verfügen auch über die Professionalität und Wirtschaftskraft, die marktwirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten auszuschöpfen. Ihnen macht es nichts aus, wenn einige wenige Immobilien unwirtschaftlich sind. Sie können das in ihrem Portfolio ausgleichen, im Gegensatz zum Kleinvermieter, bei dem schon Mietausfall nur einer Wohnung zur Insolvenz führen kann.

Die Kleinvermieter sind mit der Bürokratie zum erheblichen Teil überfordert und müssen dafür geeignete Dienstleistungen teuer hinzukaufen, was wiederum die Erhaltung ihrer Immobilien erschwert.

Dabei wurde gerade den kleinen Vermietern seit der Wende suggeriert, dass eine Immobilie eine gute und verlässliche stabile Alterssicherung sei. Und die bricht für viele zunehmend weg.

Der Druck, Mieten zu begrenzen oder gar abzusenken, betrifft in Ostdeutschland fast ausschließlich nur großstädtische Ballungszentren, wo die Wirtschaft boomt und reichlich kulturelle wie freizeithliche Angebote vorhanden sind. In Sachsen vornehmlich in Leipzig und Dresden. Dort steigen die Mieten im Bestand bei Mieterwechsel möglicherweise auch über die Kostendeckung hinaus an. Das wirtschaftliche Risiko allerdings, was den Vermieter trifft, bleibt oftmals ungedeckt. Im ländlichen Raum sind dagegen Mietbegrenzungen mangels Nachfrage kein Thema.

Die Großstadtzentren haben eine große Anziehungskraft, während der ländliche Raum in großen Teilen ausdünn und zurück bleibt. Dennoch bleibt auch dort die Abgabenlast für die Grundeigentümer auf hohem Niveau oder steigt gar wegen des Bevölkerungsrückgangs noch an. Leerstand führt dort nicht etwa zur Reduzierung der Kostenlast. Selbst die Grundsteuer wird nicht ermäßigt, seit der Schwellwert hierfür deutlich angehoben wurde.

In der Öffentlichkeit, also von Politik und Medien, wird hierbei oft noch ein falsches Bild gezeichnet. Da ist schnell die Rede von bis zu 60 % des Einkommens für Miete. Dabei werden konkrete Zahlen nicht genannt. Verhältniszahlen verklären jedoch den Blick auf die tatsächlichen Verhältnisse.

So ist ein Mieter mit 1.000 € Monatseinkommen und 600,- € Wohnkosten deutlich überfordert, aber einer mit 5.000,- € kann durchaus 3.000,- € fürs Wohnen ausgeben, ohne dass er zum Sozialfall wird. Das letzterer das nicht will, steht auf einem anderen Blatt, aber er nimmt nicht selten vielleicht dem Geringverdiener die preisgünstige Wohnung weg. Daher sollte über eine Wiedereinführung einer Fehlbelegungsabgabe nachgedacht und diskutiert werden.

Nicht alle können ungebremst in die großen Städte einströmen und dort wohnen wollen. Zu DDR-Zeiten gab es deshalb Zuzugsbeschränkungen, die wir heute nicht mehr wollen. Heute regelt die Nachfrage der Markt über den Mietpreis, der auch ohne die Verlängerung

des Betrachtungszeitraumes schon eingeschränkt ist.

Beides - Zuzugsbeschränkung und Mietpreis - hat Tücken und doch sollte beides betrachtet und analysiert werden, soll die angestammte, weniger leistungsfähige Bevölkerung nicht verdrängt werden, die sich eine aktuelle Marktmiete nicht leisten kann. Doch das zu Lasten der Kleinvermieter zu regeln, ist der falsche Weg. Diese koppelt man vom Markt auf diese Weise ab.

Nur die (Netto-)Miete zu betrachten, ist ebenfalls zu einseitig. Stetig steigende Kosten tun ein übriges. Besonders die Steigerungen der die Mieter ebenso treffenden Betriebskosten verteuern das Wohnen ganz erheblich. Und hieran haben die Kommunen, die Länder und der Bund erheblichen Anteil an den Kostensteigerungen.

Ständig steigende Tarife im Öffentlichen Dienst schlagen sich u.a. auch im Grundsteuerhebesatz nieder, der seit der Wende in den Ballungszentren um ein mehrfaches angestiegen ist. Vergleicht man das Grundsteueraufkommen, wird deutlich, dass der Neubau nicht annähernd die Ursache hierfür ist.

Aber nicht nur an den Hebesätzen, sondern auch den Bemessungsgrößen ist gedreht worden, was schließlich in der Verfassungswidrigkeit der Grundsteuerberechnung mündete.

Doch anstatt eine einfache klare Regelung zu treffen, wurde jüngst ein Freibrief für Länder und Kommunen geschaffen, an den gegenwärtig gestiegenen Miet- und Immobilienpreisteigerungen kräftig mit zu kassieren.

Vielmehr sollten preisdämpfende Anreize geschaffen werden, auf Höchstmieten zu verzichten. Und das fängt beim Steuerrecht an. U.a. sollte der § 21 Abs. 2 Einkommensteuergesetz-EStG abgeschafft oder wenigstens reformiert werden.

Schließlich werden Vermieter, die nicht mit Mieterhöhungen dem Markt ständig dicht hinterhereilen, mit der Kappungsgrenze und der steuerlichen Nichtanerkennung des Werbungskostenabzugs bestraft.

Uns sind Fälle bekannt, bei denen der Werbungskostenabzug nicht mehr oder nicht mehr in voller Höhe vom Finanzamt anerkannt wird, weil über einen längeren Zeitraum keine Mieterhöhung durchgeführt wurde. In diesen Fällen erreicht man wegen der Kappungsgrenze noch nicht einmal den Wert, den das Finanzamt für den Werbungskostenabzug avisiert. Schon das allein macht den Betrachtungszeitraum nach § 558 Absatz 2 BGB obsolet.

Unser ehemaliger Zentralverbandspräsident Dr. Friedrich-Adolf Jahn prägte einmal den treffenden Ausdruck „Wirst Du als Vermieter bei einer Wohltat ertappt, wirst Du anschließend auch noch gekappt!“.

Mieter, die eine Wohnung suchen, trennen nicht zwischen Miete und Betriebskosten. Für sie zählt: „Was kostet mich die Wohnung? - Kann ich mir die leisten?“

Wir haben den Eindruck, dass die Kostensteigerungen für Betriebskosten und öffentliche Abgaben die Vermieter durch Mietpreisbegrenzungen und -absenkungen gegenüber den Mietern ausgleichen sollen.

In der Debatte im Bundestag am 25. Oktober haben die Redner mehrheitlich für die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes nach § 558 Absatz 2 BGB plädiert. Die Grünen sogar von vier auf zwanzig Jahre.

Das käme einer Wiedereinführung des Mietenstopps gleich, der bis nach der Wende ins Jahr 1991 in der DDR / den östlichen Bundesländern anhielt.

Wie die Häuser hier dann aussahen, werden viele noch in Erinnerung haben.

Vermieter können durchaus eine begrenzte Zeit finanzielle Gewinne aus Vermietung und Verpachtung auf Kosten der Substanz erzielen. Manche werden damit sogar reich. Doch das zum Maßstab für alle zu machen, geht nicht auf, wie das die DDR anschaulich vorführte.

Aus der Debatte vom 25.10.2019 entnahm ich auch, dass behauptet wird, die Neuvertragsmieten seien ursächlich für die (vermeintliche) Mietenexplosion. Was dabei überhaupt nicht betrachtet wird ist, welchen Einfluss hat die Zahlenmenge der Neubau- und der Neuvertragsmieten gegenüber der Menge der erhöhten Bestandsmieten im Betrachtungszeitraum.

Zwar fließen die Zahlen in die Berechnungen der Mietspiegel ein, aber nur insoweit, wie sie für die Mietspiegelerarbeitung zur Verfügung gestellt werden. Sie sind nur einem kleinen Kreis bekannt. Wie repräsentativ diese Zahlen tatsächlich sind, kann nur eingeschätzt werden. Das ist uns auch nicht aus den lokalen Arbeitsgruppen „Mietspiegel“, in denen wir mitarbeiten, bekannt.

Es ist kein Geheimnis, dass die Neubaumieten, die in der Öffentlichkeit meist nur als Angebotsmieten bekannt sind, von vielen bei Mieterwechsel als Maßstab im Bestand herangezogen werden. Die Medienberichterstattung trägt hierbei mit dazu bei.

Also sollte zunächst die Datenbasis in der Menge verbreitert werden, was bislang am Datenschutz scheitert.

Oftmals sind hauptsächlich die Mieterhöhungsdaten der Wohnungsunternehmen, nicht selten der großen, in den Arbeitsgruppen für die Mietspiegelerstellung verfügbar. Die kleinen Vermieter und ebenso die Mieter scheuen sich, Angaben zu machen. Aber auch unter ihnen findet Fluktuation statt, die Mieterhöhungen beinhaltet.

Tatsache ist, dass die Beschaffung der Daten für die Mietspiegelerstellung zunehmend schwieriger geworden ist.

So standen beispielsweise in Dresden für den letzten Mietspiegel gerade einmal ca. 3.500 verwendbare Datensätze zur Verfügung, was die Statistiker noch für ausreichend fanden. Dresden hat über 243.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bei einer angenommenen Umzugsrate von lediglich 5 % müssten schon reichlich 12.100 Datensätze zur Verfügung stehen, könnten alle Daten erfassbar sein.

Wenn bestimmte Preisgruppen mangels Angaben zu anderen Preisgruppen dominieren, gibt der Mietspiegel das reale Mietniveau nicht richtig wieder. Wegen der ungenügenden Datenmenge wurde in Dresden vom Tabellenmietspiegel zum Regressionsmietspiegel übergegangen, weil mangels ausreichend verfügbarer Werte die Tabellenfelder nicht mehr auszufüllen waren.

Es sollten daher Anreize geschaffen werden, freiwillig Angaben für die Mietspiegelerstellung zu machen und hierfür den Datenschutz anzupassen. Es kann doch eigentlich nicht sein, dass die Kommunen nicht einmal den Eigentümern von Mehrfamilienhäusern Fragebögen für die Mietspiegelerstellung zusenden dürfen, die aus den Grundsteuerdaten bekannt sind.

Wird der Betrachtungszeitraum verlängert, verstärkt sich das Bestreben deutlich, mit den Mieten nicht zurück zu bleiben, um die stetig steigenden Kosten abfangen zu können. Ansonst wird der Rückstand zu den vermeintlich explodierenden Mieten niemals mehr aufzuholen sein.

Das konterkariert das gesetzgeberische Vorhaben.

Bislang hielten sich vor allem die kleinen Vermieter, die mit ihren Mietern unter einem Dach wohnen, mit Mieterhöhungen deutlich zurück. Selbst bei Mieterwechsel erhöhen sie meist nur moderat.

Hinzu kommt, dass dann noch mehr, vor allem ältere Kleinvermieter entnervt aufgeben und oftmals deren Kinder die Nachfolge nicht antreten. Dann kaufen professionelle Vermietungsunternehmen auf.

Durch die auf diese Weise zunehmende Konzentration des Immobilieneigentums in den Händen weniger Großvermieter, die im Osten ohnehin schon dominanter als im Westen sind, werden weitere professionelle Mietsteigerungen die Folge sein. Viele Kommunen haben vor Jahren durch den Verkauf ihrer eigenen Bestände mit zu der heutigen Situation selbst beigetragen.

Es gibt aber in Deutschland auch natürliche Personen, die ihre hohen Einkommen, die sie nicht zum Lebensunterhalt benötigen, in Immobilien anlegen, da andere Anlageformen aufgrund der Niedrigzinsen nicht attraktiv sind. Diese Zielgruppe ist für Bauträger recht lukrativ. Sie kaufen Altbauten auf, ersetzen sie durch neue oder sanieren. Diese Wohnungen werden dann nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und teuer verkauft. In der Summe können mit aufgeteilten Wohnungseigentumshäusern deutlich höhere Gewinne erzielt werden als mit ungeteilten Mehrfamilienhäusern. Das befeuert zusätzlich eine Verteuerung der Immobilien, was die Anleger über die Miete refinanzieren wollen.

Statt immer mehr Beschränkungen den Vermietern aufzuerlegen, sollten vielmehr Anreize geschaffen werden, auf Mieterhöhungen zu verzichten.

Ideen dafür findet man sogar in DDR-Vorschriften. So waren z.B. Einkünfte aus Vermietung von wiederhergestelltem und von Verfall bedrohtem Wohnraum nach § 12 der Verordnung vom 28.04.1960 zehn Jahre lang einkommensteuer- und grundsteuerfrei (DDR-GBl. I Nr. 34 S. 351 von 1960). Zudem konnten die Kosten auf zehn Jahre nichtlinear, also je nach Ertragslage, verteilt werden.

Eine steuerfreie Rücklagenbildung zum Ansparen für größere Investitionen ist ein weiterer Gedanke aus der Mottenkiste bisheriger Ideen. Sicher gibt es noch weitere.

Werden solche Regelungen an bestimmte Miethöhen oder an den Verzicht auf Mieterhöhung gekoppelt, könnte das heute ein akzeptables Instrument zur Begrenzung der Miete sein.

Doch solange die Öffentlichen Hände am derzeitigen Immobilienboom kräftig mitverdienen wollen, wird die Mietenexplosion eher befeuert, statt gelöscht. Die Mieten dann begrenzen zu wollen, ist wohl eher scheinheilig.

Christian Rietschel
Vorsitzender
Haus & Grund Dresden e.V.