



BID - Positionspapier der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland zu den Grundlinien zur weiteren Reform des Mietrechts in der 18. Legislaturperiode

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o GdW e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

www.bid.info

I. Ausgangslage

Die in der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland vertretenen Unternehmen sind starke Partner für bezahlbares Wohnen in Deutschland. Unsere Mitglieder sind Vorreiter bei der energetischen Modernisierung und beim altersgerechten Umbau. Bund, Länder und Kommunen finden uns an ihrer Seite, wenn es darum geht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gegen diejenigen vorzugehen, die bewusst Mieter aus ihren Wohnungen herausmodernisieren.

Soll die Zielsetzung einer ausreichenden Anzahl von Wohnungen gerade auch für einkommensschwache Haushalte erreicht werden, kann dies nur im Miteinander mit denjenigen gelingen, die für bezahlbaren Wohnraum in Deutschland sorgen. Die Sicherung der wirtschaftlichen Handlungsfreiheit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und die schützenswerten Interessen der Mieter müssen gleichgewichtig berücksichtigt werden.

Diesem Anspruch wird das Grundlinienpapier aus dem Haus des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz nicht gerecht.

Im Gegenteil:

Die erarbeiteten Grundlinien gefährden die von uns gepflegte enge Partnerschaft zwischen Vermieter, Mieter und den staatlichen Entscheidungsträgern in Bund, Ländern und Kommunen. Vor dem Hintergrund des erforderlichen Wohnungsneubaus wirken die Pläne genau zum falschen Zeitpunkt verstörend auf die Investoren und damit negativ auf die dringend benötigten Investitionen.

Leiter BID-Büro

Florian Geyder

Tel.: 030 / 82403 127

Fax.: 030 / 82403 159

Mobil 0173 / 596 70 86

E-Mail: florian.geyder@bid.info

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

DDIV Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Zu den kursiv dargestellten Grundlinien vertritt die BID folgende Positionen:

I. Die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel

Der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete soll von 4 auf 10 Jahre verbreitert werden. Insbesondere ältere Neuvertragsmieten sollen durch die Verbreiterung des Bezugszeitraums besser abgebildet und gewichtet werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine modifizierte marktübliche Durchschnittsmiete. Sie ist kein politisches Steuerungsinstrument zur Dämpfung der Mieten.

Die Pläne führen zu:

- einem Einfrieren der Miete über einen Zeitraum von mehreren Jahren. Vielfach wird es nicht möglich sein, den Inflationsausgleich auch bei neu errichteten Wohnungen sicherzustellen.
- einer Verringerung der Fremdkapitalaufnahme, da der faktische Mietestopp mögliche Wertsteigerungspotenziale kappt. Folglich unterbleiben notwendige Investitionen, die Bestände werden unattraktiver.
- einer Verwässerung der Investitionsmaßnahmen. Durch Verlängerung des Bezugszeitraums werden neue und effektive Maßnahmen der energetischen Modernisierung später Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies konterkariert die Mietrechtsänderung 2013, die das Ziel hatte, energetische Modernisierungsmaßnahmen zu fördern. Entsprechendes gilt für den altersgerechten Umbau.

Gerade die sich widersprechenden Entscheidungen zum qualifizierten Berliner Mietspiegel 2013 haben zu einer massiven Verunsicherung über dessen Wirksamkeit geführt und damit seine immens wichtige Befriedungsfunktion geschwächt. Diese Verunsicherung darf angesichts der hohen Kosten, die mit der Aufstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Kommunen verbunden sind, nicht hingenommen werden.

Statt einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums brauchen wir eine Stärkung der Akzeptanz und Rechtssicherheit gerade des qualifizierten Mietspiegels. Deshalb brauchen wir etwa im Rahmen einer Verordnung:

- Eine Konkretisierung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze,
- die Sicherung einer repräsentativen und ausreichenden Ergebnisstichprobe, die nicht mit einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf 10 Jahre einhergeht,
- klare Grundsätze über das Verfahren der Datenerhebung und Datenbewertung,
- eine transparente Dokumentation und Veröffentlichung.

II. Mieterhöhungen nach Modernisierung

Der Prozentsatz, mit welchem die Mieterhöhung nach Modernisierung berechnet werden kann, soll von 11 % auf 8 % der Modernisierungskosten abgesenkt werden. Gleichzeitig soll eine relative und eine absolute Kappungsgrenze eingeführt werden. Die Miete soll in einem Zeitraum von 8 Jahren durch Modernisierungen um nicht mehr als 50 %, maximal um 4 EUR/qm steigen dürfen.

Ziel des § 559 BGB ist es, Anreize für eine Modernisierung zu schaffen. Die Begründung zu § 559 BGB erklärt hierzu: *"Die Durchführung von Modernisierungen liegt im allgemeinen Interesse"* (vgl. BT – Drucks. 14/4553 zu § 559, S. 58). Dieses Verständnis wird auch vom NAPE aufgegriffen.

Insofern hat § 559 BGB eine gesamtgesellschaftliche Funktion:

- Wohnungspolitisch als Anreiz für Verbesserung des Wohnungsbestandes
- Umweltpolitisch zur Erreichung der klimapolitischen Zielvorgaben
- Demographisch für den notwendigen altersgerechten Umbau - 2030 werden 6 Mio. Menschen älter als 80 Jahre sein
- Wirtschaftlich als Stütze der Bauwirtschaft (ca. 110 Milliarden Euro pro Jahr in Modernisierung).

Bereits die im Koalitionsvertrag enthaltene Absenkung von 11% auf 10% führt gerade bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen vielfach zur Unwirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen (siehe InWIS-Gutachten im Auftrag der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, Neitzel, Klöppel, Dylewski „Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen – Teil 2: Mieterhöhungen nach Modernisierung“, Bochum, 2014)). Insofern ist unverständlich, warum entgegen der Vereinbarung im Koalitionsvertrag eine Absenkung

auf 8 % vorgeschlagen wird. Auch die vorgeschlagene Kappung findet keine Entsprechung in der Koalitionsvereinbarung.

Die Pläne führen zu:

- einer Unwirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen,
- der Gefahr eines "Modernisierungsstopps" - auch für energetische oder altersgerechte Modernisierungsmaßnahmen,
- einer Gefährdung der Klimaschutzziele im Gebäudebestand und des notwendigen altersgerechten Umbaus.

Statt allgemeingültige Regelungen im Mietrecht einzuführen, die sich kontraproduktiv auf Modernisierungsmaßnahmen im Wohnbestand auswirkt, sollte man sich tatsächlich nur auf Auswüchse beschränken und einem "Herausmodernisieren" entgegentreten.

Wir brauchen:

- eine praktikable und eine tatsächlich auf den Einzelfall bezogene Härtefallregelung.
Das bewusste "Herausmodernisieren" von Mietern muss erschwert und Exzessen begegnet werden.

Dabei kann Grundlage nicht – wie in den Grundlinien erwogen – eine starre 40 % - Grenze vom Netto-Einkommen des Mieters sein. Dies würde dazu führen, dass sich der Vermieter vor der Entscheidung über eine Modernisierungsmaßnahme zunächst anschaut, was der Mieter zum Zeitpunkt der Maßnahme (netto) verdient. Schließlich würden Modernisierungsmaßnahmen bei Mietern nicht möglich, die bereits bei Einzug nahe an der 40 % - Grenze lagen.

III. Die Wohnfläche

Für Mieterhöhungen bis zur Vergleichsmiete und für Mieterhöhung nach Modernisierung soll die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich sein. Auch bei der Umlage von Betriebskosten soll der Anteil der Wohnfläche sich künftig nach den tatsächlichen Flächenverhältnissen richten.

Die Berechnung der tatsächlichen Fläche ist mit Schwierigkeiten verbunden, die sich sowohl zu Gunsten als auch zu Lasten des Vermieters auswirken können. Zur Bewahrung des Rechtsfriedens und Verringerung einer Einspruchs- und späteren Prozesslawine ist daher eine Toleranz erforderlich. Diese Toleranz wäre im Rahmen einer Vereinbarung auch nach der Rechtsprechung des BGH vom 18. November 2015 (BGH, Az. VIII ZR 266/14) zur Mieterhöhung bei Wohnflächenabweichung, in der der BGH seine bisherige 10-Prozent-Rechtsprechung aufgegeben hat, möglich.

IV. Unsere Empfehlungen für eine verantwortungsvolle Strategie

Das Kostenproblem lässt sich nicht durch juristische Eingriffe in das bisher interessengerechte Mietrecht lösen. Wir erinnern daran, dass bereits mit der Mietpreisbremse dieses Gleichgewicht im Mietrecht zu Lasten des Vermieters verschoben worden ist und zu einer Fülle von streitanfälligen Regelungen führte, die das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter belastet.

Wir setzen auf eine stringente und verantwortungsvolle politische Strategie für die Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Hierzu ist unter anderem erforderlich:

- Die Bundesregierung muss für eine grundlegende Anpassung der Förderpolitik für Gebäude-Modernisierungen durch die KfW Bankengruppe sorgen: Nicht die teuersten Modernisierungsmaßnahmen dürfen am stärksten gefördert werden, sondern diejenigen, die den besten Kosten-Nutzen-Effekt auch für den Mieter und Nutzer bringen.
- Wir brauchen eine Beibehaltung der Förderhöhe für den Standard "KfW 70", um die Mehrkosten der EnEV durch die drastische Verschärfung zum 01.01.2016 von voraussichtlich 6 % bis 7 % (Ergebnis der Baukostensenkungskommission) zum Teil aufzufangen.
- Die Zuschüsse zum altersgerechten Umbau sind zu erhöhen, da sonst nicht das Kostendilemma zwischen Vermieter und Mieter aufgelöst werden kann.
- Steigende Wohnkosten bei Mieterhöhungen durch Modernisierung müssen auch durch eine Klimakomponente beim Wohngeld und entsprechende Regelungen bei den Kosten der Unterkunft aufgefangen werden. Es kann nicht länger hingegenommen werden, wenn einkommensschwache Familien zumeist nur in energetisch unsanierte Bestände wohnen können.
- Schwarzen Schafen, die über Modernisierungen Mieter aus ihren Wohnungen drängen wollen, muss das Handwerk gelegt werden. Dazu brauchen wir eine intelligente, zielgenaue Härtefallregelung, die diese Einzelfälle von übermäßigen Mieterhöhungen infolge von Modernisierung regelt. Die aktuell geplanten Regelungen würden nach dem „Schrotflinten-Prinzip“ alle treffen, die Wohnungen vermieten – auch die sozial verantwortlichen Vermieter.