



Zweites Mietrechtspaket verhindert Neubau und Bestandsmodernisierungen

In Baden-Württemberg stehen wir bei der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum vor einer Herkulesaufgabe. Eine entgegen den Prognosen der Vergangenheit weiterhin stetig steigende Bevölkerungszahl, eine mit jährlich 85.000 Menschen auf hohem Niveau angekommene Zahl an Arbeitsmigranten und die nun hinzukommende hohe Zahl an Asylbewerbern verstärken den Druck auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg. Dies verdeutlicht nicht zuletzt der nachfolgende Auszug aus dem Protokoll des Wohnungsbaugipfels am 14. Oktober 2015 im Ministerium für Finanzen und Wirtschaft: „Von einem bereits gegebenen Bedarf von 40.000 bis 45.000 Wohnungen pro Jahr im Land ausgehend, kommt in der Folge des Flüchtlingszustroms dieses Jahres jetzt ein Bedarf von sicher über 15.000 bis zu 30.000 Wohnungen pro Jahr hinzu.“

Es ist also dringend erforderlich, so schnell als möglich ein Klima für große und kleinere, insbesondere auch private Investoren zu schaffen, um den Wohnungsneubau in Baden-Württemberg anzukurbeln. Gerade private Immobilieneigentümer decken ca. 70% des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg ab. Die Zeit drängt.

Völlig kontraproduktiv dazu stehen nun die Überlegungen des Bundesjustizministeriums zum Zweiten Mietrechtspaket. Damit soll das im vergangenen Jahr in Kraft getretene Gesetz zur Dämpfung des Mietanstieges auf angespannten Wohnungsmärkten (Erstes Mietrechtspaket) nochmals erweitert bzw. verschärft werden. Durch die Pläne des Ministers sehen wir den Wohnungsneubau in Deutschland und Baden-Württemberg massiv gefährdet und die durchaus positiven Ansätze auf Landesebene und im Bund konterkariert. Aufgrund der hohen Brisanz des Themas haben wir uns daher entschlossen, uns in einem gemeinsamen Schreiben an Sie zu wenden und um Ihre Unterstützung zu bitten.

Das Justizministerium plant im Rahmen des Zweiten Mietrechtspakets unter anderem folgende Maßnahmen:

- Die **Absenkung** der Höhe der **Modernisierungsumlage** nach § 559 BGB von 11% auf 8% (entspricht einer Kürzung um 27,8%!) und eine Begrenzung des Anstiegs der Miete auf 50% der bisherigen Miete vor Modernisierung in einem Zeitraum von 8 Jahren, maximal auf 4 €/qm Wohnfläche.
- Das Verbot der Mieterhöhung nach einer Modernisierung, sofern durch die Mieterhöhung der Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen des Mieters 40% übersteigt („Härtefallregelung“).
- Die **Verlängerung des Bezugszeitraums** der ortsüblichen Vergleichsmiete („Mietspiegel“) von 4 auf 10 Jahre.

Diese Kernpunkte des Zweiten Mietrechtspakets haben gravierende Folgen für die Wohnungswirtschaft, aber auch für private Investoren:

Absenkung der Modernisierungsumlage verhindert künftige Modernisierungen

Die Absenkung der Umlage von 11% auf 8% führt zu Mehrbelastungen der Investoren. Bereits jetzt machen die beträchtlichen Kosten der Modernisierungen, insbesondere der energetischen Gebäudesanierungen, diese in vielen Fällen unwirtschaftlich. Dies ist dadurch bedingt, dass die Baukosten – nach dem Endbericht der Baukostensenkungskommission vom November 2015 – zwischen 2003 und 2012 (nach BKI) für Gebäude mit mittlerem Standard um rund 46% gestiegen sind. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Zunahme von rund 4,2%. Die Ursachen für diesen Anstieg liegen vorrangig in der Steigerung der Qualitäten bzw. der technischen Anforderungen und der Baupreise. Festzustellen ist dabei auch, dass in den vergangenen 15 Jahren eine Verschiebung der Baukostenanteile vom Rohbau zum Ausbau stattgefunden hat. Diese Kostensteigerungen wirken sich massiv auf Modernisierungen aus. Da der Vermieter von der nach § 559 BGB möglichen Modernisierungsumlage die Instandhaltungskosten in Abzug bringen muss, wird der größte Teil der Kosten solcher Maßnahmen faktisch von ihm getragen. Mit der Kürzung auf 8%, die im Übrigen über die im Koalitionsvertrag vereinbarten 10% deutlich hinaus geht, werden Modernisierungen an sich, aber auch die Ziele der Energiewende und die Herausforderungen des altersgerechten Umbaus massiv gefährdet. Auch das Vorhaben, die Miete in einem Zeitraum von 8 Jahren auf 50% bzw. max. 4 €/qm Wohnfläche zu kappen, ist wirtschaftlich nicht tragbar.

Nachfolgende **Beispielrechnung** soll dies verdeutlichen:

In einem Gebäude beträgt die Kaltmiete vor der Modernisierung 5,50 €/qm WFl. Es wird eine energetische/altersgerechte Modernisierung durchgeführt. Die Kosten betragen 800 €/qm WFl; die umlagefähigen Kosten (60% der gesamten Modernisierungskosten) liegen somit bei 480 €/qm WFl. Die notwendige Erhöhung der Kaltmiete beträgt bei der aktuell zulässigen 11%-igen Umlage: $480 \text{ €} \times 11\%/12 \text{ Monate} = 4,40 \text{ €/qm WFl.}$; bei der geplanten 8%-igen Umlage: $480 \text{ €} \times 8\%/12 \text{ Monate} = 3,20 \text{ €/qm WFl.}$ Nach der neuen Regelung dürfte die Miete jedoch nur um 50% der bisherigen Miete steigen, also um 2,75 €/qm WFl. Die Miete nach der Modernisierung beträgt somit 8,25 €/qm WFl und darf für 8 Jahre nicht erhöht werden. Der Vermieter müsste damit auf 14% seiner Modernisierungsmieterhöhung verzichten. Ohne diese Mietbeschränkung und einer Umlage von 11% beträgt die Miete 9,90 €/qm Wfl. Im Vergleich führt die neue Regelung damit sogar zu einem Mietverzicht von 20% (1,65 €/qm Wfl.). Betrachtet man das reine Erhöhungspotential, beträgt der Unterschied sogar 37,5%.

Bislang war Ziel des § 559 BGB, Anreize für eine Modernisierung zu schaffen, da die „Durchführung von Modernisierungen im allgemeinen Interesse“ liegt, so die bisherige Gesetzesbegründung. Diese gesamtgesellschaftliche Funktion würde bei Realisierung der Pläne verloren gehen und dazu führen, dass viele Vermieter davon Abstand nehmen werden, Wohnraum zu modernisieren und somit auf ein zeitgemäßes Niveau zu bringen.

Härtefallregelung verhindert Zugang Sozialschwacher in modernisierte Wohnungen

Noch gravierender ist die Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit bei der Bruttokaltmiete auf max. 40% des Nettoeinkommens des Mieters. Diese Regelung ist in unseren Augen unsozial, da sie im Endeffekt dazu führt, dass sozialschwache Mieter keinen Zugang mehr zu sanierten Wohnungen haben. Niemand in der Wohnungswirtschaft befürwortet das in Einzelfällen gegebene „Herausmodernisieren“ durch Vermieter. Solche Auswüchse sollten massiv bekämpft werden. Die Einführung einer starren 40%-Grenze des Mieter-Netto-Einkommens ist jedoch der falsche Weg, da sie sich kontraproduktiv auf Modernisierungsmaßnahmen im Wohnbestand auswirken wird. Denn letztlich müsste sich ein Vermieter vor der Entscheidung über eine Modernisierungsmaßnahme zeigen lassen, was der Mieter zum Zeitpunkt der Maßnahme (netto) verdient. Wenn das Einkommen des Mieters nahe an der vorgeschlagenen 40%-Grenze liegt, müsste sich der Vermieter gegen eine Modernisierung der Wohnung entscheiden. Damit würden diese Mieter vom Vorzug einer modernisierten Wohnung komplett ausgeschlossen, was durchaus als Diskriminierung und Stigmatisierung von Mietern mit geringeren Einkommen ausgelegt werden könnte. Von den ungeklärten Rechtsfolgen, wenn ein Mieter erst nach der Modernisierung die 40%-Grenze überschreitet oder die Frage der Offenlegungspflicht an sich, ganz zu schweigen.

Mietspiegel – Verlängerung des Bezugszeitraums führt zur Intransparenz des lokalen Wohnungsmarktes

Wird der Berechnungszeitraum des Mietspiegels verlängert, führt dies letztlich zu einer Einfrierung der Mieten über einen langen Zeitraum. Laut einer Studie des Center for Real Estate Studies (CRES) der Steinbeis Hochschule Berlin über die Auswirkungen des neuen Betrachtungszeitraumes des Mietspiegels verlieren Vermieter dadurch mindestens 0,65 €/qm WFI. Kaltmiete pro Monat. Untersucht wurden insgesamt 50 Kommunen in Deutschland. Unter den 15 größten deutschen Städten ist in München mit 1,35 €/qm WFI die größte Mietspiegeldifferenz aus dem Vergleich von vierjährigem und zehnjährigem Bezugszeitraum zu erwarten. Hannover und Stuttgart folgen mit Differenzen von jeweils 1,25 und 1,11 €/qm WFI. Der Mietspiegel sollte dazu dienen, das Mietniveau in der jeweiligen Kommune abzubilden und sollte nicht als politisches Steuerungsinstrument zur Dämpfung der Mieten herangezogen werden. Das führt zu einer Abwertung der Wohnungsbestände, wodurch auch die Beleihungsmöglichkeiten für Investitionen, auch im Neubau, negativ beeinflusst werden. Die Verlängerung des Bezugszeitraums wird zu einem Rückgang der Immobilienwerte führen. In prosperierenden Städten geht man von - 8% aus; bei stabilen Märkten immerhin von - 4%. Die geminderten Ertragswerte können dazu führen, dass viele Wohnungsunternehmen hohe Sonderabschreibungen vornehmen müssten.

Die Verlängerung des Bezugszeitraums führt auch dazu, dass neue und effektive Maßnahmen der energetischen Modernisierung erst deutlich später oder zum Teil gar nicht Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete werden. Das konterkariert die Mietrechtsänderung 2013, die das Ziel hatte, energetische Modernisierungsmaßnahmen zu fördern. Das Gleiche gilt für den altersgerechten Umbau.

Fazit

Das geplante Zweite Mietrechtspaket wird dazu führen, dass die Bereitschaft von Investoren im Wohnungsneubau oder in der Modernisierung etwas zu tun, weiter zurückgehen wird. Ordnungsrechtliche Eingriffe in das Mietrecht sind angesichts der großen Herausforderungen im Bereich Wohnen der völlig falsche Ansatzpunkt. Die Politik sollte sich auf die schwarzen Schafe beschränken und hier den Auswüchsen im Rahmen der Mietpreisgestaltung und des "Herausmodernisierens" entgegentreten.

Allein über den sozialen Wohnungsbau lässt sich die Situation ebenfalls nicht in den Griff bekommen. Private Investoren, insbesondere die große Zahl von Privatpersonen, müssen dauerhaft mobilisiert werden. Hierfür bedarf es aber der entsprechenden Rahmenbedingungen.

Dem Vernehmen nach soll der Referentenentwurf im März dieses Jahres fertig gestellt und in die entsprechenden Abstimmungsprozesse gelangen. Wir bitten Sie daher, sich kurzfristig dieser Angelegenheit anzunehmen und Ihren Einfluss entsprechend geltend zu machen.

Für ein vertiefendes Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



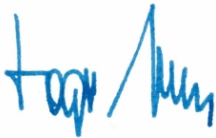
Sigrid Feßler
Verbandsdirektorin

Städtetag Baden-Württemberg



Gudrun Heute-Bluhm
Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied

Gemeindetag Baden-Württemberg



Roger Kehle
Präsident

Haus und Grund -Württemberg



Ottmar Wernicke
Geschäftsführer Landesverband
Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer

KOWO Vereinigung baden-württembergischer
kommunaler Wohnungsunternehmen



Peter Bresinski
Vorsitzender

Haus und Grund - Baden




Dr. Axel Tausendpfund
Geschäftsführer Landesverband
Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer

Landesverband freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg



Gerald Lipka
Geschäftsführer

Landesvereinigung Bauwirtschaft
Baden-Württemberg



Dieter Diener
Hauptgeschäftsführer

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer
Bausparkassen



Jens Kuderer
Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft
Baden-Württembergischer Bausparkassen