

Brennpunkt: Miethöhe

Begrenzung der Miethöhe bei neuen Mietverträgen

Worum geht es?

Die bisher frei verhandelbaren Mieten sollen bei neuen Mietverträgen gedeckelt werden. Genannt wird etwa eine Begrenzung auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sollen künftig nicht nur die letzten vier Jahre, sondern mindestens die Mietverträge der letzten zehn Jahre berücksichtigt werden.



Was soll dadurch erreicht werden?

Gerade in Ballungsräumen soll das Angebot an Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment erweitert und die Miethöhe nicht nur bei bestehenden, sondern auch bei Abschluss neuer Mietverträge reglementiert und begrenzt werden.

Was würde tatsächlich passieren?

1. Investitionen in Neubau lohnen sich nicht oder werden zum Risiko

Investitionen in den dringend benötigten Neubau lohnen sich nicht oder werden zum Risiko. Dies gilt sowohl bei der sogenannten Erstvermietung, als auch in Fällen der Wieder- bzw. Zweitvermietung nach Erstbezug.

Gemäß dem Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes sind die Baukosten seit 2000 um rund 26 Prozent gestiegen. Dies ist einer der Gründe, warum beim nicht geförderten Wohnungsneubau mit Kaltmieten von 8,50 Euro bis 10,00 Euro nur vergleichsweise geringe Renditen erzielt werden können. Bei einem Mietspiegel von etwa 7,00 Euro würde die vorgeschlagene Begrenzung auf maximal 10 Prozent zu erheblichen Verlusten führen. Wäre die Erstvermietung noch unbegrenzt möglich, aber die sogenannte Wieder- bzw. Zweitvermietung von der Begrenzung auf 10 Prozent erfasst, könnte in vielen Fällen die

bei Erstvermietung erzielte Miete nicht wieder vereinbart werden und wäre zu senken. Diese Effekte verstärken sich, sofern bei Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht die Mietverträge der letzten vier, sondern der letzten 10 Jahre herangezogen würden.

2. Mehr Vermeidungsstrategien – weniger Entlastungseffekte durch Umzugsketten

Damit sich Neubau lohnt oder sich die Gefahr einer Absenkung der Miete bei Zweitvermietung verringert, werden Vermeidungsstrategien die Folge sein. Etwa durch Index- oder Staffelmietverträge würde versucht werden, das System der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlassen. Einer möglichen Absenkung des Mietzinses bei einer Wieder- oder Zweitvermietung würde durch längerfristige Bindungen an den einmal geschlossenen Mietvertrag begegnet werden. Etwa durch Individualab-sprachen, in denen das Recht des Mieters zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von vier Jahren ausgeschlossen ist. Eine Hürde für manchen Studenten oder Berufstätigen, der seinen Wohnort infolge eines Arbeitsplatzwechsels verlassen muss. Langfristige Mietverträge verhindern jedoch "Umzugsketten", die gerade im mittleren Segment zu Entlastungen führen.

3. Weniger Großmodernisierungen in der Wohnung und an der Fassade

Umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen rechnen sich nicht mehr. Zum einen infolge hoher Baukosten, zum anderen aufgrund des Umstands, dass die Modernisie-

rungsumlage bei Neuvermietung nicht erhoben werden kann. Auch unterscheidet die zu bestimmende ortsübliche Vergleichsmiete kaum hinsichtlich der Art und Weise der vorgenommenen Sanierung oder Modernisierung. Vergleichbares gilt für die Bestands-sanierung. Gemacht wird immer nur das Nötigste, sowohl in der Wohnung, als auch an der Fassade – keine schönen Aussichten.

Übrigens:

Das sagt der Jurist:

"Eine starre Begrenzung des Mietzins bei Abschluss des Mietvertrags greift in das Eigentumsrecht des Vermieters gem. Art. 14 GG ein. Auch die durch Art. 2 Absatz 1 GG geschützte Privatautonomie, die Ausdruck der allgemeinen Handlungsfreiheit ist, ist betroffen. Denn durch die gesetzlich festgelegte Begrenzung können Vermieter und Mieter ihre Rechtsbeziehungen nicht mehr frei und nach eigenem Willen gestalten. Die konkrete Gesetzesformulierung für den Abschluss neuer Mietverträge muss aber beiden verfassungsrechtlichen Vorgaben gerecht werden. Hier jedenfalls ergibt sich die Begrenzung der Miethöhe nicht aus den Grundsätzen des sozialen Mietrechts, wie dies bei bestehenden Mietverträgen der Fall ist. Aus guten Gründen hat der Gesetzgeber eine Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung in § 5 Wirtschaftsstrafgesetz normiert und an enge Voraussetzungen, wie der Ausnutzung eines geringen Angebots, geknüpft."

Fazit:

Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum in Ballungsregionen. Starre Begrenzungen bei Neuvermietungen helfen aber nicht weiter. Sie führen zu einem Rückgang des Neubaus und verfestigen so die Wohnraumknappheit und hohe Mieten.

Fragen und Antworten

Was ist eine ortsübliche Vergleichsmiete?

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gem. § 558 Absatz 2 BGB gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist also ein repräsentativer Querschnitt der Mieten. Anknüpfungspunkt ist dabei die jeweilige Wohnung, die in die entsprechenden Kategorien (Alter, Lage, Ausstattung...) eingeteilt wird.

Wo ist die Mieterhöhung geregelt?

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) kennt zwei Möglichkeiten der Mieterhöhung:

Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist.

Grundsätzlich darf die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöht werden (Kappungsgrenze).

Die zweite Möglichkeit einer Mieterhöhung ist die sogenannte Modernisierungsumlage nach § 559 BGB: Wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt hat, die etwa den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Warum gibt es Grenzen der Mieterhöhung bei bestehenden Mietverträgen?

Ein Mietvertrag ist als sogenanntes Dauerschuldverhältnis angelegt. Vor allem der Mieter entscheidet sich für eine Wohnung, um alleine oder mit der Familie dauerhaft dort zu wohnen.

Einmal abgeschlossene Mietverträge genießen daher in gewissen Grenzen Bestandsschutz. Würde für einmal abgeschlossene Mietverträge eine Erhöhung unbegrenzt möglich, könnten Kündigungsschutzrechte des Mieters einfach umgangen werden. Dies ist mit den Grundsätzen des sozialen Mietrechts unvereinbar.



Die Wohnungswirtschaft

Die Wohnungsunternehmen im GdW geben über 13 Millionen Menschen in ganz Deutschland ein Zuhause.

Das sind unsere Argumente, was sagen Sie dazu?

Kontakt:

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Berlin:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199
mail@gdw.de

Büro Brüssel:
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

© GdW, April 2013

weitere Informationen im Web:
gdw.de



youtube.com/GdWBundesverband



xing.com/net/wohnprofis



twitter.com/GdWWohnen



www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de