

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## *GdW kompakt*

### Das zweite Mietrechtspaket des Bundesjustizministeriums

Energiewende,  
altersgerechter Umbau  
und Wohnqualität  
werden ausgebremst

Neubauinvestitionen  
sinken



Februar 2016



# Zweites Mietrechtspaket konterkariert übergeordnete Ziele der Bundesregierung

**Was sind die zentralen Herausforderungen auf den deutschen Wohnungsmärkten?**

Die Lage auf den Wohnungsmärkten in Deutschlands Großstädten ist äußerst angespannt. Angesichts der starken Zuwanderung aus dem In- und Ausland und des großen Nachholbedarfs beim Wohnungsbau, der sich aufgrund unpassender politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen in den letzten Jahren aufgebaut hat, sind die Zahlen alarmierend:

## Enormes Wohnungsdefizit

Das Wohnungsdefizit in Deutschland beläuft sich derzeit insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen – Tendenz steigend. Die Gründe dafür: kaum bezahlbares Bauland, zu hohe Baukosten und zu wenig Förderung. Die Binnenwanderung innerhalb Deutschlands und die hohen Zuwanderungszahlen von rund 1,4 Millionen Menschen in den Jahren 2012 bis 2014 – die mit der jetzigen Flüchtlingssituation nichts zu tun haben – verstärken die Notwendigkeit, das Wohnraumangebot in den Ballungsregionen auszuweiten. Die momentan steigenden Baugenehmigungen reichen nicht aus, um den hohen Bedarf an günstigem Wohnraum auch nur annähernd decken zu können.

## Zuwanderung verschärft die Lage

Insbesondere in den Wachstumsregionen erhöht die anhaltende Flüchtlingszuwanderung den Handlungsdruck enorm. Konkret müssten in Deutschland bis 2020 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment. Diese Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Klar ist: Wir brauchen mehr bezahlbare Wohnungen für alle Menschen.

## Energetische Modernisierung und altersgerechter Umbau sind dringende Aufgaben

Ein wesentliches Ziel der Bundesregierung ist es, sowohl den energetischen Umbau des Gebäudebestandes voranzubringen als auch die Wohnungen in Deutschland für die Herausforderungen des demografischen Wandels fit zu machen. Dafür sind hohe Investitionen der Wohnungsunternehmen notwendig.

**Ist das zweite Mietrechtspaket mit diesen Herausforderungen vereinbar?**

Das Justizministerium plant ordnungsrechtliche Eingriffe in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) und unterläuft die Arbeitsergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. Im Bündnis hat die Wohnungswirtschaft gemeinsam mit dem Bundesbauministerium und weiteren Partnern die notwendigen Lösungen identifiziert und ein umfassendes Maßnahmenpaket auf den Weg gebracht. Genau hier grätscht das Bundesjustizministerium jetzt mit seinem zweiten Mietrechtspaket dazwischen: Seine Pläne widersprechen den fundierten und erfolversprechenden Bündnis-Ergebnissen völlig und werden die Investitionen sowohl in den Neubau von Wohnungen als auch in die Modernisierung stark schädigen.

## Was plant das Bundesjustizministerium?

Nachdem die sogenannte "Mietpreisbremse" am 1. Juni 2015 in Kraft getreten ist, plant das Bundesjustizministerium in einem zweiten Schritt weitere Veränderungen des Mietrechts. Sie betreffen: die Mieterhöhung nach Modernisierung (§559 BGB), den Mietspiegel sowie die Wohnfläche als Grundlage für Ansprüche im Mietrecht.

Im Einzelnen plant das Justizministerium mit dem zweiten Mietrechtspaket unter anderem:

- eine Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 10 Jahre,
- eine deutliche Absenkung des Prozentsatzes der Modernisierungskosten, die auf die Miete umgelegt werden können, von 11 % auf 8 %,
- eine Begrenzung des Anstiegs der Miete auf 50 % der bisherigen Miete vor Modernisierung in einem Zeitraum von 8 Jahren – und auf maximal 4 Euro pro m<sup>2</sup>,
- eine Härtefallregelung, die immer dann greift, wenn durch eine Mieterhöhung der Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen des Mieters 40 % übersteigt,
- die tatsächliche Wohnfläche zur Grundlage für Mieterhöhungen bis zur Vergleichsmiete und für Mieterhöhungen nach Modernisierung zu machen,
- die Einführung eines Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes.

## Was sind die tatsächlichen Auswirkungen?

### Die Folgen im Überblick:

#### Einfrieren der Miete stoppt Investitionen

Wird der Berechnungszeitraum des Mietspiegels tatsächlich verlängert, dann hat das gravierende Folgen: Die Miete wird in der Regel auf ihrem aktuellen Niveau über einen langen Zeitraum eingefroren. Das führt zu einer Abwertung der Wohnungsbestände. Dies hat zur Folge, dass die Beleihungsmöglichkeiten für Investitionen in den Neubau dadurch stark negativ beeinflusst werden.

#### Wohnungsbau-Ziele der Bundesregierung werden konterkariert

Vorsichtig geschätzt, benötigen wir in den nächsten Jahren mindestens 400.000 zusätzliche Wohneinheiten jährlich für alle Bürgerinnen und Bürger, davon mindestens 80.000 Sozialwohnungen und weitere 60.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment pro Jahr zusätzlich zum derzeitigen Bauvolumen. Unter anderem im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen der Bundesbauministerin setzten wir uns mit der Frage auseinander, wie diese Herausforderungen bewältigt werden können. Viele vernünftige Vorschläge wurden hier erarbeitet, die nunmehr umzusetzen sind. Nicht vorgesehen in der Bündnis-Strategie – weil kontraproduktiv – ist eine Kosten-Neuverteilung über das Mietrecht.

#### Energiewende und altersgerechter Umbau stehen auf dem Spiel

Modernisierungsmaßnahmen werden durch die Pläne des Justizministeriums unwirtschaftlich. Ob und inwieweit Wohnungsunternehmen ihre Bestände dann überhaupt noch modernisieren können, ist mehr als fraglich. Mit diesen Plänen gefährdet das Justizministerium leichtfertig die Ziele der Bundesregierung bei der Energiewende im Gebäudebereich. Damit werden auch die Ziele des Mietrechtsänderungsgesetzes 2013 konterkariert und der altersgerechte Umbau gefährdet – und das vor dem Hintergrund, dass im Jahr 2030 insgesamt 6 Millionen Menschen älter als 80 Jahre sein werden und wir bis 2020 insgesamt 3 Millionen barrierefreie oder -arme Wohnungen brauchen.

*Alles nur Fassade: Die Mietrechts-Pläne des Justizministeriums führen zu einem Modernisierungsstopp und dem Verfall der Wohngebäude in Deutschland*



### Streitanfällige Regeln führen zu gesellschaftlichem Schaden

Mit seinen Vorschlägen schafft das Bundesjustizministerium eine Reihe von streitanfälligen Regelungen und gefährdet damit die von der Wohnungswirtschaft jahrzehntelang gepflegte enge Partnerschaft zwischen Vermieter, Mieter und Staat. Dadurch wird auch der im Koalitionsvertrag gewollte "Zusammenhalt der Gesellschaft" aufs Spiel gesetzt, der gerade vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum und des Nachfragedrucks durch die hohe Zuwanderung zu stärken ist.

### Bruch mit dem Koalitionsvertrag – Pläne nicht vorgesehen

Die Pläne des Justizministeriums gehen weit über das im Koalitionsvertrag Vereinbarte hinaus. Vorgesehen ist dort unter anderem, den umlagefähigen Prozentsatz der Modernisierungskosten auf 10 % zu reduzieren und eine breitere Basis sowie realitätsnähere Darstellung beim Mietspiegel zu etablieren. Von einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete auf 10 Jahre und einer mehrfachen Deckelung der Modernisierungsmiete ist im Koalitionsvertrag keine Rede.

### Wohnungsunternehmen sind die Partner für bezahlbares Wohnen – werden aber am härtesten getroffen

Die im GdW organisierte Wohnungswirtschaft ist der Anbieter von bezahlbarem Wohnen in Deutschland und ein starker Partner der Politik. Das beweisen unsere privaten, kommunalen, genossenschaftlichen und kirchlichen Mitgliedsunternehmen jeden Tag aufs Neue. Gerade einkommensschwache Familien finden in den von uns vertretenen rund 3.000 Wohnungsunternehmen, in denen rund 13 Millionen Mieter wohnen, ein bezahlbares Zuhause. Unsere Mitglieder sind Vorreiter bei der energetischen Modernisierung und beim altersgerechten Umbau. Politik und Gesellschaft finden uns an ihrer Seite wenn es darum geht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gegen diejenigen vorzugehen, die bewusst Mieter aus ihren Wohnungen herausmodernisieren. Gerade unsere sozial verantwortlichen Wohnungsunternehmen mit günstigen Mieten werden aber von den Mietrechtsplänen am härtesten getroffen.

## Was brauchen wir statt ordnungsrechtlicher Eingriffe?

Ordnungsrechtliche Eingriffe in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sind angesichts der großen Herausforderungen im Bereich Wohnen der völlig falsche Ansatzpunkt. Was stattdessen notwendig ist:

### Wohngeld und Kosten der Unterkunft regelmäßig überprüfen und anpassen

Um stabile Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren zu erhalten, müssen die Kosten der Unterkunft und das Wohngeld regelmäßig an die Preis- und Lohnentwicklung angepasst werden. Aktuell werden nur die Kosten der Unterkunft in der Regel zeitnah angepasst, nicht aber das Wohngeld. Das führt zwangsläufig dazu, dass immer weniger Haushalte Wohngeld beziehen und immer mehr Haushalte Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB II).

### Klimawohngeld einführen

Um eine sozial gerechte Umsetzung der Energiewende sicherzustellen, brauchen wir als Sofortmaßnahmen beim Wohngeld eine Heiz- und Energiekostenkomponente für energetisch sanierte Wohnungen – also ein sogenanntes Klimawohngeld. Die Streichung des Zuschusses im Jahr 2011 war das völlig falsche Signal. Eine neue Heiz- und Energiekostenkomponente muss, wie das Wohngeld selbst, ebenfalls jährlich angepasst werden.

### KfW-Förderbedingungen verbessern

Die Förderprogramme der KfW Bankengruppe für Wohnungsneubau und energetische Sanierungen müssen dringend vereinfacht und aufgestockt werden. Nur so kann ein wirksamer Anreiz für Unternehmen gesetzt werden, auf wirtschaftliche Art und Weise in die Zukunft des Wohnungsbestandes zu investieren. Die Förderpolitik für Gebäudemoderernisierungen durch die KfW Bankengruppe muss grundlegend dahingehend verändert werden, dass nicht die teuersten Modernisierungsmaßnahmen am stärksten gefördert werden, sondern die mit dem besten Kosten-Nutzen-Effekt auch für den Mieter und Nutzer. So müssen unter anderem die Fördertöpfe für den Energiestandard "KfW 70" fortgeführt werden, um die Mehrkosten infolge der drastischen Verschärfung der Energieeinsparverordnung zum 1. Januar 2016 von voraussichtlich 6 % bis 7 % (Ergebnis der Baukostensenkungskommission) der Bundesregierung zum Teil aufzufangen.

### Bündnis-Ergebnisse umsetzen

Die Erkenntnisse des von der Regierung berufenen Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen müssen zielstrebig umgesetzt werden. Hier ist jetzt der Staat auf allen Ebenen gefordert, all die Richtlinien, Normen und Gesetze zu überarbeiten, die als Kostentreiber beim Wohnungsbau klar benannt wurden.

### Seriell/modulares Bauen und Typengenehmigungen

Wir brauchen angesichts der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum insbesondere in den Ballungsräumen schnell kostengünstige, aber gleichzeitig qualitativ hochwertige Wohnungen für alle Menschen. Die Lösung: Das Konzept der Standardisierung muss beim Wohnungsbau auf intelligente und bedarfsgerechte Weise eingesetzt werden. Um seriell Bauen in Deutschland voranzutreiben, sollte über eine entsprechende Änderung der Musterbauordnung eine sogenannte Typengenehmigung ermöglicht werden. Zudem muss es eine für alle Bundesländer gleichermaßen geltende einheitliche Baunutzungsverordnung geben.

# Die Mietrechts-Pläne des Bundesjustizministeriums und die Positionen der Wohnungswirtschaft im Einzelnen:

## 1 Mietspiegel

*Das Justizministerium will den Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 10 Jahre "verbreitern". Ältere Neuvertragsmieten sieht das Ministerium dadurch besser abgebildet und gewichtet.*

### Bewertung des GdW

#### Politischer Missbrauch des Mietspiegels

Mit den Plänen wird der Mietspiegel nicht auf eine breitere Basis gestellt, sondern allein der Bezugszeitraum verlängert. Der Mietspiegel ist kein politisches Steuerungsinstrument zur Dämpfung der Mieten, sondern wortwörtlich ein "Spiegel" zur Abbildung von Mietniveaus in den Gemeinden. Mit der Reform wird der Mietspiegel aber genau als solches Steuerungsinstrument missbraucht werden.

#### Rechtssicherheit und Akzeptanz notwendig

Ziel laut Koalitionsvertrag ist es, die Rechtssicherheit und Akzeptanz insbesondere des qualifizierten Mietspiegels zu stärken. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll dabei, gerade angesichts der stark voneinander abweichenden Urteile etwa zum Berliner Mietspiegel, auf eine "breitere Basis" gestellt und "realitätsnäher" abgebildet werden. Die Pläne des Justizministeriums bewirken genau das Gegenteil. Sie entfernen sich von der Mietenrealität.

#### Verschärfung der Angebotsknappheit in Ballungszentren

Eine verstärkte Diskrepanz zwischen Mietspiegel und aktueller Marktlage würde zugleich Investoren abschrecken, was das ohnehin knappe Angebot in diesen Gebieten weiter verringern und dadurch wiederum zu steigenden Mieten führen wird.

#### Investitionen in Wohnungen werden entwertet, unwirtschaftlich – und bleiben aus

Im Ergebnis werden gerade die in den letzten Jahren durchgeführten Investitionen unwirtschaftlich. Auch zukünftige Investitionen rechnen sich nicht mehr. Konkret wird sich dies auch auf die Möglichkeit der Fremdkapitalaufnahme auswirken, da die Bestände niedriger bewertet werden und dadurch die Möglichkeiten der Beleihung eingeschränkt werden. Folge: Umfassende Investitionen sowohl in den Bestand als auch in Neubauprojekte unterbleiben zukünftig.

### Investitionsstopp:

Eine Verlängerung des Bezugszeitraums beim Mietspiegel kann nach einer Schätzung des GdW zum Rückgang der Immobilienwerte führen

Standorttyp	Immobilienwerte
<b>Sehr dynamische Standorte</b> Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, München	- 15%
<b>Prosperierende Großstädte</b> z.B. Köln, Bonn, Freiburg, Mainz, Dresden	- 8 %
<b>Stabile Märkte</b> z.B. Dortmund, Essen, Kiel, Hannover, Bremen, Jena	- 4 %
<b>Sonstige Standorte</b> z.B. Duisburg, Kassel, Chemnitz, Wilhelmshaven	0 %

### Mietspiegel bereits geschwächt – Befriedungsfunktion wiederherstellen

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 kann angesichts der hohen Kosten, die mit der Aufstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Kommunen verbunden sind, nicht hingenommen werden.

### Überblick:

#### Das bewirkt eine Verlängerung des Bezugszeitraums von Mietspiegeln:

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

#### Für mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz brauchen wir eine Verordnung, die:

- die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze des Mietspiegels konkretisiert,
- eine repräsentative und ausreichende Ergebnisstichprobe sichert, die nicht mit einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf 10 Jahre einhergeht,
- klare Grundsätze über das Verfahren der Datenerhebung und Datenbewertung beim Mietspiegel festlegt,
- eine transparente Dokumentation und Veröffentlichung von Mietspiegeln vorschreibt.



# 2 Mieterhöhungen nach Modernisierung

## 2.1 Doppelter Eingriff: Absenkung und Kappung geplant

*Das Justizministerium will den Prozentsatz, mit dem die Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden können, von 11 % auf 8 % absenken und gleichzeitig eine Kappungsgrenze einführen. Die Miete soll in einem Zeitraum von 8 Jahren um nicht mehr als 50 % – maximal um 4 Euro/m<sup>2</sup> – steigen dürfen.*

### Bewertung des GdW

#### Sinn und Zweck des Modernisierungs-Paragrafen wird beerdigt

Mit seinen Vorschlägen beerdigt das Bundesjustizministerium den Sinn und Zweck des Modernisierungs-Paragrafen 559 BGB. Ziel der Vorschrift ist es, Anreize für die Modernisierung von Wohnungsbeständen zu schaffen. Diese Änderung würde aber das genaue Gegenteil bewirken und dazu führen, dass Wohnungsunternehmen ihre Bestände gar nicht mehr modernisieren können. Denn eine Absenkung bei gleichzeitiger Kappung der Mieterhöhung nach Modernisierung macht diese schlichtweg unwirtschaftlich. Die bislang geltenden 11 % dienen der Refinanzierung der notwendigen Investitionen.

#### Reform missachtet gesamtgesellschaftliche Bedeutung des § 559 BGB – und den Koalitionsvertrag

Der Modernisierungs-Paragraf 559 BGB hat eine gesamtgesellschaftliche Bedeutung, die in der Begründung des Gesetzes wie folgt formuliert ist: "Die Durchführung von Modernisierungen liegt im allgemeinen Interesse" (vgl. BT – Drucks. 14/4553 zu § 559, S. 58). Diese gesellschaftliche Bedeutung des Paragraphen betont die Bundesregierung selbst auch in ihrem Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) wie folgt: "Die im Mietrecht vorgesehene Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) ist derzeit eine entscheidende wirtschaftliche Voraussetzung für das Ergreifen energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbestand. Bei Umsetzung der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Anpassungen der Modernisierungsmieterhöhung ist darauf zu achten, dass die Anreize im Mietrecht für energetische Modernisierungen nicht verringert werden." Die Pläne des Justizministeriums würden die gesamtgesellschaftliche Funktion des § 559 BGB zunichtemachen.

#### Die gesamtgesellschaftliche Bedeutung des § 559 BGB:

- wohnungspolitischer Anreiz für die Verbesserung des Wohnungsbestandes
- umweltpolitischer Anreiz zur Erreichung der klimapolitischen Zielvorgaben
- demografische Bedeutung für den notwendigen altersgerechten Umbau – 2030 werden 6 Mio. Menschen älter als 80 Jahre sein
- wirtschaftliche Bedeutung als Stütze der Bauwirtschaft – rund 110 Milliarden Euro werden pro Jahr in Modernisierungsmaßnahmen investiert.

## Die Auswirkungen der Mietrechts-Pläne – konkret und in Zahlen:

Gerade die Wohnungsunternehmen im GdW schöpfen den heute gesetzlich möglichen Mieterhöhungsspielraum nach Modernisierung dann nicht vollständig aus, wenn die neue Nettokaltmiete zu einer unzumutbaren finanziellen Belastung für den Mieter führen würde. Aber die Wohnungsunternehmen brauchen dennoch den heute möglichen Prozentsatz von 11 %, um dort modernisieren zu können, wo es geht – und es an anderer Stelle flexibel im Sinne der Mieter handhaben zu können.

### 2.1.1.

#### **Das wären die Folgen, wenn die Mietrechts-Pläne gemäß Koalitionsvertrag umgesetzt würden – also der Anteil der umlagefähigen Modernisierungskosten von 11 % auf 10 % gesenkt würde:**

##### **Modernisierungs-Anreize werden beseitigt**

Niemand wird ernsthaft erwarten, dass Investitionen um ihrer selbst Willen gemacht werden. Denn: Das Gutachten "Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen – Teil 2: Mieterhöhung nach Modernisierung" (InWIS; 2014) zeigt, dass bereits eine Absenkung des Prozentsatzes von 11 % auf 10 % die Anreize für Modernisierungen vermindern und zu einer rückläufigen Modernisierungstätigkeit führen würde.

Der Prozentsatz der umlagefähigen Modernisierungskosten muss letztlich einen Ausgleich für die unterschiedlichen Eigenheiten von Modernisierungen schaffen. Mit einem Satz von 11 % wird dem ausreichend Rechnung getragen, weil eine größere Zahl von Modernisierungsmaßnahmen damit noch wirtschaftlich darstellbar ist – oder ein etwaiger Verlust zumindest auf das eingesetzte Eigenkapital beschränkt bleibt. Gerade beim altersgerechtem Umbau und energetischen Modernisierungen führt die Verringerung des Prozentsatzes aber zur Unwirtschaftlichkeit bzw. zu einer deutlichen Ausweitung des entstehenden Verlustes.

##### **Modernisierungen sind keine Selbstläufer**

Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigen: Je nach Art der Modernisierungsmaßnahmen – bspw. kleinere gegenüber größeren Maßnahmen, Balkonanbau, altersgerechte Umbaumaßnahme – liegen unterschiedliche Voraussetzungen vor. Viele Maßnahmen sind grundsätzlich nur wirtschaftlich darstellbar, wenn die Mieterhöhung in vollem Umfang von 11 % der aufgewendeten Kosten ausgesprochen werden kann. Grundsätzlich sind Modernisierungsmaßnahmen keine Selbstläufer, sondern erfordern verlässliche und günstige Rahmenbedingungen, damit sie wirtschaftlich vertretbar realisiert werden können. Notwendig wäre es u.a., dass Mietspiegel für modernisierte Wohnungen Zuschläge oder eigene Klassen ausweisen.

## 2.1.2.

### Das wären die Folgen, wenn die Mietrechts-Pläne des Bundesjustizministeriums umgesetzt würden – also der Anteil der umlagefähigen Modernisierungskosten von 11 % auf 8 % gesenkt würde:

Die negativen Auswirkungen der Pläne des Justizministeriums verdeutlicht folgendes **Rechenbeispiel** einer standardmäßigen Wohnungsmodernisierung:

In einem unsanierten Gebäude beträgt die Kaltmiete vor Modernisierung 4,50 Euro/m<sup>2</sup>.

Nach umfassender Modernisierung des Gebäudes (Baukosten = 700 Euro/m<sup>2</sup>) fallen umlagefähige Modernisierungskosten in Höhe von 60 % der Gesamtinvestitionskosten (420 Euro/m<sup>2</sup>) an. Daraus ergibt sich eine notwendige Erhöhung der Nettokaltmiete um 2,80 Euro/m<sup>2</sup> (420 x 8 %/12 Monate).

Nach der neuen Regelung dürfte die Miete der frisch sanierten Wohnung um max. 50 % der bisherigen Miete, also um 2,25 Euro/m<sup>2</sup> erhöht werden. Die Miete nach Modernisierung beträgt dann 6,75 Euro/m<sup>2</sup> und darf für 8 Jahre nicht erhöht werden. Im Ergebnis verzichtet der Vermieter auf 20 % seiner Modernisierungsmieterhöhung. Noch nicht einmal die abgesenkten 8 %, sondern lediglich 6,4 % wären umlegbar. Das ist wirtschaftlich völlig inakzeptabel.

*„Krankheit“ in Verzug: Um die Qualität des Wohnungsbestands in Deutschland nicht zu gefährden, ist eine 11-prozentige Modernisierungsumlage notwendig*



Wie folgende Tabelle zeigt, liegt ein Großteil der Mieten bei den GdW-Unternehmen unter 5,27 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt). Sie agieren sozial verantwortlich. Gerade sie sind es aber, wie das Rechenbeispiel auf dieser und der Folgeseite zeigt, die besonders von den Plänen des Bundesjustizministeriums betroffen sind.

Durchschnittsmiete (nettokalt) bei GdW-Unternehmen von ... Euro bis unter ... Euro pro m <sup>2</sup>	Anteil der GdW-Unternehmen
3,27 bis unter 3,77	4,3 %
3,77 bis unter 4,27	14,8 %
4,27 bis unter 4,77	29,9 %
4,77 bis unter 5,27	24,4 %
5,27 bis unter 5,77	11,9 %
5,77 bis unter 6,27	6,8 %
6,27 bis unter 6,77	4,9 %
6,77 bis unter 7,27	1,7 %
7,27 und mehr	1,3 %

### **Gedankenspiel: Was passiert, wenn nicht modernisiert wird?**

Würde nicht modernisiert werden, könnte die Miete nach § 558 BGB (in angespannten Wohnungsmärkten 15 % innerhalb von 3 Jahren) auf 6,84 Euro/m<sup>2</sup> erhöht werden. In nicht angespannten Märkten wäre sogar eine Erhöhung um 20 % innerhalb von 3 Jahren möglich.

#### **Ergebnis:**

Für eine unmodernisierte Wohnung kann ein Vermieter nach den Plänen des Bundesjustizministeriums eine höhere Miete verlangen als für eine Wohnung, die er durch Modernisierung an die aktuellen Herausforderungen wie Energiewende und altersgerechten Umbau anpasst.

Vermieter werden Modernisierungsmaßnahmen nur noch in Ausnahmefällen durchführen, da keine Anreizfunktion mehr besteht und die Unterlassungsalternative attraktiver ist.

### **Folgendes Vergleichs-Beispiel zeigt, dass Vermieter mit hohen Mieten von den Plänen des Justizministeriums weniger betroffen sind:**

Beträgt die Miete vor Modernisierung 8,00 Euro/m<sup>2</sup>, kann die Miete nach Modernisierung um die vollen 2,80 Euro/m<sup>2</sup> auf 10,80 Euro/m<sup>2</sup> angehoben werden.

**Die beiden Rechenbeispiele zeigen: Gerade die Wohnungsunternehmen, die sich durch günstige Mieten auszeichnen, werden von der 50 %-Regelung am härtesten getroffen.**

### **Die Folgen im Überblick: Die Mietrechts-Pläne führen zur...**

- Unwirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen,
- Gefahr eines Modernisierungsstopps,
- Gefährdung der Klimaschutzziele im Gebäudebestand und des notwendigen altersgerechten Umbaus.

# 3

## Härtefallregelung

*Das Bundesjustizministerium will mithilfe eines gesetzlichen Regelbeispiels klarstellen, dass eine finanzielle Härte regelmäßig dann vorliegt, wenn durch eine Mieterhöhung der Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen des Mieters 40 % übersteigt. In Zukunft soll sich der Mieter auch dann auf eine ungerechtfertigte Härte berufen können, wenn die Mietsache in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist.*

### Bewertung des GdW

#### **Starre Einkommensgrenze bedeutet Diskriminierung – untere Einkommenschichten werden von Modernisierungen ausgeschlossen**

Die Wohnungswirtschaft ist sozial orientiert. Sie spricht sich deutlich gegen das in Einzelfällen auftretende Phänomen des Herausmodernisierens aus. Statt hier allgemeingültige Regelungen im Mietrecht einzuführen, die sich kontraproduktiv auf Modernisierungsmaßnahmen im Wohnbestand auswirken, sollten Auswüchse von Mieterhöhungen im Einzelfall wirksam bekämpft werden.

Die Grundlage einer Härtefallregelung kann allerdings keine starre 40 %-Grenze des Mieter-Netto-Einkommens sein. Ein Vermieter müsste sich vor der Entscheidung über eine Modernisierungsmaßnahme anschauen, 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. Das Justizministerium würde damit eine Diskriminierung und Stigmatisierung von Mietern mit geringeren Einkommen bewirken.

Unklar ist auch, wie in Fällen verfahren werden soll, in denen ein einkommensstarker Ehepartner in der Wohnung lebt, aber nicht Vertragspartner ist. Hier wäre die Regelung gegenüber anderen Mietern ungerecht.

Weitere praktische Probleme wären unter anderem: die Offenlegungspflicht des Mieters, die Handhabung bei einem Jobwechsel mit Einkommensverlust oder bei Arbeitslosigkeit.

#### **Was wir statt einer Einschränkung der Mieterhöhung nach Modernisierung und starren Einkommensgrenzen tatsächlich brauchen:**

- ein entschiedenes Vorgehen gegen „schwarze Schafe“, die mit Auswüchsen von Mieterhöhungen und Herausmodernisieren Schlagzeilen machen.
- eine praktikable und tatsächlich auf den Einzelfall bezogene Härtefallregelung.
- eine Regelung, bei der Transferleistungen herausgerechnet werden.

## 4 Wohnfläche als Grundlage für Mieterhöhungen

*Das Justizministerium will die tatsächliche Wohnfläche zur Grundlage für Mieterhöhungen bis zur Vergleichsmiete und für Mieterhöhungen nach Modernisierung machen. Auch die Umlage von Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche soll sich künftig nach den tatsächlichen Flächenverhältnissen richten.*

### Bewertung des GdW

#### Toleranz statt unpraktikabler Gesetze – Rechtsfrieden sichern, Prozesslawine vermeiden

Die Berechnung der tatsächlichen Fläche ist bei weitem nicht so einfach, wie oft behauptet. Sie ist mit großen technischen Schwierigkeiten verbunden, die sich sowohl zu Gunsten als auch zu Lasten von Vermieter oder Mieter auswirken können. Deshalb ist der Grundsatz der Toleranz oberstes Gebot bei der Wohnflächenberechnung, um den in Deutschland bislang vorherrschenden Rechtsfrieden zwischen Mietern und Vermietern zu wahren und eine Einspruchs- und Prozesslawine zu vermeiden.

Die Einhaltung des Toleranz-Grundsatzes bei Wohnflächenabweichung wäre im Rahmen einer Vereinbarung auch nach der Rechtsprechung des BGH vom 18. November 2015 (BGH, Az. VIII ZR 266/14) möglich, bei der er seine bisherige 10-%-Rechtsprechung aufgegeben hat. Die Wohnungswirtschaft sieht hier auch keinen Bedarf für eine starre gesetzliche Regelung, die streitanfällig wäre und zu einer Prozesslawine führen würde.

# 5

## Einführung eines Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes in das Mietrecht

*Das Bundesjustizministerium will den Begriff der Modernisierungskosten auf die „notwendigen“ Kosten begrenzen. Zusätzlich soll ein Wirtschaftlichkeitsgrundsatz eingeführt werden, der nur die Umlage derjenigen Kosten erlaubt, die ein verständiger Vermieter auch dann veranlasst hätte, wenn er sie selbst tragen müsste.*

### Bewertung des GdW

#### **Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen sind nur aus Vermietersicht einschätzbar**

Gemäß dem in Deutschland geltenden Eigentumsrecht darf ein Vermieter selbst entscheiden, ob und in welchem Ausmaß er seine Wohnung modernisieren will. Hat er die Entscheidung zur Modernisierung getroffen, muss er sich sodann „wie ein ordentlicher Kaufmann verhalten“. Das schließt unnötige, unzweckmäßige oder überhöhte Aufwendungen für Modernisierungen aus.

Das Vorhaben des Justizministeriums würde die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen auf die Sicht des Mieters verschieben. Die Pläne lehnen sich dabei eher an den Wirtschaftlichkeitsbegriff im Betriebskostenrecht an. Anders als im Modernisierungs-Paragrafen 559 BGB festgelegt, sind aber Betriebskosten tatsächlich Kosten, die jährlich auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Nur im Betriebskostenrecht ist die Fragestellung interessengerecht, ob ein verständiger Vermieter die Kosten auch dann veranlasst hätte, wenn er sie selbst tragen müsste.

#### **Die Pläne des Bundesjustizministeriums, einen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz ins Mietrecht einzuführen, sind...**

- in doppelter Hinsicht systemfremd, denn Modernisierungsmaßnahmen zielen u.a. darauf ab, die Attraktivität der Mietsache zu erhöhen (vgl. § 555 b Nr. 4 und Nr. 5 BGB).
- verfassungsrechtlich problematisch im Hinblick auf Artikel 14 Grundgesetz.



GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 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

[mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)