

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses
für Recht und Verbraucherschutz des
Deutschen Bundestages am 07.11.2018

zum Gesetzentwurf der Bundesregierung
Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung
der Regelungen über die zulässige Miet-
höhe bei Mietbeginn und zur Anpassung
der Regelungen über die Modernisierung
der Mietsache
(Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)

06.11.2018

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)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

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

**GdW-Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung des
Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen
Bundestages am 07.11.2018**

**zum Gesetzentwurf der Bundesregierung
Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über
die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der
Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Miet-
rechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)**

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von unseren Unternehmen bewirtschaftet. Die Mitglieder des GdW repräsentieren rund 30 % aller Mietwohnungen und verwalten rund 300.000 Einheiten im Wohneigentum.

Inhalt

	Seite
I	
Einleitung	1
1	
Gegen eine Spaltung - Für ein partnerschaftliches Miteinander auf dem Wohnungsmarkt	2
2	
Wohnungswirtschaft braucht Verlässlichkeit und Augen- maß – auch in der Mietrechtsdebatte	3
3	
Das eigentliche Problem: Baupreise steigen stärker als die Lebenshaltungskosten und die Einkommen	4
4	
Nicht die Mietpreisbremse gehört auf den Prüfstand, sondern die Geeignetheit und Wirksamkeit der Abhilfeprogramme	6
II	
Stellungnahme zu den einzelnen Regelungen	7
1	
Änderungen unter Kapitel 1a – Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)	7
1.1	
Zu § 556g BGB-E Rechtsfolgen: Auskunft über die Miete	7
1.2	
Rechtsfolge bei unterbliebener Information über die Vormiete	10
2	
Änderungen im Hinblick auf Mieterhöhungen nach Modernisierungen	11
2.1	
Kappungsgrenze für Modernisierungen	16
2.2	
Vereinfachtes Verfahren für Kleinvermieter	17
2.3	
Alternativvorschlag des GdW: Diskussion über den § 559 BGB durch langfristige Lösung beenden	17
3	
Bewusstes Herausmodernisieren	19

III		
Zu den Anträgen der Fraktionen DIE LINKE sowie BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN		23
1	Antrag der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE "Mieterhöhungsstopp jetzt", BT-Drs. 19/4829 sowie "Mietenanstieg stoppen, Mieterinnen und Mieter schützen, Verdrängung verhindern", BT-Drs. 19/4885	23
2	Antrag der Abgeordneten der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN "Mietrecht jetzt wirksam reformieren – Bezahlbares Wohnen sichern", BT-Drs. 19/2976	24
IV		
Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Miet- spiegel ist eine Neubau- und Modernisierungsbremse		26

I Einleitung

Der Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) dient der Umsetzung des Koalitionsvertrages von CDU/CSU und SPD. Angepasst werden die Regelungen über die Mietpreisbremse sowie Regelungen im Rahmen der Mieterhöhung nach Modernisierung. Vor dem Hintergrund einer anhaltend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen in den Ballungszentren sollen die Regelungen über die sogenannte Mietpreisbremse die bei Verabschiedung des Gesetzes am 21. April 2015 vom Gesetzgeber erhoffte Wirkung dieses Instruments entfalten und die Kosten für Modernisierung begrenzen.

Unter anderem sollen Auskunftspflichten im Rahmen der sogenannten Mietpreisbremse erweitert und der Umlagesatz bei der Mieterhöhung nach Modernisierung von 11 % auf 8 % in Gebieten nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB abgesenkt werden. Aufgegriffen wird ein Vorschlag des GdW gegen ein bewusstes Herausmodernisieren.

Das vorgeschlagene Mietrechtsanpassungsgesetz sowie insbesondere die zwar nicht im Gesetzentwurf enthaltene, jedoch auf dem Wohngipfel vom 21. September 2018 verkündete Verlängerung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre wird den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in wachsenden Städten und Ballungsräumen und die damit verbundenen Belastungen von Haushalten im unteren und mittleren Einkommenssegment nicht lösen.

Wesentliche auf dem Wohngipfel vorgesehene und notwendige **Maßnahmen zur Ankurbelung des Wohnungsbaus und zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnissen werden konterkariert. Anreize zur Modernisierung werden genommen.**

Dies gilt erst recht für die Anträge der Fraktion DIE LINKE sowie in vielfacher Hinsicht auch für den Antrag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Da die Herausforderung der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung ist, die mit Fragen des Mietrechts nicht vermischt werden darf, hätte es der GdW begrüßt, wenn nicht eine erneute Änderung des Mietrechts vorgelegt worden wäre, sondern ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz (vgl. **GdW kompakt Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz** – https://web.gdw.de/uploads/GdW_Kompakt/GdW_kompakt_Planungs-_und_Baubeschleunigungsgesetz.pdf), Maßnahmen zur Senkung der Baukosten (**GdW kompakt Baukostensenkung** – https://web.gdw.de/uploads/GdW_Kompakt/GdW_kompakt_Baukostensenkung.pdf) und zur Mobilisierung von Bauland (**GdW-Position Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik** – https://web.gdw.de/uploads/pdf/stellungnahmen/GdW_Position_Nachhaltige_Baulandmobilisierung_19.06.18.pdf).

1

Gegen eine Spaltung - Für ein partnerschaftliches Miteinander auf dem Wohnungsmarkt

Die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum darf nicht zu einer Spaltung der Gesellschaft führen. Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum in ganz Deutschland zu schaffen und für gleichwertige Lebensverhältnisse in Deutschland zu sorgen, wird **nur im Miteinander** zwischen Vermietern und Mietern sowie den Vertretern von Politik und Gesellschaft gelingen.

Insofern ist es ein gutes politisches Signal, wenn es in der Präambel "Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen – Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt" heißt:

"Die Herausforderungen einer angemessenen Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten werden wir deshalb im vertrauensvollen, konstruktiven und entschlossenen Zusammenwirken von Bund, Ländern und Kommunen über Ressortgrenzen hinweg sowie mit Unterstützung aller relevanten Akteure auf den Wohnungsmärkten von den planenden Berufen über die ausführende Bauwirtschaft, die Immobilienwirtschaft, den Deutschen Mieterbund und die Gewerkschaften entschlossen angehen."

Die im Spitzenverband **GdW** organisierten rund 3.000 Wohnungsunternehmen sind **Partner der Gesellschaft** und nehmen seit jeher eine führende Rolle bei der Bewältigung zentraler gesamtgesellschaftlicher Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt ein:

- 2017 haben die vom GdW und seinen Regionalverbänden vertretenen Wohnungsunternehmen rund 15 Mrd. Euro in **Wohnungsbestand und Neubau investiert**. 43 % der Investitionen flossen in den Neubau. Die Wohnungswirtschaft baute damit 40 % des Mietwohnungsbaus im bezahlbaren Segment.
- Die durchschnittliche **energetische Modernisierungsrate** der im GdW vertretenen Wohnungsunternehmen liegt mit 1,27 % p. a. über dem Bundesdurchschnitt von 0,99 %.
- **Einkommenschwache Haushalte und Menschen**, die auf Kosten der Unterkunft angewiesen sind, **finden bei uns ein Zuhause**. In vielen Wohnungsunternehmen beträgt der Anteil der Kosten der Unterkunft (KdU)-Empfänger an der gesamten Mieterschaft rund 30 %. Dort, wo viele Menschen SGB II-Bezieher sind, liegt ihr Anteil weit darüber.
- Angesichts der Tatsache, dass im Jahr 2030 insgesamt 6 Mio. Menschen älter als 80 Jahre sein werden, entwickeln unsere Unternehmen Konzepte, damit ältere Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden leben können. Eine größere Genossenschaft etwa macht altersgerechtes Wohnen in einem Drittel der Bestände möglich. Unsere Unternehmen bieten viele Wohnungen an oder bauen diese entsprechend um, damit **altersgerechtes Wohnen ermöglicht** werden kann. Viele neue technische Möglichkeiten werden auch in diesem Bereich mit unseren

Unternehmen entwickelt – dies, obwohl der altersgerechte Umbau grundsätzlich keine Modernisierungsmaßnahme darstellt.

- Der GdW hat in Vertretung seiner Mitgliedsunternehmen und mit Unterstützung des Bundes, des Hauptverbandes der Bauindustrie sowie der Bundesarchitektenkammer ein Ausschreibungsverfahren zum **seriellen und modularen Bauen** durchgeführt. Die auch architektonisch ansprechenden Ergebnisse dieses Pilotprojekts stoßen auf großes Interesse bei den Wohnungsunternehmen.

Trotz dieser immer anspruchsvolleren Tätigkeiten, die nur aus den Einnahmen zu finanzieren sind, sind unsere Mieten auch in einem Umfeld steigender Kosten sozial verantwortlich:

- Das **Mietniveau** lag bei den GdW-Unternehmen fast 20 % unter dem bundesweiten Mietspiegelniveau – mit einer Durchschnittsmiete von 5,46 Euro/m² in 2017. In Regionen mit Leerstand liegt die Miete noch einmal **deutlich niedriger**.
- Während seit dem Jahr 2000 die Verbraucherpreise um 28 % gestiegen sind, ist im gleichen Zeitraum die Nettokaltmiete um 25 % gestiegen. Damit liegt der **Anstieg unterhalb der Inflationsrate**. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes betrug die jährliche Steigerungsrate bei bestehenden Mietverhältnissen zuletzt insgesamt etwa 1,5 % (F.A.Z. Woche vom 26. Oktober 2018).
- Die **Mieter in den GdW-Unternehmen sparen** im Vergleich zum jeweiligen Mietspiegeldurchschnitt zum Beispiel in Berlin im Durchschnitt 390 EUR/Jahr, in Hamburg 1.650 EUR/Jahr und in München sogar 2.580 EUR/Jahr.

Die im GdW organisierten Mitgliedsunternehmen beweisen damit Tag für Tag, dass sie sich ihrer sozialen Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und gerade gegenüber einkommensschwachen Haushalten bewusst sind und entsprechend handeln.

2

Wohnungswirtschaft braucht Verlässlichkeit und Augenmaß – auch in der Mietrechtsdebatte

Im Februar 2018 haben sich CDU/CSU und SPD auf einen Koalitionsvertrag verständigt. Mit diesem Gesetzesentwurf hat die Bundesregierung nunmehr dem Deutschen Bundestag das sog. Mietrechtsanpassungsgesetz zur Beratung zugeleitet. Der Entwurf wurde am 5. September 2018 vom Bundeskabinett beschlossen.

Kurze Zeit nach Verabschiedung des Gesetzes im Bundeskabinett kamen von Vertretern der Regierungskoalition Vorschläge zur weiteren Verschärfung des Mietrechts. Auf dem Wohngipfel vom 21. September 2018 hat die Bundesregierung angekündigt, den Betrachtungszeitraum bei der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre zu verlängern. Der Koalitionsvertrag sah hingegen eine Prüfung vor (siehe auch Kapitel IV).

Die ständige Debatte über einseitige Änderungen des Mietrechts zu Lasten der Vermieter führen zu einem Verlust von Vertrauen und wirtschaftlicher Planungssicherheit gerade bei denen, die sich maßgeblich für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland einsetzen.

Diese Verlässlichkeit ist tragende Säule unseres Handelns für die Bewältigung derjenigen gesellschaftlichen Herausforderungen, die ohne die deutsche Wohnungswirtschaft nicht gelingen wird.

Ohne die Wohnungswirtschaft und ohne Vermieter gäbe es nicht die Freiheit, selbst zu entscheiden, wie man leben möchte. **Einseitige regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmarkt gefährden diese Freiheit und die wirtschaftliche Stabilität des Wohnungsmarktes.** Dies zeigen Beispiele anderer europäischer Länder, wie Spanien oder Großbritannien, in denen zu starke regulatorische Eingriffe in den Markt zu einer "Flucht ins Eigentum" führten. Bis in die 1980er Jahre hinein galt in Spanien etwa ein Mietpreisstopp mit der Folge, dass sich Vermieter aus dem Markt zurückzogen. Die Eigentumsquote stieg auf über 80 % an, obwohl sich viele Spanier Eigentum nicht leisten und entsprechende Kredite nicht bedienen konnten. Letztlich mündete dies in eine schwere Immobilien- und Finanzmarktkrise. Neben einem enormen **sozialen Sprengstoff** führt dies zu negativen Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Investitionskraft. Ein ausgewogener Wohnungsmarkt mit einem ausreichenden privaten Mietwohnungsangebot sorgt also nicht nur für die grundsätzliche Freiheit des Einzelnen zu entscheiden, wie er wohnen möchte, sondern auch für soziale und wirtschaftliche Stabilität.

3

Das eigentliche Problem: Baupreise steigen stärker als die Lebenshaltungskosten und die Einkommen

Nach Angaben des statistischen Bundesamtes betrug die jährliche **Steigerungsrate bei bestehenden Mietverhältnissen** zuletzt insgesamt etwa **1,5 %** (F.A.Z. Woche vom 26. Oktober 2018).

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im Juni 2018 um 2,1 % höher als im Juni 2017. Damit lag die **Inflationsrate** – gemessen am Verbraucherpreisindex – den zweiten Monat in Folge **über 2 %** (Mai 2018: + 2,2 %).

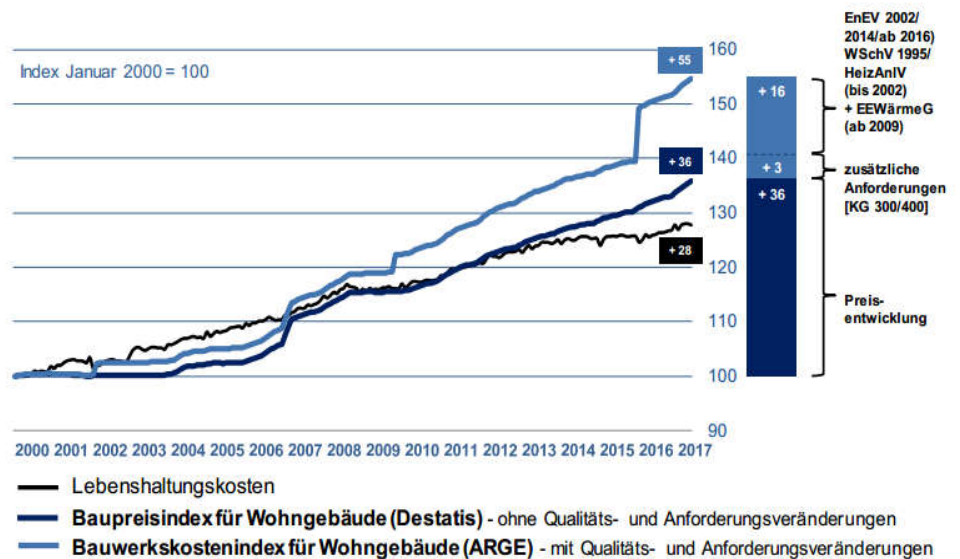
Die **Nettolöhne** sind im 2. Quartal 2018 um **3,2 %** gestiegen. Die **Baupreise** im 2. Quartal 2018 um **4,1 %**.

Längerfristig ist von 2015 bis August 2018 die **Inflation um 4,5 %** angestiegen. Im gleichen Zeitraum stiegen die **Baupreise bei Wohngebäuden um 10,6 %**. Die **Nettolöhne** stiegen im selben Zeitraum um **5,1 %**.

Die Entwicklung seit 2000:

Die Baupreise und Baukosten¹ von Wohngebäuden sind gestiegen. Bei den Baupreisen war von 2000 bis August 2017 ein Anstieg um 36 % festzustellen .

Die **Bauwerkskosten** für das Typgebäude sind mit **55 %** deutlich stärker angestiegen². Die **Nettolöhne** sind seit 2000 um **35 %** gestiegen, die **Lebenshaltungskosten** um etwa **28 %**.



Darauf aufbauend **steigen Preise und Kosten für den Neubau, die Instandsetzung und die Modernisierung.**

Die Baupreise steigen stärker als die Lebenshaltungskosten und die Einkommen. Das ist das eigentliche Problem.

Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in den Ballungsgebieten sowie eine prozentual deutlich stärkere Steigerung der Baukosten im Vergleich zu den Lebenshaltungskosten und der Einkommenssituation macht Wohnen teurer. Auch mit diesem Gesetzentwurf wird der untaugliche Versuch unternommen, die Wirkung zu bekämpfen. Notwendig ist aber die Bekämpfung der Ursache.

¹ Die Baupreise geben die Erhöhung der Preise für definierte Leistungen wieder. Die Baukosten beinhalten darüber hinaus die Kosten für den Bau zusätzlicher Qualitäten, etwa beim Brand-, Natur- oder Wärmeschutz. Sie geben damit die tatsächlich vom Bauherren gezahlten Kosten wieder.

² Arge e.V., Pestel-Institut: Das Baujahr 2018 im Fakten-Check, Hannover 2018, <https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/studien/sv/das-baujahr-2018-im-fakten-check.html>

4

Nicht die Mietpreisbremse gehört auf den Prüfstand, sondern die Geeignetheit und Wirksamkeit der Abhilfeprogramme

Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD sieht vor, dass bis Ende 2018 die Mietpreisbremse auf Geeignetheit und Wirksamkeit bewertet wird. Die praktische Bedeutung und die Erkenntnisse aus der Rechtsprechung sollen dabei berücksichtigt werden.

Urteile haben Mieter vor Überschreitungen der nach der Mietpreisbremse höchstens zulässigen Miete geschützt (vgl. etwa AG Neukölln, Urt. v. 8. September 2016 – Az.: C 414/15; AG Lichtenberg, Urt. v. 28. September 2016 – Az.: 2 C 202/16).

Eine repräsentative Analyse über die Auswirkungen der Mietpreisbremse – die alle am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure belastbar einbezieht – **liegt seitens der Bundesregierung nicht vor.**

Statt also diese repräsentative und belastbare Analyse vorzulegen, werden **schon jetzt Verschärfungen oder Änderungen vorgeschlagen.**

In der öffentlichen Diskussion aber wird die Vorschrift des **§ 556d Abs. 2 Satz 7 BGB wenig beachtet.**

Nach dieser Vorschrift muss sich aus der Begründung einer Rechtsverordnung, die angespannte Wohnungsmärkte bestimmt, ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in den jeweils angespannten Wohnungsmärkten ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Statt sich mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse zu beschäftigen, die das Problem am Wohnungsmarkt ohnehin nicht lösen wird, sollte die **Geeignetheit und Wirksamkeit derjenigen Maßnahmen auf den Prüfstand gestellt werden, die in dem jeweils angespannten Wohnungsmarkt ergriffen worden sind, um Abhilfe zu schaffen.**

Ergreifen die Landesregierungen hier die richtigen Maßnahmen, so führt dies zu einer Dämpfung auch der Angebotsmieten und zu einer Beruhigung auf dem Wohnungsmarkt insgesamt. Deshalb ist eine Evaluation gerade dieser Maßnahmen so wichtig.

II Stellungnahme zu den einzelnen Regelungen

1 Änderungen unter Kapitel 1a – Vereinbarungen über die Miet- höhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Woh- nungsmärkten (Mietpreisbremse)

1.1 Zu § 556g BGB-E Rechtsfolgen: Auskunft über die Miete

Mit der in § 556g Abs. 1a BGB-E vorgesehenen Vorschrift sollen die Auskunftspflichten des Vermieters im Rahmen der Mietpreisbremse erweitert werden. Nach § 556g Abs. 1a Satz 1 BGB-E ist der Vermieter in den Fällen, in denen eine von § 556d Abs. 1 BGB abweichende und nach § 556e BGB oder § 556f BGB zulässige Miete gefordert wird, verpflichtet, dem Mieter vor Abgabe seiner Vertragserklärung unaufgefordert in Textform Auskunft über den im Einzelfall vorliegenden Tatbestand zu erteilen. Sofern sich der Vermieter bei Begründung des Mietverhältnisses darauf beruft, ist über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

- Höhe der Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses,
- dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen (gemäß § 559 BGB) durchgeführt wurden,
- dass die Wohnung, nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
- dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, soll er sich nicht auf eine der entsprechenden Ausnahmen berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so soll er sich auf eine nach den jeweiligen Ausnahmetatbeständen zulässige Miete erst dann berufen können, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

Aufgehoben werden soll die Regelung in Abs. 2 Satz 2 BGB-E, wonach die Rüge Tatsachen enthalten muss, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

Bewertung des GdW:

(1) Angabe über die Ausnahmetatbestände

Der gesetzliche Regelfall innerhalb der Vorschriften zur Mietpreisbremse geht von folgendem Regelfall aus: Ein Mietvertrag über Wohnraum wird in einem durch Rechtsverordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt abgeschlossen. Die

Miete darf zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen (vgl. § 556g BGB-E).

Das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, mit der unter anderem die Regelungen über die sog. Mietpreisbremse eingeführt wurde, hat hiervon notwendige Ausnahmen normiert (vgl. im einzelnen BT-Drs. 18/3121), über die nunmehr Auskunft erteilt werden muss.

Die vorgesehene Regelung soll mit Blick auf die Sanktionsmöglichkeit einen Anreiz für den Vermieter schaffen, den Mieter vor Vertragsschluss über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes zu informieren. Der Mieter hingegen soll noch vor Abgabe seiner Vertragserklärung prüfen bzw. abschätzen können, ob die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe bei Mietbeginn eingehalten wird und er soll das Ergebnis in die Entscheidung zum Vertragsschluss einbeziehen können.

Gegen die Angabe der Ausnahmetatbestände **bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.**

Entsprechend dem Wortlaut des Gesetzes muss aber die bloße Angabe, dass überhaupt eine solche Ausnahme vorliegt, reichen. Weitergehende Angaben werden nach dem Wortlaut nicht verlangt.

Unklarheiten ergeben sich lediglich aus der Begründung zu § 556g Abs. 1 a Nr. 2 BGB-E, also dem Fall einer Modernisierung nach § 559 BGB.

Entgegen dem Wortlaut des Gesetzes heißt es in der Begründung:

"Der Vermieter muss dem Mieter in diesem Fall lediglich Auskunft über den Umstand und den Zeitpunkt der Modernisierung erteilen".

Die Angabe des Zeitpunkts ist aber etwas anderes als die Angabe, dass in den letzten drei Jahren überhaupt eine Modernisierung durchgeführt worden ist.

Insofern ist auch in den Fällen der in den letzten drei Jahren durchgeführten Modernisierung **in der Begründung klarzustellen**, dass die bloße Angabe, dass es sich um eine solche Ausnahme handelt, ausreicht.

Obwohl der Wortlaut des Gesetzes eindeutig ist, führen entsprechende Abweichungen immer auch zu Rechtsunsicherheiten in Literatur und Rechtsprechung und damit erst recht zwischen Vermietern und Mietern.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass sich die vorgesehene Regelung auch als belastend für das Mietverhältnis herausstellen kann:

Bezweifelt nämlich der Mieter die vom Vermieter angegebene Vormiete oder einen anderen angeführten Ausnahmetatbestand, so bezweifelt er im Kern die Glaubwürdigkeit des Vermieters. Dies führt zu einer erheblichen Belastung des Mietvertrages gerade in seiner

Funktion als Dauerschuldverhältnis. Ob also Mieter gerade in angespannten Wohnungsmärkten "mehr rügen", bleibt abzuwarten.

Zu begrüßen ist, dass der Wortlaut des § 556g Abs. 4 BGB entgegen erster Überlegungen beibehalten worden ist. So wurde gemäß Begleitschreiben zur Beteiligung der Länder, Fachkreise und Verbände vom 11. Juli 2018 erwogen, dass die Angabe über die Ausnahmetatbestände nicht nur in Textform, sondern "klar verständlich und in hervorgehobener Weise" zu erfolgen habe. Dies hätte zu erheblichen Rechtsunsicherheiten geführt, da zweifelhaft ist, wann eine Angabe klar und verständlich ist.

Allerdings sollte eine **redaktionelle Klarstellung** erfolgen:

Das Wort "soweit" in § 556g Abs. 1a BGB-E sollte durch das Wort "sofern" ersetzt werden.

Die vorgeschlagene Regelung, dass die entsprechenden Ausnahmetatbestände anzugeben sind, "soweit" die Zulässigkeit der Miete auf dieser beruht, scheint (theoretisch) eine Unterteilung der Auskunft zwischen dem gesetzlichen Normalfall des § 556d BGB und der Ausnahme zu ermöglichen. Dies jedoch ist erkennbar nicht gewollt.

Der GdW schlägt vor:

- In den Fällen einer in den letzten drei Jahren durchgeführten Modernisierung dem Wortlaut des Gesetzes zu folgen und in der Begründung klarzustellen, dass die bloße Angabe, dass es sich um eine solche Ausnahme handelt, ausreicht.
- In § 556g Abs. 1a BGB-E das Wort "soweit" durch das Wort "sofern" zu ersetzen.

(2)

Verzicht auf die qualifizierte Rüge

Nach der bisherigen Fassung des § 556g BGB kann der Mieter von dem Vermieter eine nach den Regelungen über die Mietpreisbremse nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist.

Dabei muss die Rüge Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

Nach der jetzigen Gesetzeslage ist also eine qualifizierte, auf konkrete Tatsachen gestützte Rüge erforderlich. Der Gesetzesentwurf hingegen beabsichtigt eine ersatzlose Streichung der qualifizierten Rüge.

Der GdW lehnt eine ersatzlose Streichung ab und fordert eine Differenzierung.

So ist zu unterscheiden:

In aller Regel wird der Mieter die Richtigkeit über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes nicht selbstständig überprüfen können. Die

Höhe der Vormiete etwa kann der Mieter nur dann selbstständig überprüfen, wenn er diese Angabe vom Vermieter selbst erhält.

Im Hinblick auf die Ausnahmetatbestände ist der Mieter auf die entsprechende Mitwirkung des Vermieters also in aller Regel angewiesen.

Dies aber gilt für den **gesetzlichen Regelfall nicht**.

Der innerhalb der Regelungen zur Mietpreisbremse in § 556d Abs. 1 BGB normierte gesetzliche Normalfall geht davon aus, dass Bezugspunkt die ortsübliche Vergleichsmiete ist – bei angespannten Märkten also in der Regel der Mietspiegel. Ein Mietspiegel aber ist allgemein zugänglich. Der Mieter kann anhand des Mietspiegels überprüfen, ob die nach dem gesetzlichen Normalfall verlangte Miete zulässig ist. Bei Zweifeln kann er rügen und sollte auch in Zukunft die Gründe für seine Zweifel benennen müssen.

Mit einer qualifizierten Rüge sollten rein formalisierte Beanstandungen der Mietpreisbremse ohne Bezug zum konkreten Mietverhältnis ebenso vermieden werden, wie standardisierte Formular- oder Musterschreiben. **Eine Rüge "ins Blaue hinein" darf es aber innerhalb des gesetzlichen Normalfalls der Mietpreisbremse nicht geben.** Zweifel an der Richtigkeit der verlangten Miete können entsprechend begründet werden. Hohe Anforderungen an die Begründung der qualifizierten Rüge sind auch nach der jetzigen Gesetzeslage nicht vorgesehen.

Innerhalb des Zusammenspiels zwischen Rüge und Auskunft ist zu kritisieren, dass diese nicht aufeinander abgestimmt sind. So kann ein Mieter rügen ohne Auskunft zu verlangen. Im Hinblick auf die Rechtsfolgen in § 556g BGB sollte das Auskunftsbegehren zeitnah zur Rüge erfolgen.

Insgesamt erscheint es wenig ausgewogen, die Anforderungen des Vermieters im Hinblick auf die Auskunft zu erhöhen, die des Mieters im Hinblick auf die Rüge jedoch abzusenken.

Der GdW schlägt daher vor:

- Die qualifizierte Rüge in den Fällen beizubehalten, in denen die Zulässigkeit der Miethöhe auf dem gesetzlichen Normalfall des § 556d BGB beruht.
- Die in § 556g Abs. 2 BGB normierte Rüge und die Auskunftspflichten schlüssig aufeinander abzustimmen (Auskunft mit anschließender Rüge).

1.2

Rechtsfolge bei unterbliebener Information über die Vormiete

§ 556g Abs. 1a Satz 3 BGB-E sieht eine Heilungsmöglichkeit für den Fall vor, dass der Vermieter dem Mieter die nach Satz 1 geschuldete Auskunft zwar rechtzeitig erteilt hat, hierbei allerdings nicht die nach § 556g Abs. 4 BGB-E erforderliche Textform eingehalten hat. In diesen Fällen soll die Rechtsfolge der Rückerstattung zu viel gezahlter

Miete, ab dem Moment der formgerechten Nachholung der Auskunft nicht mehr greifen.

Bewertung des GdW:

Stellt sich heraus, dass die tatsächliche Vormiete identisch mit der nach § 556e Abs. 1 BGB begehrten Vormiete ist, besteht kein Bedürfnis für eine Sanktion, auch wenn der Vermieter die Auskunft über das Vorliegen einer entsprechenden Ausnahme versäumt hat. Im Kern verhält sich der Vermieter rechtskonform. Er verlangt keine Miete, die nach den Vorschriften über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn unzulässig ist. Auch der Mieter erleidet keinen finanziellen Nachteil.

Nicht selten wird der Vermieter die Angabe einer entsprechenden Ausnahme entweder mündlich vortragen oder schlicht vergessen. Dabei sollte bei Abfassung der im BGB vorgesehenen Regelungen und besonders im Recht der Schuldverhältnisse von redlichen Vertragspartnern ausgegangen werden.

Insofern ist es zwar zu begrüßen, dass der Gesetzesentwurf der Bundesregierung einer Anregung des GdW gefolgt ist und eine Heilungsmöglichkeit zulässt.

Diese sollte jedoch auch auf jene Fälle erweitert werden, in denen die Auskunft über einen Ausnahmetatbestand zwar nicht erfolgte, jedoch gegen die Regelungen der Mietpreisbremse im Hinblick auf die Höhe der Miete insgesamt nicht verstoßen wird.

Bleibt es bei der nunmehr vorgesehenen Regelung, so müsste der Vermieter den Nachweis darüber erbringen, dass er die Auskunft über das Vorhandensein der Ausnahme zwar mündlich erteilt hat, jedoch eben nicht in der vorgeschriebenen Form.

Dies zu beweisen wird nur dann gelingen, wenn auf Seiten des Vermieters mindestens eine weitere Person anwesend ist.

Der GdW schlägt daher vor:

Der Vermieter kann sich auf eine nach § 556e oder § 556f BGB zulässige Miete berufen kann, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

2 Änderungen im Hinblick auf Mieterhöhungen nach Modernisierungen

Zu § 559 Abs. 1 BGB-E

Dem Abs. 1 in § 559 BGB soll folgender Satz angefügt werden:

"In Gebieten, die von der zuständigen Landesregierung nach § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB als Gebiete bestimmt worden sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, beträgt der

Prozentsatz abweichend von Satz 1 bis einschließlich (Datum des Tages vor dem Tag fünf Jahre nach dem Inkrafttreten nach Art. 4 des Gesetzes) acht Prozent."

Bewertung des GdW:

(1)

Allgemeine Anmerkungen zur Absenkung der Umlage von 11 % auf 8 %

Steigende Kosten für Modernisierung haben eine wesentliche Ursache in einem teilweise massiven Anstieg der Kosten insgesamt:

- Seit 2000 sind die Baupreise stärker als die Inflation gestiegen. Die Baupreise für Wohngebäude sind seit 2000 um 43 % gestiegen – die Inflation um 30 %. Bei der langfristigen Betrachtung spielt die Preisentwicklung des Ausbaugewerbes eine größere Rolle als bei der jüngsten Entwicklung der letzten 1,5 Jahre. Langfristig stiegen die Preise im Ausbaugewerbe seit 2000 sogar um 48 %. Im Rohbaugewerbe dagegen um 38 % - also etwas unter dem Durchschnitt.
- Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im August 2018 gegenüber dem Vorjahr um 3,9 % zu. Also eher unterdurchschnittlich. Unter den Ausbaurbeiten stiegen die Preise für Tischlerarbeiten um 4,0 %, für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen um 3,6 % sowie für Nieder- und Mittelspannungsanlagen um 5,5 %. Metallbaurbeiten waren im August 2018 um 3,8 % teurer als im August 2017.
- Beim Ausbaugewerbe fallen insbesondere die Preissteigerungen für Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+ 83 %), Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (+ 89 %), Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+ 99 %). Raumlufttechnische Anlagen (+ 76 %) auf.
- Im Vergleich dazu stiegen die Preise für Tapezierarbeiten, auch ein typisches Ausbaugewerbe, nur um 37 %.
- Die baubezogenen Preise für Dienstleistungen von Architekten und Ingenieuren sind seit der erstmaligen Erhebung 2006 um 54 % gestiegen. Sehr viel deutlicher als die Inflation, die von 2006 bis heute 19 % betrug.

Die Kosten umfassender energetischer Modernisierungsmaßnahmen betragen typischerweise zwischen 350 EUR/m² und 450 EUR/m². Die Kosten für eine Modernisierung der Heizungsanlage (Kesselaustausch), Wärmedämmung im Keller, Wärmedämmung oberste Geschossfläche (EnEV-Pflicht), die äußere Wärmedämmung zum hydraulischen Abgleich sowie etwa die Doppelverglasung an den Fenstern liegen in etwa bei 400 EUR/m².

Die Kosten kleinerer Maßnahmen etwa im Bad oder im Eingangsbereich liegen bei aktuell etwa 25 EUR/m².

In aller Regel werden mehrere Modernisierungsmaßnahmen parallel durchgeführt, um ein Gebäude insgesamt zu modernisieren. Unabhängig von der technischen Notwendigkeit würde eine getrennte Umsetzung der Maßnahmen zu Kostensteigerungen führen – auch zu Lasten des Mieters – und die Mieter auch über die Jahre durch ständige Bauarbeiten belasten.

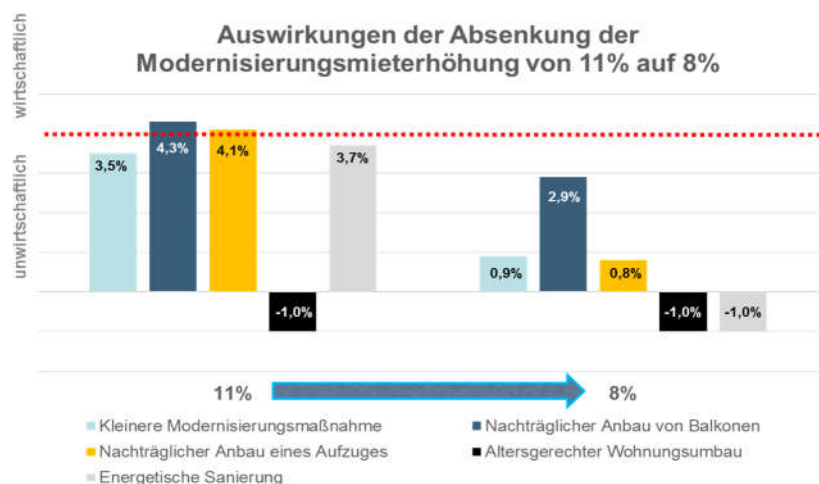
Gemäß § 559 BGB kann der Vermieter die jährliche Miete um derzeit 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Modernisierungsmaßnahmen werden häufig mit Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung verbunden. Diese können nicht geltend gemacht werden, da diese durchgeführt werden, um die Hauptleistungspflicht des Vermieters aus dem Mietvertrag ("vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache") abzudecken.

Neben diesen ohnehin in Abzug zu bringenden Kosten, die also allein vom Vermieter zu tragen sind, beträgt der Anteil der umlagefähigen Modernisierungskosten vielfach etwa 60 %.

Maßnahmen der Modernisierung müssen aber wirtschaftlich sein. Dies entspricht auch dem Sinn der Vorschrift des § 559 BGB (Miet-erhöhung nach Modernisierung) Anreize zu schaffen, damit Wohnungen überhaupt modernisiert werden. So bedarf es auch eines wohnungspolitischen Anreizes für die Verbesserung des Wohnungsbestandes, für das Vorhaben die klimapolitischen Zielvorgaben zu erreichen und einen Beitrag zur Bewältigung der demografischen Herausforderungen für den notwendigen altersgerechten Umbau zu leisten.

Neben den Zinsen gehören Werteverzehr (Abschreibung) und Instandhaltungskosten, die auf die wertverbessernden Maßnahmen anfallen, zu den drei Aufwandskomponenten, die im betriebswirtschaftlich erforderlichen Sinne durch eine Mieterhöhung nach Modernisierung abgedeckt werden können.

Das im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft durchgeführte Gutachten "Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen: Mieterhöhungen nach Modernisierungen" hat die Auswirkungen einer Absenkung des Prozentsatzes von 11 % auf 8 % errechnet.



Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigen, dass zwischen der Art und dem Umfang der Modernisierungsmaßnahmen zu unterscheiden ist: kleinere versus größere Maßnahmen, Balkonanbau, altersgerechte Umbaumaßnahmen, energetische Modernisierung.

Je weiter man sich von den bisherigen 11 % entfernt, umso weniger können die jeweiligen Maßnahmen wirtschaftlich umgesetzt werden.

Eine Absenkung der Mieterhöhung auf 8 % bedeutet, dass kleinere Modernisierungsmaßnahmen (Einzelmaßnahmen) nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar sind.

Dabei handelt es sich insbesondere um solche Maßnahmen, die der Mieter selber wünscht – z. B. den Anbau eines Aufzugs und generell altersgerechte Umbaumaßnahmen. Eine Absenkung der Modernisierungsumlage auf unter 9 % wird daher aus Gründen der Wirtschaftlichkeit grundsätzlich abgelehnt.

Soweit der Gesetzentwurf die Absenkung von 11 % auf 8 % mit dem Argument begründet, dass die gewachsenen Anforderungen an den Gebäudebestand dazu führen, dass die Kosten für die Modernisierung deutlich zugenommen haben, so trifft dies zu.

Denn tatsächlich sind die **gewachsenen Anforderungen an den Gebäudebestand einer der Kostentreiber**.

Zum 1. Oktober 2009 wurden mit der EnEV erhöhte Anforderungen an die energetische Modernisierung in Kraft gesetzt, deren Auswirkungen durch die Wohnungswirtschaft mit mind. 50 EUR/m² zusätzliche Modernisierungskosten abgeschätzt wurden. Obwohl die gesetzlichen Mindestanforderungen an energetische Modernisierungsmaßnahmen seit 2009 nicht weiter erhöht wurden, sind die Kosten energetischer Modernisierung weiter gestiegen.

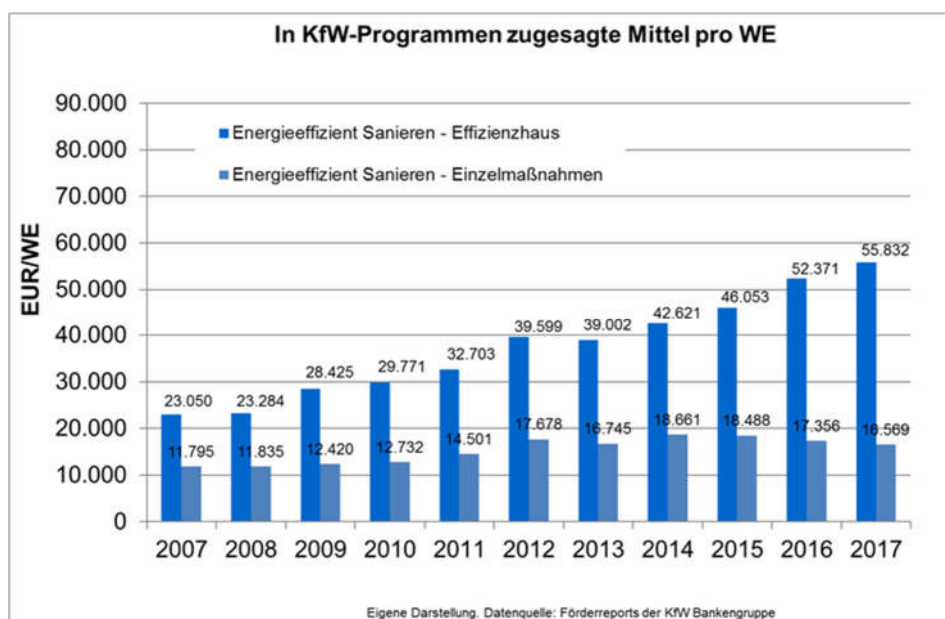
Die der Modernisierung zuzuordnenden **Baupreise sind überdurchschnittlich im Verhältnis zur Inflation gestiegen**. Während die Inflation von 2015 bis August 2018 4,5 % betrug, haben sich die einzelnen Baupreise im selben Zeitpunkt erheblich stärker erhöht, z. B.:

- Wärmedämmverbundsysteme um 11 %,
- Dämmschichten in Böden um 15 %,
- Brennwertkessel um 10 %,
- Sonnenkollektoren um 10 %.

Daneben wird ein immer größerer Teil der Modernisierungsmaßnahmen im **Effizienzhaus-Standard** durchgeführt. Dies ist gesellschaftlich erwünscht, positiv besetzt und wird durch die KfW gefördert. Die Investitionen für die verschiedenen energetischen Standards (KG 300/400) stellen sich dabei wie folgt dar³:

Energetische Standards im Bestand	Modernisierungskosten je m ² Wohnfläche	Kostenindex KG 300-400
	Median	Median
EnEV-Bestand	312 €/m ² Wfl.	100
EffH 115	351 €/m ² Wfl.	112,5
EffH 100	395 €/m ² Wfl.	126,6
EffH 85	490 €/m ² Wfl.	157,1
EffH 70	568 €/m ² Wfl.	182,1
EffH 55	679 €/m ² Wfl.	217,6

Die pro Wohneinheit (WE) durch die KfW für Effizienzhäuser zugesagten Mittel, und damit die Modernisierungskosten, steigen kontinuierlich, wie eine Auswertung der Förderreports der KfW zeigt. Bei der Förderung von Einzelmaßnahmen bleibt die geförderte Summe pro WE dagegen seit Jahren weitgehend gleich.



Schließlich erfolgen Kostenerhöhungen durch **Anforderungen jenseits der Energieeinsparverordnung**.

Neben den energiesparenden Maßnahmen sind in den letzten zehn Jahren in weiteren modernisierungsrelevanten Bereichen die Anforderungen gestiegen. Durch gesetzliche Regelungen sind zahlreiche

³ Quelle: Neitzel, Michael, Walberg, Dietmar et. al.: Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik. InWIS-Studie in Kooperation mit ARGE e.V., Bochum, 2016

zusätzliche Kosten bei der Modernisierung entstanden. Dabei handelt es sich unter anderem um den Einsatz zusätzlicher Wärmemengenzähler für die Warmwasserbereitung, den Einbau von Rauchwarnmeldern oder etwa zahlreicher Maßnahmen im Rahmen der Trinkwasserverordnung zur Legionellenprüfung.

Diese Maßnahmen, die durchaus ihre Berechtigung haben können, sind vom Vermieter durchzuführen.

(2)

Zur Begrenzung des Prozentsatzes auf 8 % für die Dauer von fünf Jahren in Gebieten geltender Kappungsgrenze

Die Begrenzung auf 8 % ist – sofern allein auf die Höhe der Miete und nicht auf die Anreizfunktion des § 559 BGB abgestellt wird – allenfalls in angespannten Wohnungsmärkten vertretbar, soweit diese Absenkung auf fünf Jahre begrenzt wird.

Die Begrenzung des Prozentsatzes auf 8 % für die Dauer von fünf Jahren in Gebieten mit geltender Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 Satz 2 BGB) erscheint in dieser Kombination auch verfassungsrechtlich geboten. Je weiter man sich von den bisherigen 11 % entfernt, umso weniger können die Maßnahmen wirtschaftlich dargestellt werden. Dies hemmt die Investitionsfreiheit des Eigentümers.

Insofern ist es zu begrüßen, dass der vorliegende Entwurf die im Koalitionsvertrag eindeutig formulierte Begrenzung der 8 %-Umlage auf Gebiete mit geltender Kappungsgrenze für Mieterhöhungen gem. § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB beschränkt.

2.1

Kappungsgrenze für Modernisierungen

Nach Abs. 3 des § 559 BGB soll folgender Abs. 3a eingefügt werden:

"Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als monatlich 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen."

Bewertung des GdW:

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung greift einen Vorschlag des GdW auf. Mit dieser hier vorgesehenen Kappung wird ein interessengerechter Ausgleich zwischen Vermieter und Mieter geschaffen. Insbesondere diese Regelung wird einen Beitrag dazu leisten, dass sich Mieter auch nach der Modernisierung die Wohnung noch leisten können. Die vorgesehene Kappung deckt die notwendigen Maßnahmen etwa im Bereich der energetischen Sanierung oder – soweit umlagefähig – etwa des altersgerechten Umbaus ab. Zugleich ist eine Luxusmodernisierung nicht möglich.

Für alle weiteren Fälle sollte die Härtefallregelung in § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB greifen.

Im Übrigen gilt, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch einen weiteren Anstieg der Baupreise oder durch den zu erwartenden Zinsanstieg bereits bis Mitte nächsten Jahres nachhaltig ändern können. Entsprechend der Regelung in § 558d Abs. 2 Satz 1 BGB sollte die hier vorgesehene Regelung im Abstand von zwei Jahren überprüft und der Marktentwicklung angepasst werden. Grundlage hierfür können etwa die vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexe für Baukosten sein.

Der GdW schlägt daher vor:

Die Regelungen auf einen Zeitraum von vier Jahren festzusetzen. Hierbei wäre eine Dynamisierung angesichts möglicher steigender Baukosten aufgrund des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes notwendig.

2.2

Vereinfachtes Verfahren für Kleinvermieter

In § 559c BGB-E soll ein optionales, vereinfachtes Verfahren für kleine Modernisierungen eingeführt werden, welches die Kosten in Höhe von 10.000 EUR je Wohnung nicht übersteigen. Es werden die formellen Anforderungen an die Ankündigung abgesenkt. Von den Kosten in Höhe von max. 10.000 EUR je Wohnung können pauschal 30 % für Erhaltungsmaßnahmen abgezogen werden. Der verbleibende Betrag kann bei der Modernisierungsumlage zugrunde gelegt werden.

Bewertung des GdW:

Die Regelung muss – wie vorgesehen – alternativ bleiben. Sie darf nicht der Einstieg in eine generelle Regelung sein, die zu einer sukzessiven Abschaffung des § 559 BGB führt. Inwieweit sie eine echte Alternative bietet und insbesondere im Hinblick auf das Begründungserfordernis tatsächlich ein einfaches Verfahren darstellt, bleibt abzuwarten.

Angeregt wird aber, dass von der Regelung in Abs. 4 des Entwurfs, wonach innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung im vereinfachten Verfahren keine Mieterhöhung nach § 559 BGB möglich ist, solche Modernisierungen ausgenommen werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat oder die auf Verlangen des Mieters durchgeführt werden.

2.3

Alternativvorschlag des GdW: Diskussion über den § 559 BGB durch langfristige Lösung beenden

(1)

Einbeziehung des Zinsverlaufs bei der Modernisierungsumlage

Die Absenkung des Prozentsatzes von derzeit 11 % auf 8 % wird insbesondere mit Blick auf das sinkende Zinsniveau begründet (vgl. Gesetzentwurf S. 30 f.).

Aber:

Die Diskussion um den richtigen Prozentsatz wird immer wieder geführt werden. Dies führt zu einer dauerhaften Unruhe am Wohnungsmarkt und gefährdet die Energiewende, die Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels und auch die durch Digitalisierung und verändertes Mobilitätsverhalten neuen Chancen am Wohnungsmarkt. Notwendig ist eine dauerhafte Lösung.

So hat sich bei einer aktuell bei den Wohnungsunternehmen durchgeführten Befragung gezeigt, dass bei Umsetzung der Absenkung auf 8 % die Wirtschaftlichkeit vieler Modernisierungsmaßnahmen gerade dann gefährdet ist, wenn es zu einem Anstieg des langfristigen Zinssatzes kommen würde – wie dies etwas Mitte 2019 erwartet wird. Da kein Unternehmen unwirtschaftlich handeln wird und diese Wirtschaftlichkeit grundsätzlich auch ohne staatliche Fördermaßnahmen gegeben sein muss, ist mit einem Rückgang der Modernisierung zu rechnen.

Insofern bedarf es einer langfristigen Lösung. Die Modernisierungsumlage ist an den Zinsverlauf anzupassen. Vorstellbar ist eine Kopplung an einen fristenadäquaten langfristigen Zinssatz für Hypothekendarlehen mit einer Laufzeitlänge von über zehn Jahren. Eine Zinsgleitklausel, die bei sich verändernden Zinssätzen greift, kann ein sinnvolles Instrument sein.

Grundsätzlich sollte der Prozentsatz der Modernisierungsumlage nur dann gesetzlich angepasst werden, wenn der entsprechende langfristige Hypothekenzinssatz sich um mind. 100 Basispunkte verändert.

Eine Absenkung der Modernisierungsumlage auf unter 8 % wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit grundsätzlich abgelehnt. Aus sozialpolitischer Verantwortung heraus sollte eine Begrenzung nach oben auf max. 11 % im BGB innerhalb der § 559 BGB-Systematik festgeschrieben werden.

Durch die Höhe der Modernisierungsmieterhöhung muss dabei sichergestellt werden, dass die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen gegeben ist.

Der GdW schlägt daher vor:

Die Modernisierungsumlage an den Zinsverlauf durch eine Zinsgleitklausel, die bei veränderten Zinssätzen greift, zu koppeln. Dabei ist die Umlage nach unten auf 8 % und nach oben auf 11 % zu begrenzen.

(2)

Einfügung des altersgerechten Umbaus in den Katalog des § 555b BGB und in § 559 BGB

2030 werden 6 Mio. Menschen in Deutschland 80 Jahre oder älter sein. Wir wollen nicht, dass diese allein in Pflegeheimen ihren Lebensabend verbringen müssen, sondern wollen uns dafür einsetzen, dass sie in ihren gewohnten vier Wänden weiterhin und so

lange wie möglich wohnen können. In der vergangenen Legislaturperiode wurde deshalb darüber diskutiert, den § 555b BGB insoweit zu ergänzen, dass auch Maßnahmen des alters- oder behindertengerechten Umbaus eine Modernisierung darstellen, wenn die Wohnung zum dauerhaften Gebrauch durch diese Nutzergruppe bestimmt ist.

Dieses Vorhaben darf in der neuen Legislaturperiode nicht aufgegeben werden.

Der GdW schlägt daher vor:

Die Einfügung des altersgerechten Umbaus in den Katalog § 555b BGB und die Aufnahme als umlegbare Kosten in § 559 BGB.

(3)

Einfügung des Glasfaserausbaus in den Katalog des § 555b BGB und in § 559 BGB

Die Digitalisierung unserer Gesellschaft gelingt nur mit Hochgeschwindigkeitsnetzen auch in Gebäuden. Der Fokus muss dabei auf infrastrukturellen Gesamtlösungen für die Breitbandversorgung ganzer Wohngebäude liegen und darf nicht einzelne Anbieter oder Technologien zu Lasten aller Bewohner eines Gebäudes benachteiligen. Das seit einem Jahr geltende "Gesetz zum Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze" (DigiNetzG) verhindert bzw. erschwert Eigentümern Breitbandinvestitionen in ihre Gebäude und muss an mehreren Stellen dringend reformiert werden. Die Infrastruktur der Zukunft, auch in den Gebäuden, wird Glasfaser sein.

Der GdW schlägt vor:

Um sicherzustellen, dass insbesondere Glasfaserinvestitionen in den Gebäuden wirtschaftlich dargestellt werden können, müssen diese dringend in den Katalog des § 555b BGB aufgenommen und ausdrücklich in § 559 BGB als umlegbare Modernisierungsmaßnahmen anerkannt werden.

3

Bewusstes Herausmodernisieren

Durch eine Neufassung von § 6 Wirtschaftsstrafgesetzbuch-E und eine Regelung, die einen Schadenersatz bei Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung ermöglicht, will der Gesetzentwurf den Missbrauch der Modernisierung durch sog. "schwarze Schafe" gezielt verhindern.

Dieses Vorhaben begrüßt der GdW ausdrücklich. Nicht nur bei der Mietpreisbremse, sondern auch im Rahmen der Mieterhöhung nach Modernisierung gilt es allein die "schwarzen Schafe" zu treffen. Entsprechende Regelungen gegen "schwarze Schafe" sind nicht nur geeignet den Missbrauch und das bewusste Ausnutzen der derzeitigen Wohnungsmarktsituation zu bekämpfen. Anders als die hier vorgeschlagenen generalisierenden Regelungen im Mietrecht führen sie weder zu den hier aufgeführten negativen Auswirkungen auf Neubau und Modernisierung. Ein gezieltes Vorgehen gegen die "schwarze Schafe" wurde auch deshalb vom GdW vorgeschlagen,

da es genau diejenigen sind, die eine Branche, die sozialverantwortlich handelt und gerade einkommensschwächeren Haushalten eine Wohnung bietet, schadet.

Dies zeigt etwa der Fall in der Berliner Kopenhagener Straße, der mit einer solchen Regelung schneller und effektiver gelöst werden kann und möglicherweise mit Blick auf die abschreckende Wirkung der vorgesehenen Vorschriften erst gar nicht vorkommen würde. Hier hatte der Mieter erst nach mehreren Jahren vor dem Amtsgericht recht bekommen, obwohl es auf der Hand lag, dass die geltend gemachte Mieterhöhung nach Modernisierung bereits nach geltendem Recht unverhältnismäßig war (vgl. Urt. des AG Berlin-Mitte v. 30. August 2017 – Az.: 17 C 161/16; Urt. des AG Berlin-Mitte v. 25. Oktober 2017 – Az.: 15 C 241/17 sowie Urt. v. 7. Dezember 2017 – Az.: 122 C 74/17).

Mit Hilfe einer besseren Ausstattung der Justiz und einer Beschleunigung der Prozesse müssen "klare Fälle" des Missbrauchs schneller entschieden werden.

(1)

Zu § 6 WiStG-E – Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise

Gemäß § 6 Abs. 1 WiStG-E handelt ordnungswidrig, wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

Abs. 2 normiert weiter, dass die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 100.000 EUR geahndet werden kann.

Bewertung des GdW:

Durch das Erfordernis der (finalen) Absicht wird sichergestellt, dass nur die Fälle erfasst werden, in denen der Mieter durch die Modernisierung zum Auszug aus der Wohnung bewegt werden soll. Dieses Erfordernis ist notwendig. Andernfalls würden auch vom Mieter gewollte, auch umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen wie etwa Badausbau oder Balkonanbau, unter der Gefahr einer Ordnungswidrigkeit stehen.

Weiter ist die Vorschrift insbesondere auch in ihrer "Warnfunktion" notwendig.

Durch das Merkmal einer erheblich "objektiv nicht notwendigen Belastung" soll sichergestellt werden, dass (entsprechend der Gesetzesbegründung) schikanöses, nicht mehr vertretbares Verhalten, mit einer Geldbuße geahndet wird.

(2)

Zu § 559d BGB-E – Schadensersatz bei baulicher Veränderung – mit der Absicht der Beendigung des Mietverhältnisses

Gem. § 559d BGB-E wird vermutet, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn nach

Nr. 1

mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von 12 Monaten nach deren angekündigten Beginn oder wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind, nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen wird,

Nr. 2

in der Ankündigung nach § 555c Abs. 1 ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde,

Nr. 3

die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen oder

Nr. 4

die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als 12 Monate ruhen.

Diese Vermutung soll dann nicht gelten, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

Bewertung des GdW:

Liegt ein Fall des § 6 WiStG-E vor, so hat der Vermieter eine Geldbuße zu zahlen. In Fällen des bewussten Herausmodernisierens muss aber auch der Mieter eine entsprechende Kompensation erhalten. Insofern begrüßt der GdW die Einfügung einer entsprechenden Vorschrift. Sie entspricht ebenfalls einer Anregung des GdW.

Weiter ist zu begrüßen, dass die Bundesregierung auf einen ausdrücklichen Schadensersatzanspruch verzichtet, da dieser sich nicht bruchfrei in das System vertraglicher Haftung einfügen lässt.

Die in Satz 1 Nr. 1 – 4 dargestellten Regelbeispiele können Anhaltspunkte für ein "bewusstes Herausmodernisieren" darstellen. Sie bieten auch Anhaltspunkte für einen daneben bestehenden Schadensersatzanspruch aus § 280 BGB. Mit Nennung dieser Regelbeispiele sollte also klargestellt sein, dass ein Schadensersatzanspruch in den Fällen des bewussten Herausmodernisierens nur dann in Betracht kommt, wenn die entsprechenden Regelbeispiele vorliegen. Entsprechend § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB gilt dies jedoch nicht, wenn die Pflichtverletzung nicht zu vertreten ist. Hier kann dann auch auf die in § 559d BGB-E vorgesehene widerlegbare Vermutung zurückgegriffen werden.

Nach Satz 2 der Vorschrift greift die Vermutung dann nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

Die Gesetzesbegründung nennt zum Beispiel den Fall, wenn der Vermieter aus nachvollziehbaren Gründen von einer ernsthaft geplanten Maßnahme Abstand genommen hat, beispielsweise aufgrund der Veränderung seiner eigenen finanziellen Situation, wegen der Vorrangigkeit anderer Maßnahmen oder wenn die Maßnahme sich zum Beispiel wegen Verzögerungen in dem Genehmigungsverfahren oder wegen der schlechten Verfügbarkeit von Handwerkern, zeitlich verschoben hat.

Weiter kann dargelegt werden, dass die deutliche zeitliche Unterbrechung der Baudurchführung nicht auf den Vermieter zurückzuführen ist bzw. vom Vermieter nicht zu verantworten ist. Schließlich können Vermieter das Vorliegen einer Pflichtverletzung auch dadurch widerlegen, dass sie nachvollziehbar darlegen, dass die angekündigte Maßnahme Kosten erfordert, die zu einer solchen Mieterhöhung führen können.

Anders als bei der Begründung einer Pflichtverletzung verzichtet der Entwurf auf eine exemplarische ("insbesondere") Nennung von entsprechenden Regelbeispielen, die die Vermutungswirkung ausschließen. Die in der Begründung des Gesetzes dargestellten Sachverhalte, die zu einer Widerlegung der Vermutung führen, sollten ausdrücklich in das Gesetz eingeführt werden. So können Mieter nicht nur abschätzen, wann eine entsprechende Pflichtverletzung vorliegt, sondern umgekehrt, wann diese Vermutungsregelung nicht greift. Unnötiger Streit zwischen Vermieter und Mieter kann so vermieden werden.

Der GdW schlägt daher vor:

Gründe, die zu einer Widerlegung der Vermutung führen, sollten ausdrücklich in das Gesetz eingeführt werden.

III Zu den Anträgen der Fraktionen DIE LINKE sowie BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

1 Antrag der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE "Mieterhöhungsstopp jetzt", BT-Drs. 19/4829 sowie "Mieten- anstieg stoppen, Mieterinnen und Mieter schützen, Verdrän- gung verhindern", BT-Drs. 19/4885

Die Kernforderungen der Fraktion DIE LINKEN:

- Abschaffung der Modernisierungumlage
- Mietpreisbremse in ganz Deutschland einführen
- Mietenstopp, auf angespannten Wohnungsmärkten soll die Miete nicht mehr steigen als die Inflationsrate
- Mehr Schutz vor Kündigung und Wohnungsverlust ausweiten.

Die von der Fraktion DIE LINKEN vorgetragenen und gegenüber dem Gesetzentwurf der Bundesregierung weitergehenden Vorschläge zur Abschaffung einer Modernisierungumlage und für einen Mietenstopp machen wirtschaftliches Handeln unmöglich.

Die bereits in der Einleitung sowie in der Bewertung zu den einzelnen Vorschlägen des Regierungsentwurfs dargestellten Folgen auf Neubau wären gravierend. Die dringend benötigte Anreizfunktion von Maßnahmen der Modernisierung wäre nicht mehr gegeben. Energetische Modernisierung, altersgerechter Umbau (soweit umlagfähig) oder Maßnahmen der Digitalisierung (Stichwort: Glasfaser) würden nicht stattfinden.

Anders als die Fraktion DIE LINKEN darstellt, ist die Modernisierungumlage nicht ein Finanzprodukt für Investoren.

Ein Mietenstopp und die Abschaffung der Modernisierungumlage würde dazu führen:

- dass Vermietung unwirtschaftlich wird.
- es keine finanziellen Spielräume für Neubau und Modernisierung gibt.
- das Angebot an Wohnraum zurückgehen wird, da sich viele Vermieter aus dem Wohnungsmarkt zurückziehen werden.
- Der ausgeglichene Wohnungsmarkt in Deutschland wird nicht mehr fortbestehen. Auch diejenigen müssen Eigentum aufbauen, die sich Eigentum kaum leisten können und daher über ein Drittel ihres Einkommens für Kredite bezahlen müssten.

Da von einer solchen Geschäftspolitik auch kommunale Wohnungsunternehmen betroffen wären, würden entsprechende Maßnahmen

dazu führen, dass die wirtschaftlichen Verluste nur – und soweit dies die Finanzkraft der Kommunen zulässt - über den kommunalen Haushalt ausgeglichen werden können.

Der GdW zeigt sich jedoch offen für Überlegungen, die Schonfristregelung in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf die ordentliche Kündigung zu übertragen, wenn diese

1. nur einmal im laufenden Mietverhältnis erfolgt und
2. die im Vergleich zur außerordentlichen Kündigung längeren Fristen bei der ordentlichen Kündigung entsprechend angepasst werden.

Die weiteren Vorschläge zu einer Ausweitung des Kündigungsschutzes berücksichtigen nicht die Schutzfunktion des Art. 14 GG (Eigentum) sowie die sehr ausgewogene Kündigungssystematik im Mietrecht.

In diesem Rahmen findet die Vorschrift des § 574 Abs. 2 BGB kaum Beachtung. So kann der Mieter der Kündigung widersprechen und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unter anderem bei Vorliegen eines Härtefalls verlangen. Dieser Härtefall kann auch dann vorliegen, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht geschaffen werden kann.

2

Antrag der Abgeordneten der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN "Mietrecht jetzt wirksam reformieren – Bezahlbares Wohnen sichern", BT-Drs. 19/2976

Die Forderungen der Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:

- Erhebliche Verschärfungen bei der Mietpreisbremse, so soll die zulässige Miethöhe von derzeit 10 % auf 5 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkt werden.
- Die Miethöhe soll in angespannten Wohnungsmärkten von 15 % auf 10 % gekappt werden und die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis neuer Mietverträge der letzten zehn statt vier Jahre berechnet werden.
- Die Umlagefähigkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung soll von 11 % auf 6 % abgesenkt und auf 2 EUR/m² innerhalb von sechs Jahren gekappt werden.
- Modernisierungsmaßnahmen sollen allein für energetische Modernisierungen, auf den Abbau von Barrieren sowie den Einbruchschutz begrenzt werden. Im Bereich der energetischen Modernisierung sollen die Kosten durch entsprechende Heizkostensparnisse anteilig refinanziert werden.

Daneben gibt es weitere vielfältige Forderungen, etwa im Bereich des Kündigungsschutzes und der Ausweitung von § 5 WiStG.

Die Forderung von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für eine Verschärfung der Mietpreisbremse wird nicht dazu beitragen, die Unterversorgung von Wohnraum gerade in angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen.

Im Gegenteil:

Eine Absenkung der höchstzulässigen Miete von 10 % auf 5 % würde sich nachteilig auf die Beleihung auswirken und die Kosten für die Aufnahme von Kapital erhöhen. Damit wird Neubau teurer. Im Hinblick auf langfristige Finanzierungspläne führt dieser Vorschlag zu einem Rückgang der Unternehmenswerte mit den unter Kapitel IV beschriebenen Folgen für Neubau und Modernisierung.

Die Vorschläge zu einer weiteren Absenkung der Modernisierungsumlage bzw. die weiteren Vorschläge zu einer Verschärfung von § 559 BGB nehmen die notwendige Anreizfunktion. Die Vorschläge führen dazu, dass die ökologischen Zielsetzungen nicht erreicht werden.

Soweit gefordert wird, dass sich Modernisierungsmaßnahmen auch auf den Abbau von Barrieren unter anderem mit Blick auf altersgerechtes Wohnen beschränken sollen, wird darauf hingewiesen, dass eine solche Maßnahme derzeit nur in wenigen Fällen unter den Modernisierungsbegriff des § 555b BGB fällt. Dies aber wäre zunächst zu verlangen.

Im Hinblick auf die Vorschläge zum Kündigungsschutz wird auf die Ausführungen zu Kapitel III 1 verwiesen.

Der Vorschlag von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den § 5 WiStG praxistauglich zu machen, wird geteilt. Denn sowohl im Hinblick auf die Höhe der Miete als auch im Bereich des bewussten Herausmodernisierens gilt es gegen die "schwarzen Schafe" vorzugehen.

IV

Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel ist eine Neubau- und Modernisierungsbremse

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD für die 19. Legislaturperiode sieht vor, dass die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes **geprüft** wird. Auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 hat die Bundesregierung jedoch bereits angekündigt, den Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre zu erweitern. Ziel ist es offenbar, die Verlängerung bereits zum 1. Januar 2019 in Kraft treten zu lassen.

Diese Ankündigung entspricht nicht einem verlässlichen Handeln.

Das Vorhaben wird dazu führen, dass

- Neubau teurer wird und damit auch die Angebotsmieten.
- Die energetische Modernisierung unattraktiver und damit die erforderliche Sanierungsquote weit unterschritten wird.

Insofern wird vor einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums ausdrücklich gewarnt. Aus **kurzfristigen politischen Erwägungen werden Verabredungen im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und viele zu begrüßende Ergebnisse des Wohngipfels gefährdet.**

Warum?

Eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums für den Mietspiegel wird zunächst dazu führen, dass für den Wohnungsmarkt

- über 2 Jahre die Miete eingefroren wäre und
- erst danach Mietsteigerungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf Grundlage eines noch zu erstellenden Mietspiegels möglich sind.

Dies belegt nachfolgende Simulationsrechnung:

Beispiel Berlin	EUR je m ²
Mietspiegel 2011	5,21
Mietspiegel 2015	5,84
Mietspiegel 2017	6,39
Durchschn. Mietanpassung p.a.	0,20
in % p.a.	3,4 %
Mietspiegel 2019 Szenario bei 6 Jahren	5,96
Veränderung zu 2017	-7,3%
Dauer bis Status quo-Niveau von 2017 erreicht werden würde (Jahre)	2,1

Abb.: Verlängerung des Erhebungszeitraums für den Mietspiegel von vier auf sechs Jahre

Eine vom GdW durchgeführte Befragung repräsentativer Wohnungsunternehmen in sehr dynamischen Standorten bzw. prosperierenden Großstädte hat ergeben, dass die Verlängerung des Bezugszeitraums auf sechs Jahre im Vergleich zum geltenden 4-Jahres-Bezugszeitraums folgende Auswirkungen hat:

- Die ortsübliche Vergleichsmiete wird um knapp 3 % gesenkt (gegenüber einer Neuaufstellung des Mietspiegels zum geltenden 4-Jahres-Zeitraum) .
- Nach zehn Jahren zu einer um über 4 % niedrigeren ortsüblichen Vergleichsmiete in dynamischen Standorten, ca. 3 % niedrigeren ortsüblichen Vergleichsmiete in sich leicht dynamisch entwickelnden Städten mit Tendenz zur Anspannung.
- Unter Berücksichtigung der geltenden Kappungsgrenzen, wonach sich gemäß § 558 Abs. 1 BGB die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach § 559 und § 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöhen darf bzw. in angespannten Wohnungsmärkten um nicht mehr als 15 %, liegen die Werte um etwa 0,15 % in leicht dynamischen Wohnungsmärkten darüber. In angespannten Wohnungsmärkten erhöht sich der Ausgangswert um 0,33 %.

Wer aber jetzt meint, dass damit genau das Ziel des Gesetzesentwurfs erreicht wird, liegt falsch:

- **Die Beleihungswerte verschlechtern sich, die Kapitalaufnahme wird teurer.**

Auch wenn der Neubau aus der Mietpreisbremse ausgenommen ist, sind reguläre Mieterhöhungen bei einer Absenkung des Mietspiegelniveaus über Jahre nicht möglich. Denn in bestehenden Mietverhältnissen ist die Mieterhöhung nach § 558 BGB nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich.

Folge: **Die Angebotsmiete bleibt eingefroren.** Die Kosten der Kapitalaufnahme steigen. **Bauen wird teurer.**

- **Die Unternehmenswerte gehen zurück – steigende Finanzierungskosten gefährden die Wirtschaftlichkeit von Neubau und Modernisierung**

Die **InWIS** Forschung & Beratung GmbH hat im Auftrag des GdW festgestellt, "*dass eine Verringerung der jährlichen Mietsteigerungsrate den **Unternehmenswert (hier das zu bewertende Eigenkapital) gegenüber dem Ausgangszustand um mind. 10 %, aber bis zu 27 % verringern kann***".

Diese Aussage deckt sich mit unseren bereits im April 2016 durchgeführten Untersuchungen, wonach eine Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre zum Rückgang der Immobilienwerte führt:

Investitionsstopp:

Eine Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete führt nach Berechnung des GdW zum Rückgang der Immobilienwerte

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

Durch den Rückgang der Immobilienwerte, gehen die Unternehmenswerte zurück. **Dadurch steigen im Bereich der Modernisierung die entsprechenden Finanzierungskosten.**

Diese Kosten können nicht im Rahmen einer Mieterhöhung nach Modernisierung auf den Mieter umgelegt werden.

Durch **höhere Finanzierungskosten wird die Anreizfunktion von Modernisierungsmaßnahmen nachhaltig gemindert.** Dies ist im Hinblick auf die aktuellen Herausforderungen im Bereich der energetischen Modernisierung, des altersgerechten Umbaus oder auch Maßnahmen im Bereich der Digitalisierung kontraproduktiv.

Neben den bereits durch den Mietenstopp dargestellten indirekten Auswirkungen auf den Neubau führt daneben der Rückgang der Unternehmenswerte zu einer zusätzlichen Verschlechterung der Beleihungssituation, da sich die Mieteinnahmen gegenüber dem aktuellen Zustand langfristig mindern.

Gerade in einer Zeit, in der dringend der Wohnungsneubau angeschoben werden muss, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken, ist auch diese Maßnahme absolut kontraproduktiv. Das von der Verlängerung des Betrachtungszeitraums kurzfristig erhoffte politische Signal wird sich am Ende ins Gegenteil verkehren. Es wird entweder weniger gebaut oder die Angebotsmieten steigen, um eine Refinanzierung noch abbilden zu können. Letzteres würde den aktuellen Trend aufhalten, wonach sich die Wachstumsdynamik am deutschen Wohnimmobilienmarkt nach Beobachtungen von F+B abschwächt – auch bei den Neuvertragsmieten. Steigende Finanzierungskosten, die allein vom Unternehmen zu tragen sind, führen weiter zu einer deutlichen Zurückhaltung bei der Modernisierung des Bestandes.

Der GdW fordert:

Eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre nicht umzusetzen und – wie im Koalitionsvertrag vorgesehen – zu prüfen.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>