

Geplante Mietpreisbremsen für Vermieter im Koalitionsvertrag

In der Politik wird schon längere Zeit über die sogenannte Mietpreisbremse, hervorgerufen durch die Wohnungsnot in einigen Ballungsgebieten, diskutiert. Im Koalitionsvertrag haben sich Union und SPD darauf verständigt, dass veränderte Schutzregeln für Wohnungsmieter gelten sollen (s. Koalitionsvertrag Kapitel 4.2 „Bezahlbare Mieten“).

Welche potenziellen Auswirkungen ergeben sich daraus für die Preisbildung? Im Folgenden werden die einzelnen wichtigsten Aussagen kommentiert:

„Damit Wohnraum insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten bezahlbar bleibt, räumen wir den Ländern für die Dauer von fünf Jahren die Möglichkeit ein, in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung von Wohnraum die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken.“

Kommentar: Die Kappung der Wiedervermietungsrenten wird vermutlich über Länderverordnungen geregelt werden. Unklar ist aber, mit welchen Indikatoren angespannte Wohnungsmärkte definiert werden. Weiterhin ist unklar, auf welcher räumlichen Ebene die Regelungen in Kraft treten sollen. Betrifft es in Stadtstaaten, wie Berlin oder Hamburg, die Gesamtstadt oder nur einzelne Bezirke? Wie ist es in den Flächenländern? Betrifft es nur die Großstädte oder auch suburbane Gebiete?

Dass die Mietpreisbegrenzungen nur regional und erst nach entsprechenden Entscheidungen der Länder gelten sollen, birgt die Gefahr, dass vielerorts die Mietpreisbremse gar nicht greifen könnte, wenn die Länder die Neuregelungen überhaupt nicht umsetzen.

Bisher gibt es für die Miethöhe nach Mieterwechseln praktisch keine gesetzlichen Regelungen. Der Vermieter kann vom neuen Mieter eine beliebig hohe Miete fordern, vom u.a. § 138 BGB einmal abgesehen. Die Folge ist, dass derzeit vor allem in Groß- und Universitätsstädten die neu geforderten Mieten um 30 bis 40 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Mieten, die schon 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sind von den geplanten Neuregelungen nicht betroffen und werden nicht gesenkt.

„Erstvermietungen in Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen sind davon ausgeschlossen.“

Kommentar: Unklar ist, wie der Begriff „umfassende Modernisierung“ definiert ist. Abhängig von der Definition ist ein Szenario denkbar, bei dem entweder Wohnungen umfassend saniert oder gar nicht saniert werden, weil in den meisten lokalen Mietspiegeln Verbesserungen in der Ausstattung zu gering berücksichtigt werden.

„Die mögliche Wiedervermietungsmiete muss mindestens der bisherigen Miethöhe entsprechen können.“

Kommentar: Sollte eine Wohnung 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet sein, so fällt diese Wohnung bei Wiedervermietung nicht auf das Mietniveau der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 Prozent zurück, sondern wird auf dem Niveau der letzten Miete eingefroren.

„Es bleibt bei der geltenden Regelung zur Begrenzung von Erhöhungen der Bestandsmieten auf 15 Prozent bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (sog. „Kappungsgrenze“) in von den Ländern ausgewiesenen Gebieten innerhalb von drei Jahren.“

Kommentar: In den Koalitionsverhandlungen hatten sich Union und SPD in der maßgeblichen Arbeitsgruppe zunächst noch darauf verständigt, dass die Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen weiter gedrosselt werden sollten. Die Miete sollte in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten nur noch um 15 Prozent in vier Jahren erhöht werden können. Nach heutiger Rechtslage sind Mieterhöhungen um 20 Prozent, bei einem angespannten Wohnungsmarkt um 15 Prozent, in drei Jahren möglich. Dabei wird es auch bleiben.

„Künftig sollen nur noch höchstens 10 Prozent – längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten – einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen. Durch eine Anpassung der Härtefallklausel im Mietrecht (§ 559 Abs. 4 BGB) werden wir einen wirksamen Schutz der Mieter vor finanzieller Überforderung bei Sanierungen gewährleisten.“

Kommentar: Damit möchte die Koalition, dass nicht mehr wie bisher 11, sondern nur noch 10 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden dürfen. Weiterhin soll dieser Modernisierungszuschlag nicht mehr wie bisher unbefristet, sondern nur noch solange erhoben werden dürfen, bis sich die Investition amortisiert hat. Unklar ist, auf welchem Wege die Miete nach Amortisation der Kosten gesenkt wird oder wie ein Mieter, der innerhalb der Amortisationszeit nach der Modernisierung neu eingezogen ist, vom Auslaufen des Mietzuschlags erfährt. Welchen Inhalt die Anpassung der Härtefallklausel haben soll, bleibt ebenfalls offen.

„Wir werden für alle Rechtsgebiete klarstellen, dass nur die tatsächliche Wohn- bzw. Nutzfläche Grundlage für Rechtsansprüche, z. B. für die Höhe der Miete, für Mieterhöhungen sowie für die umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten sein kann.“

Kommentar: Damit soll künftig nur noch die tatsächliche Wohnfläche Grundlage für Mietfestsetzungen, Mieterhöhungen oder Betriebskostenabrechnungen sein. In der Rechtsprechung der letzten Jahre hatte sich durchgesetzt, dass eine 10 prozentige Abweichung der tatsächlichen von der angegebenen Wohnfläche unter bestimmten Voraussetzungen toleriert worden ist. Dies führt dann bisher dazu, dass der Mieter für Wohnfläche, die es nur auf dem Papier gibt, Miete zahlen muss.

Fazit:

Die Reaktionen auf diese geplanten Neuerungen fallen naturgemäß sehr unterschiedlich aus:

Die Wohnungswirtschaft befürchtet, dass sie sich folgschwer auf den Wohnungsmarkt auswirken werden – aber anders, als sich die Politik dies verspricht, weil durch die gekürzten Gewinnaussichten bei Kapitalanlagen zukünftig Investoren abgeschreckt werden. Die Vertreter der Mieter sehen das natürlich ganz anders.

Es bleibt spannend, ob dieses Programm von der Koalition in der laufenden Legislaturperiode komplett, nur punktuell oder gar nicht umgesetzt werden wird.

Eines aber ist ganz klar: Es ist nicht geeignet, die vorhandene Wohnungsknappheit als Ursache der Problematik zu beseitigen. Klientelpolitik hilft in der Sache nämlich niemals weiter!

Hier sind vielmehr zum einen die Gesetzgeber gefordert, entsprechende Anreize für Investitionen in den Wohnungsmarkt so zu schaffen, dass diese lokal dort greifen, wo der Bedarf auch wirklich besteht. Zum anderen sind aber auch insbesondere die Kommunen vor Ort aufgerufen, entsprechendes Bauland auszuweisen. Ein weiteres Ärgernis in diesem Zusammenhang sind die Endloslaufzeiten für entsprechende Genehmigungsverfahren. Auch hier sind die zuständigen Gesetzgeber gehalten, über Vereinfachungen nachzudenken und diese umzusetzen!