

Positionspapier

gegen weitere bundesgesetzliche
Eingriffe in das Mietpreisrecht

30. September 2021

Mietrecht muss verfassungskonform bleiben.

Die Summe einseitiger, mietpreisrechtlicher Beschränkungen gefährdet den mietrechtlichen Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern. Zudem greifen derartige Instrumente weit in die Grundrechte des Vermieters ein. Die Verfassungsmäßigkeit weiterer mietpreisrechtlicher Eingriffe ist zweifelhaft.

Soziale Ziele durch gezielte Förderung erreichen.

Als Alternative zu einer Mietpreisregulierung gibt es zielführendere, staatliche Maßnahmen. So könnte der Wohnungsbau stärker gefördert oder die finanzielle Lage der Wohnungssuchenden verbessert werden, zum Beispiel durch höheres Wohngeld.

Ausgewogenheit des Mietrechts sicherstellen.

Flächendeckende Obergrenzen führen dazu, dass vor allem die Mieten hochpreisiger, aufwändig modernisierter Altbauwohnungen in guter Lage sinken. Andere Wohnungen in einfacheren Lagen bleiben dagegen häufig von der Absenkung unberührt.

Soziale Vielfalt außerhalb des Mietrechts fördern.

Verdrängungsprozesse werden bei Neu- und Wiedervermietung auch durch mietpreisrechtliche Eingriffe nicht verhindert. Bei 50 Bewerbern für eine Wohnung gehen auch weiterhin 49 leer aus. Damit bleiben die Vermögensverhältnisse das entscheidende Kriterium bei der Wiedervermietung. Der Mieter mit der besten Bonität bekommt die Wohnung.

Flexibilität für Wohnungssuchende erhalten.

Die Bereitschaft, aus einer Wohnung auszuziehen, wird durch mietpreisrechtliche Eingriffe geringer. Denn die zum Beispiel gedeckelte Miete macht es künstlich attraktiv, in einer Wohnung zu bleiben – auch wenn sie nicht mehr dem Bedarf entspricht. Wenn die Bereitschaft der Mieterinnen und Mieter auszuziehen sinkt, ist es für viele Wohnungssuchende kaum noch möglich, neuen bedarfsgerechten Wohnraum zu finden.

Investitionsbereitschaft im Bestand erhalten.

Geringere Mietanpassungspotenziale verringern die Investitionsbereitschaft der Vermieter. Wenn Investitionen ausbleiben, nähert sich die Wohnqualität schrittweise dem staatlich regulierten Mietpreis an. Der Standard der Wohnungen sinkt.

Energetische Sanierungen müssen attraktiv bleiben.

Wird die Mieterhöhung nach Modernisierung gedeckelt, werden energetische Sanierungen aus wirtschaftlicher Sicht unattraktiv für den Vermieter. Das verhindert wirksamen Klimaschutz im Gebäudesektor.

Investitionen in den Wohnungsbau erhalten.

Es ist unmöglich, dass allein mit mietpreisrechtlichen Eingriffen erschwinglicher, angemessener Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten gesichert werden kann. Um dieses Ziel zu erreichen, braucht es adäquate Investitionen in den Wohnungsbau. Zielführende Maßnahmen sind eine Ausweitung und Förderung des sozialen Wohnungsbaus, bürokratische und rechtliche Erleichterungen sowie die Beschleunigung von Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren. Zudem müssen Baulandreserven besser ausgenutzt werden.

Neubautätigkeit forcieren.

Massive staatliche Eingriffe in den Markt verunsichern die Marktteilnehmer. Die Investitionsbereitschaft sinkt. Zudem werden Investoren, statt Mietwohnungen zu schaffen, verstärkt auf den Bau von Eigentumswohnungen setzen. Auch Ausnahmen für den Neubau bedeuten keinen Investitionsanreiz, sondern sind nur der teilweise Verzicht auf staatliche Regulierungen.

Mit der CO₂-Umlage zu Verbrauchseinsparungen motivieren.

Den individuellen Energieverbrauch von Mieterinnen und Mietern können Investoren nicht beeinflussen. Daher sollten sie auch nicht an der verbrauchsabhängigen CO₂-Umlage beteiligt werden. Maßgeblich sind Lösungen, die das Nutzerverhalten und tatsächliche Verbrauchsdaten mit einkalkulieren.

Anhang: Zahlen und Fakten aus der Diskussion zum Berliner Mietendeckel

Mietenniveau moderat.

Im bundesweiten Vergleich ist das Mietenniveau in Berlin mit 7,04 Euro/qm moderat. Die durchschnittliche Miete in anderen deutschen Großstädten wie Stuttgart München und Hamburg liegt mit 8,79 Euro/qm bis 10,41 Euro/qm deutlich darüber.¹

Mietenanstieg nicht überdurchschnittlich hoch.

Die durchschnittliche jährliche Steigerungsrate der Nettokaltmiete in Berlin ist nicht überdurchschnittlich hoch. Von 2015 bis 2018 lag sie in der Hauptstadt bei 1,8 Prozent, in Bayern bei 1,7 Prozent. Höhere Mietsteigerungen betrafen vorwiegend Angebotsmieten für neu vermietete Wohnungen. Diese treffen jedoch nur auf 5 bis 7 Prozent des Wohnungsbestandes zu.² Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Berlin hat sich von 5,54 Euro/qm im Jahr 2013 auf 6,72 Euro/Quadratmeter im Mietspiegel 2019 erhöht. Diese Steigerung spiegelt aber auch Modernisierungen und Qualitätsverbesserungen der Wohnungen wider.

Steigerung der Nettoeinkommen überdurchschnittlich.

Parallel zur Mietenentwicklung sind in Berlin auch die Haushaltseinkommen gestiegen – und zwar stärker als im bundesweiten Durchschnitt. Das verfügbare Einkommen der Berliner Haushalte (Haushaltsnettoeinkommen) hat sich von 2013 bis 2017 um insgesamt 15,89 % erhöht.³

Mietbelastungsquote moderat.

Im Jahr 2018 lag die durchschnittliche Mietbelastungsquote in Berlin bei 28,2 Prozent. Die Berechnung ist komplex und berücksichtigt Haushaltsnettoeinkommen und Bruttokaltmiete. In Berlin stieg die Mietbelastungsquote von 2002 bis 2018 um 2,0 Prozentpunkte. Vergleicht man die Jahre 2014 bis 2018, so sank die durchschnittliche Mietbelastungsquote um 0,8 Prozentpunkte, da die Einkommen stärker gestiegen sind als die Bruttokaltmiete.⁴

Kein Nachweis für die Ausschöpfung von Potentialen zur Erhöhung des Wohnungsangebots.

Es gibt in Berlin keine Gesamtstrategie zur Entspannung des Wohnungsmarktes. Die bloße Aufzählung von Maßnahmen ist hierfür nicht ausreichend, weil dies eine valide Wirkungsanalyse, die Feststellung noch nicht ausgeschöpfter Potentiale und die Feststellung erforderlicher Maßnahmen umfasst. Auf der Grundlage der Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichtes sind diese staatlichen Maßnahmen jedoch vorrangig.⁵

¹ Vgl.: F+B Mietspiegelindex 2019, S. 11

² Vgl.: KfW, Wohnungsmarkt: Die Soziale Marktwirtschaft kennt Besseres als den Mietenstopp, Nr. 272, 9. Dezember 2019, S. 2 f.

³ Vgl.: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

⁴ Vgl.: Mikrozensus 2018 Thema Mieten und Wohnen in Berlin, S. 19 ff.

⁵ siehe BVerfGE vom 18.07.2019, 1 BvL 1/18, BvL 4/18 und 1 BvR 1595/18, insbesondere RN 62 bis 69

Teilmarktbezug fehlt.

Orientierung bieten die bereits vorliegenden Regelungen zur Mietpreisbremse. Danach sind die Landesgesetzgeber wegen der Heterogenität der Teilmärkte auch verpflichtet, möglichst teilmarktbezogen zu agieren.

Angebotsmieten begründen kein Gesetzgebungsbedürfnis.

Steigende Angebotsmieten sind kein valider Indikator, um ein Gesetzgebungsbedürfnis für eine Mietpreisbegrenzung zu begründen. Denn hierbei handelt es sich lediglich um Mieten aus dem Vertrieb über Mietinserate von Immobilienportalen, die nur einen Ausschnitt der im Markt möglichen Vertriebswege abbilden. Des Weiteren ist nicht klar, ob die zugrundeliegenden Mietinserate tatsächlich zu Vertragsabschlüssen in der genannten Höhe geführt haben.

Keine gesetzliche Kopplung an einen Maßnahmenplan für Mietwohnungsbau.

Gesetzgeberisches Ziel muss es immer auch sein, die Investitionsbereitschaft trotz des Eingriffs zu erhalten. Dieses Ziel wurde durch das MietenWoG bereits deswegen verfehlt, weil die Mietpreisbegrenzung nicht an einen zusätzlichen Maßnahmenplan zur Erhöhung des Wohnungsangebots gekoppelt worden ist.

Keine Spannenbildung, punktgenaue Mietobergrenze nicht möglich.

Die Festlegung punktgenauer Mietobergrenzen ist nicht möglich, weil es auch die punktgenaue Vergleichsmiete nicht gibt. Es gibt im Vergleichsmietensystem nur Mietspannen. Dieser dem Mietrecht immanente Spielraum für den Einzelfallbezug wird im Berliner MietenWoG durch Pauschalierung ersetzt, ein erhebliches methodisches Defizit.

Kein wissenschaftlich fundierter Marktbezug der Mietobergrenzen.

Aus dem Vergleich mit dem komplexen Verfahren zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels und seinem Aussagewert wird deutlich, dass die verwendeten Zahlenwerte des MietenWoG keinen wissenschaftlich fundierten Marktbezug hatten. Die Oberwerte im Berliner MietenWoG werden vielmehr als politisches Steuerungsinstrument verstanden, die man versucht hat, linear durch Multiplikation mit Zahlenwerten in die Gegenwart zu transformieren.

Indexierung mit Inflationsausgleich methodisch unrichtig.

Für die Wirtschaftlichkeit der Vermietung ist die Entwicklung der Baukosten für die Instandhaltung und Instandsetzung maßgeblich, nicht die Inflation. Diese Kosten stiegen in Berlin im Zeitraum 2012 bis 2018 jährlich im Mittel um ca. 3,4 %. Im Jahr 2019 wurde gegenüber dem Jahr 2018 sogar ein Anstieg von rund 7,0 % verzeichnet.⁶ Die gesetzlich mögliche Mieterhöhung um 1,3 % jährlich ist damit nicht ausreichend, um die Baukostensteigerungen auszugleichen. Sie genügt in der Regel auch nicht zum Ausgleich der Inflationsrate. Diese betrug zuletzt 1,4 % im Jahr 2017, 1,8 % im Jahr 2018 und 1,3 % im Jahr 2019.⁷

⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht M I 4 - vj 4/19

⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht M I 2– m 03/20, Verbraucherpreisindex im Land Berlin, März 2020, S. 14



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Christian Bretthauer
Ivonne Kutzner
Frank Vierkötter
Dirk Salewski

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Andreas Beulich
Markus Weidling