



Bundesverband e.V.

## **Stellungnahme des AWO Bundesverbandes e.V. zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)**

- vorgelegt mit Schreiben des BMJ vom 03.04.2014

### **Vorbemerkungen**

Für die Arbeiterwohlfahrt (AWO) als einem der sechs Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege werden mit dem vorgelegten Referentenentwurf wichtige Probleme auf dem derzeitigen Mietwohnungsmarkt in den Blick genommen.

Als sozialpolitischer, werteorientierter Verband setzen wir uns für Zusammenhalt und Gerechtigkeit in unserer Gesellschaft ein. Bundesweit unterhalten wir zahlreiche Beratungs- und Hilfsangebote in den unterschiedlichsten Handlungsfeldern. Für uns stehen im Zusammenhang mit der Wohnungssituation immer Menschen mit finanziellen Problemen und Schwierigkeiten im Mittelpunkt. Vor diesem Hintergrund interpretieren und bewerten wir die vorgelegten neuen Regelungen im Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Es ist aus unserer Sicht richtig und notwendig, den zulässigen Mietanstieg bei der Wiedervermietung von Wohnraum in den angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen. Ziel ist es, Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen zu verhindern, die nur durch den Markt, nicht aber durch Modernisierungen begründet sind. Die Arbeiterwohlfahrt steht zu diesem Kernziel des Gesetzes und begrüßt den vorgelegten Gesetzentwurf deshalb ausdrücklich.

Darüber hinaus erhoffen wir uns, dass von dem Referentenentwurf über die Dämpfung des Mietanstiegs hinaus wichtige Impulse für die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum und funktionierenden Sozialräumen ausgehen, denn Wohnen geht einher mit Heimat, Zuhause, Sicherheit und einem selbstbestimmten Zusammenleben. Ein solches kann jedoch nur funktionieren, wenn für die Gesamtheit der Bevölkerung der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum mit guter infrastruktureller Anbindung eröffnet bleibt und nicht Personen mit geringem Einkommen in bestimmte Wohnquartiere verdrängt werden.

Eine ähnliche Signalwirkung erhoffen wir uns auch von den geplanten Änderungen zur Regelung der Wohnungsvermittlung, denn gerade Haushalte mit geringem Einkommen und Personen im SGB II oder SGB XII-Leistungsbezug haben es vor allem in Ballungsräumen schwer, Wohnraum zu finden, der preislich als angemessen gilt. Die Zahlung einer Maklercourtage ist diesem Personenkreis nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund macht der AWO Bundesverband gerne von der Möglichkeit Gebrauch, den Referentenentwurf zu kommentieren. Eingehen werden wir dabei im

Wesentlichen auf die Neuregelungen bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen, die geplanten Änderungen im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung und einige mit dem Zugang zu bezahlbarem Wohnraum eng verknüpfte Aspekte.

## **Gesamtbewertung**

Insgesamt begrüßen wir den vorgelegten Gesetzentwurf zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung. Der Gesetzentwurf greift einige der dringenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt auf, vor allem in Ballungsräumen mit steigenden Mietpreisen, Wohnungsknappheit und erschwertem Zugang zu Wohnraum. Aus sozialpolitischer Sicht nimmt der Gesetzentwurf längst überfällige Korrekturen als Reaktion auf die bekannten Wohnungsmarktengpässe in prosperierenden Regionen vor. Zu Recht warnte der 4. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung vor der Gefahr einer zunehmenden „sozialen Segregation“ in den Städten (vgl. 4. ARB, S. 133 ff.). Eine Entwicklung, die sich besonders kritisch auf Kinder auswirkt, die in problematischen und stigmatisierten Sozialräumen aufwachsen und dadurch in ihren Teilhabechancen benachteiligt werden (vgl. Brülle 2012; Häußermann/Kronauer 2009). Nach Angaben des Immobilienportals Immowelt sind in Berlin die Preise für neu vermietete Wohnungen zuletzt in 12 Monaten durchschnittlich um 14 Prozent gestiegen. Alle gesetzgeberischen Maßnahmen, die einer drohenden zunehmenden Spaltung der Gesellschaft entgegenzuwirken geeignet sind, werden daher vom AWO Bundesverband unterstützt.

Die im vorliegenden Entwurf vorgesehene Mietpreisbremse ist insoweit ein wichtiger erster Schritt. Die AWO kritisiert allerdings, dass im Gegensatz zu ihrer langjährigen Forderung keine flächendeckende Regelung vorgesehen ist. Die als sog. „Hotspotregelung“ zu bezeichnende Begrenzung auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bringt hohen Aufwand mit sich, denn die Länder müssen erst Verordnungen erlassen und Gebiete festlegen, um den zunächst unbestimmten Begriff auszufüllen. In rechtlicher Hinsicht bietet dies viele Angriffsflächen, weil Gebiete unterschiedlich behandelt werden, ggf. werden Klagewellen drohen. Dies wäre mit der Einführung einer flächendeckenden Mietpreisbremse bei Wiedervermietung zu vermeiden. Die Mietpreisbremse würde dann in den Regionen automatisch greifen, wo sie nötig ist und andersorts gar nicht, da sie dort, wo der Markt keine dramatischen Erhöhungen der Mieten zulässt, gar nicht gebraucht würde. Als AWO können wir darum die jetzt vorgelegte Regelung in ihrer Ausgestaltung nicht nachvollziehen. Die vorgenommene regionale Beschränkung ist im Vergleich zu einer flächendeckenden Lösung aufwendiger, bürokratischer und anfälliger für „Verwässerungen“, darüber hinaus aus unserer Sicht unnötig.

Außerdem wäre nach Ansicht der AWO eine zügigere Umsetzung der Mietpreisbremse geboten gewesen. Aus unseren Einrichtungen und Beratungsstellen in den Ballungsgebieten vernehmen wir, dass Vermieter gerade eilig Mieterhöhungen vornehmen, um die Begrenzung damit schon im Voraus zu umgehen. Vermieter drohen offenbar damit, entgangene Miteinnahmen auf anderem Wege, wie z. B. durch Bevorzugung zahlungskräftiger Mieter, Nutzung von Staffel- und Indexmietverträgen oder durch Abstandszahlungen ausgleichen zu wollen. Teilweise wird recht offen über Umgehungsstrategien und illegale Praktiken berichtet. Wir bewerten das stellenweise als Bedrohung des Gesetzgebers, dem hier im Grunde die Verweigerung von Folgebereitschaft angekündigt wird.

Entsprechende Hinweise liefert eine Umfrage des Portals Immobilienscout 24, der Immobilien Zeitung und Immo Media Consult unter 2.300 Maklern und gewerblichen Vermietern, die im Kern belegt, dass Makler und Vermieter sich dem vorgesehenen Bestellerprinzip beim Maklervertrag entziehen wollen: 64 Prozent der Makler und 72 Prozent der Vermieter erwarten „verdeckte Provisionen“, mehr als die Hälfte der Makler und Vermieter erwarten bzw. „befürchten“ überhöhte Abstandszahlungen. Alle Menschen, die in den letzten Jahren zum Teil erhebliche Einschnitte und Kürzungen mitgetragen haben, erwarten nun, dass auch Vermieter und Makler sich an die neuen Regelungen, die ihre Gewinne möglicherweise begrenzen, halten. Die AWO setzt darauf, dass im Sinne der Mieterinnen und Mieter, der Menschen mit geringerem Einkommen und der gesamten Gesellschaft, illegale Praktiken konsequent aufgedeckt, verfolgt und als Ordnungswidrigkeiten mit Geldbußen geahndet werden.

Wir weisen darauf hin, dass der vorgelegte Gesetzentwurf, so richtig der Schritt auch ist, nicht ausreichen wird, um Menschen mit geringerem Einkommen erhebliche Entlastungen zu verschaffen. Hierfür sind weitere Schritte dringend notwendig. Zu diesen gehört eine Anpassung des Wohngeldes sowie eine konsequente Förderung und Sicherung des sozialen Wohnungsbaus. Beim Wohngeld fordert die AWO eine bessere Anpassung an die Miet- und Einkommensentwicklungen und eine Wiedereinführung des pauschalierten Zuschusses für Heizkosten. Darüber hinaus müssen die immer schneller steigenden Stromkosten in einer neuen Energiekostenkomponente beim Wohngeld berücksichtigt werden.

Die letzten Jahre sind von einer erheblichen Reduzierung der öffentlich geförderten Wohnungsbestände gekennzeichnet, der massiv entgegenzuwirken ist. Hier braucht es neue Investitionsimpulse. Die Kommunen müssen in die Lage versetzt werden, öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu beauftragen. Ohne zusätzliche Anreize und Steuerungsinstrumente werden private Investoren jedoch nicht zu bewegen sein, in den öffentlich geförderten Mietwohnbestand zu investieren.

## **Zu den Regelungen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes im Einzelnen**

### ***Zu Artikel 1 „§ 556d BGB-E“: Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung***

Die Arbeiterwohlfahrt begrüßt grundsätzlich, dass es zu einer Begrenzung der Mieterhöhung bei der Wiedervermietung von bestehenden Wohnungen kommen wird, in dem die Miete maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Dennoch erachtet sie die Begrenzung auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Abs. 2 als wenig glücklich, da mit der vorgesehenen Verordnungsermächtigung der Länder zur Gebietsfestlegung ein erheblicher Verwaltungsaufwand verbunden sein wird. Weil die Kriterien in Bezug auf die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten weiterer Definitionen bedürfen, ist zu erwarten, dass die Länder den Verordnungen umfangreiche Gutachten und Analysen voranstellen müssen, was zum einen unnötige Kosten, zum anderen weitere Zeitverzögerungen mit sich bringt.

Darüber hinaus werden in der Folge Gebiete rechtlich unterschiedlich behandelt. Zum einen, weil die Länder unterschiedliche Regelungen treffen, zum anderen, weil bestimmte Gebiete bundesgesetzlich ausgenommen werden. Hier sind weitere Einfallstore für Klagen gegeben. Ursprünglich war von den Verhandlungspartnern eine flächendeckende Regelung angestrebt worden. Warum von diesem sinnvollen Prinzip abgewichen wurde, ist für die AWO nicht nachvollziehbar. Die Begrenzung auf besonders angespannte Gebiete ist unnötig, da eine eindeutige bundesgesetzliche flächendeckende Regelung ohnehin nur dort greifen würde, wo Vermieter in der Lage sind, am Markt unvertretbar hohe Mietsteigerungen durchzusetzen. In Wohnlagen mit geringen Mieten und Leerständen richtet eine Mietpreisbremse aber auch keinen Schaden an.

### ***„§ 557a BGB-E“: Änderung der Staffelmiete***

Das Einfügen eines neuen Absatz 4 Satz 1 in § 557a BGB, nach dem auch für neu abgeschlossene Staffelmietverträge die Regelungen über die Mietpreisbegrenzungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zur Anwendung gelangen sollen, wird von der Arbeiterwohlfahrt begrüßt. Um zu verhindern, dass die Neuregelungen zur Begrenzung der Mieterhöhung bei Wiedervermietung durch Staffelmietvereinbarungen faktisch umgangen werden, erscheint es konsequent, hier eine entsprechende Regelung zu treffen. Jede Staffel muss anhand der Mietpreisbremse überprüfbar sein. Offen bleibt jedoch, ob mit der Neuregelung die intendierte Schutzwirkung erreicht werden kann. Nach der bereits zitierten Umfrage des Portals Immobilienscout 24 kündigt mehr als ein Drittel der befragten Vermieter an, künftig erst recht Index- und Staffelmietverträge nutzen zu wollen, in denen die Miete kontinuierlich erhöht werden kann. Es bleibt also zu befürchten, dass Vermieter dennoch Wege suchen, um sich mit Staffelmieten Planungssicherheit in Bezug auf die zukünftige

Miete zu verschaffen. Wir erwarten vom Gesetzgeber ein deutliches Zeichen, dass die Einhaltung der Regelung überprüft wird.

### ***Zu Artikel 3 „§ 2 Abs. 1a WoVermRG-E“: Bestellerprinzip***

Die in § 2 Abs. 1a vorgeschlagene Ergänzung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG), nach der der Wohnungssuchende nur dann als „Besteller“ der Leistung des Maklers gilt, wenn dieser ausschließlich in seinem Auftrag und Interesse tätig wird, begrüßen wir. Bereits heute können zahlreiche Personengruppen, wie einkommensschwache Haushalte oder Sozialleistungsbeziehende, den marktüblichen Instrumentarien bei der Wohnungssuche in Ballungsräumen nicht Rechnung tragen. Sie sind aufgrund ihrer finanziellen Situation nicht in der Lage, fällige Maklercourtage zu entrichten. Damit scheiden diese Personen per se aus dem Bewerberkreis um Wohnraum aus. Durch die Neuregelung werden deren Rechte gestärkt und Segregationseffekten wird entgegengewirkt. Auch im Hinblick auf einen weiteren Aspekt erscheint die Neuregelung richtig und wichtig: Künftig wird nicht mehr der bloße Sach- und Fachkundenachweis ausreichen, um eine Courtage zu rechtfertigen. Makler werden sich nicht mehr als reine Vermittler begreifen, sondern als kompetente Berater über den gesamten Prozess beweisen müssen. Die Stärkung des Bestellerprinzips bietet somit auch die Chance zu einer Professionalisierung des Maklerberufes. Der Markt wird transparenter, da Leistungen und Preise für den Auftraggeber nachvollziehbar und vergleichbar sein müssen.

\* \* \*

AWO Bundesverband

Berlin, den 20.05.2014