

InWIS · Springorumallee 5 · 44795 Bochum

Herrn
Schmid
Bundesministerium der Justiz
und für Verbraucherschutz
Referat I A 3

Per E-Mail

InWIS Forschung und Beratung GmbH

Springorumallee 5
44795 Bochum

Michael Neitzel

Telefon: +49. 0. 234. 89034. 19
Telefax: +49. 0. 234. 89034. 49

michael.neitzel@inwis.de
www.inwis.de

Bochum, 23. Mai 2014

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) Aktenzeichen: 3430/2-21-11 422/2014

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schmid,

auf Ihre Anfrage vom 3. April 2014 hin möchten wir zum Mietrechtsnovellierungsgesetz Stellung nehmen. Wir beschränken uns auf den Teil des Referentenentwurfes, der sich mit der Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten beschäftigt. Mit Fragen des Bestellerprinzips haben wir uns nicht tiefer gehend auseinander gesetzt und verfügen über keine besondere Expertise.

Im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) hat sich das InWIS detailliert mit Teilregelungen des Referentenentwurfes zur Mietpreisbegrenzung aus betriebswirtschaftlicher Perspektive auseinander gesetzt und die Wirkungen hergeleitet. Das Gutachten fügen wir zur Kenntnisnahme bei.

Mit Bezug auf die Feststellungen innerhalb des Gutachtens möchten wir folgende Punkte besonders hervorheben:

Die im Referentenentwurf vorgesehenen Regelungen zur Mietpreisbegrenzung in angespannten Märkten müssen vor dem Hintergrund direkter und indirekter Effekte auf die Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte und den Preisbildungsmechanismus kritisch hinterfragt und auf den Prüfstand gestellt werden.

In der öffentlichen Diskussion und in den Erläuterungen zum Referentenentwurf ist wiederholt auf den Anstieg der Wiedervermietungsmieten in wirtschaftlich starken Ballungszentren, an Hochschulstandorten und in attraktiven Mittelstädten verwiesen worden. Dabei ist bislang unberücksichtigt geblieben, dass der Anstieg der Wiedervermietungsmieten im Einklang mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und insbesondere dem Anstieg der Kaufkraft steht und im Durchschnitt für die Haushalte damit keine höhere Wohnkostenbelastung verbunden ist.

Zudem vollzieht sich der Anstieg der Wiedervermietungsmieten nicht über alle Teilsegmente des Wohnungsmarktes gleichermaßen: Mieten in besonders attraktiven (Innen-)Stadtlagen, die stark nachgefragt werden, und für Wohnungen im oberen Preissegment sind deutlich stärker gestiegen als in anderen Stadtteillagen und für Wohnungen im unteren Preissegment.

Wir müssen konstatieren, dass es dadurch einkommensbenachteiligte Haushalte schwerer haben, gerade in den besonders nachgefragten Innenstadtlagen eine bezahlbare Wohnung zu finden. In solchen Problemkonstellationen kommt es häufig zu einer Gentrifizierung, der nicht pauschal, sondern nur unter Berücksichtigung der jeweiligen Situation vor Ort begegnet werden kann.

So ist eine wesentliche Kritik an der Mietpreisbegrenzung, dass sie die unterschiedlichen Facetten des Mietenanstiegs nicht aufgreift, sondern undifferenziert über alle sachlichen und regionalen Teilmärkte wirkt. Sie kommt damit einkommensstarken Haushalten zugute, die nicht besonders geschützt werden müssen. Sie ist aber nicht in der Lage, die beklagten Gentrifizierungsprozesse aufzuhalten. Einerseits, weil die Nachfrage nach attraktiven und künftig im Mietpreis begrenzten Lagen quantitativ noch zunehmen wird, andererseits weil eine Selektion nicht über den Preis, sondern über ergänzende Merkmale, wie bspw. Bonität, stattfinden wird.

Die Mietpreisbegrenzung kommt damit den Haushalten nicht zugute, für die sie wesentlich gedacht ist. Das ist ein grundlegender Webfehler der Mietpreisbegrenzung.

Zwar ist es nicht Intention der Regelungen zur Mietpreisbegrenzung, zusätzliche Anreize für den Neubau von Mietwohnungen zu setzen. Da aber die Errichtung neuer Wohnungen einziges wirksames Instrument für eine Verringerung von Angebotsengpässen ist, sollte die Regelung den erforderlichen Neubau nicht behindern. Städte, in denen in größerem Umfang Neubau betrieben haben, konnten auf diese Weise den Mietenanstieg auf marktkonforme Weise begrenzen.

Vordergründig wird die Erstvermietung von Neubauten aus dem Anwendungsbereich der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Tatsächlich wird der Neubau durch starke Nebenwirkungen der Mietpreisbegrenzung in Mitleidenchaft gezogen. Neubau benötigt – ebenso wie aufwändige Modernisierungsmaßnahmen – verlässliche und angemessen gute Rahmenbedingungen. Dazu zählt insbesondere eine kontinuierliche Entwicklung der Mieten in bestehen-

den Mietverhältnissen, die durch die Dynamik der ortsüblichen Vergleichsmiete gewährleistet wird.

Durch die Koppelung der Wiedervermietung an die ortsübliche Vergleichsmiete und den Rückbezug, dass die ortsübliche Vergleichsmiete auch aus Mieten berechnet wird, die im Rahmen von Wiedervermietung festgelegt wurden, entsteht ein Zirkelbezug, der sich erheblich dämpfend auf den zukünftigen Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete auswirken wird. Die Wachstumsraten werden sich – sollte die Mietpreisbegrenzung dauerhaft angewendet werden – kontinuierlich zurückbilden.

Davon werden besonders stark Neubauten betroffen sein, für die aufgrund der Regeln für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete jährliche Steigerungsraten von deutlich weniger als 1 Prozent p.a. – bis hin zu weniger als 0,5 Prozent p.a. – zu rechnen ist. Die Mietpreisbegrenzung löst damit für Neubau einen gegenteiligen Effekt aus: Für neu errichtete Mietwohnungen müssen höhere Mieten bei Erstvermietung vereinbart werden, um den geringeren zukünftigen Anstieg zu kompensieren. Neubau kann dann nur in besonders attraktiven Lagen realisiert werden und wird quantitativ weniger bedeutend und somit für den Markt weniger entlastend wirken.

Von der geringeren Mietendynamik in der ortsüblichen Vergleichsmiete werden auch Modernisierungsmaßnahmen betroffen werden, die sich je nach Ausgangssituation weniger stark lohnen werden. Das Gutachten enthält zu Neubauvorhaben und Modernisierungsmaßnahmen verschiedene Berechnungen, die Problembereiche aufzeigen.

Mit den Regelungen zur Mietpreisbegrenzung wird das bisherige und bewährte System der Mietpreisbildung auf den Wohnungsmärkten beeinträchtigt und sogar außer Kraft gesetzt. Bislang konnte das Wohnungsangebot bei Wiedervermietungen rasch auf geänderte bzw. individuelle Ausstattungswünsche der Wohnungsnachfrage reagieren. Das hat zu einem qualitativ hochwertigen und ausdifferenzierten Wohnungsangebot geführt.

Die Regelung zur Mietpreisbegrenzung schränkt die Spielräume zur Ausdifferenzierung unterschiedlicher Ausstattungs- und Modernisierungsstandards deutlich ein. Eine willkürlich gesetzte Grenze von 10 Prozent, bspw. mit Bezug auf den Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete, lässt völlig außer acht, dass auch Bestandsmieten erheblich, d.h. um bis zu 30 Prozent und leicht darüber, um die ortsübliche Vergleichsmiete schwanken können.

Ursache dafür sind die Differenziertheit und die Vielfalt des Wohnungsangebotes, denen oft bspw. bei der Erstellung von Mietspiegeln aus methodischen Gründen nicht ausreichend Rechnung getragen werden kann. Die Mietpreisbegrenzung wird überdies dazu führen, dass der Einflussbeitrag verschiedener Ausstattungs- und Modernisierungsmerkmale auf die Höhe der Miete weniger gut bestimmt werden kann. Davon sind auch energetische Differenzierungsmerkmale betroffen, für die es bislang schon schwierig war, angemessen hohe Zuschläge bei der Erstellung von Mietspiegeln zu ermitteln. Damit werden andere gesetzliche Regelungen, mit denen solche Merkmale stärker Berücksichtigung finden sollten, konterkariert.

Angesichts der Probleme, die mit der geplanten Regelung zur Mietpreisbegrenzung hervorgerufen werden, muss man ernsthaft die Frage stellen, welcher konkrete Nutzen mit deren Einführung verbunden ist. So lässt sich – wie in der Erläuterung des Referentenwurfes geschehen – der monetäre Effekt der Einführung einer Mietpreisbegrenzung noch überschlägig berechnen. Aber ist darin schon ein Nutzen zu sehen und für wen? Wenn besonders von einem Mietenanstieg betroffene Haushalte dennoch nicht in der Lage sein werden, eine bezahlbare Wohnung an dem Ort ihrer Wahl anzumieten, dann fällt es schwer, den Nutzen der Mietpreisbegrenzung überhaupt zu bewerten.

Das beigefügte Gutachten geht auf die hier vorgetragenen Aspekte im Detail ein und erläutert diese. Von der Umsetzung der Regelungen zur Mietpreisbegrenzung können wir nur abraten. Gern stehen wir für ergänzende Erläuterungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads "Michael Neitzel".

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
Geschäftsführer