

Mietrechtsreform in Deutschland: Wirtschaftlichkeitsgebot konsequent stärken, Sanierung effizient fördern, Mietpreisspiegel rechtssicher umsetzen

Zum Eckpunktepapier des Bundesjustizministeriums zum zweiten Mietrechtspaket

Das Bundesjustizministerium hat in einem Eckpunktepapier Vorschläge zu einer zweiten Novelle des Mietrechts in dieser Legislaturperiode vorgelegt, die weit über die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag hinausgehen. Es sieht die nächste Begrenzung der Umlagefähigkeit nach Modernisierungsmaßnahmen und eine Ausweitung des Bemessungszeitraums der Mietspiegel vor. Diese Reformvorschläge lehnt die Bundesfachkommission Stadtentwicklung, Bau und Immobilien im Wirtschaftsrat Deutschland ab. Nur mit einem ausgewogenen Mietrecht, das Investitionen auslöst und nicht verhindert, können die großen Herausforderungen bei der Bereitstellung von dringend benötigtem lebenswerten und bezahlbarem Wohnraum gemeistert werden. Die Ziele der Bundesregierung zur energetischen Sanierung und altersgerechten Modernisierung des Gebäudebestandes würden konterkariert werden. Angesichts der Anstrengungen, die unternommen werden müssen, um die deutschen Klimaziele zu erreichen, verbietet sich eine Einschränkung der Umlagefähigkeit der Kosten energetischer Gebäudesanierungen von selbst.

1. Wirtschaftlichkeitsgebot von Sanierungen stärken!

Rund 40 Prozent des deutschen Energieeinsparpotenzials wird in den Hausbeständen vermutet. Um einen klimaneutralen Gebäudebestand erreichen zu können, muss der Wärmebedarf bis 2050 um 80 Prozent gesenkt werden. Zur Erreichung dieser Ziele muss das Sanierungstempo deutlich erhöht werden. So müsste die jährliche Sanierungsrate von heute unter ein Prozent auf mindestens zwei Prozent gesteigert werden. Das wird nicht erreicht, indem man die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in die energetische Ertüchtigung von Gebäuden weiter einschränkt. Im Gegenteil: Vielmehr sind zusätzliche Anreize erforderlich um hier nicht noch weiter zurückzufallen! Es braucht folglich wirksame Anreize und die Bereitschaft privater Eigentümer und Investoren, den Gebäudebestand energetisch zu ertüchtigen. **Die Immobilienwirtschaft ist bereit, ihren Beitrag zur energetischen Sanierung zu leisten.**

Bislang dürfen Vermieter jährlich elf Prozent ihrer Kosten auf die Mieter umlegen, wenn sie eine Wohnung modernisieren. Dabei dürfen schon heute die Instandhaltungskosten, die nicht der Modernisierung zugerechnet werden, nicht umgelegt werden. Das Eckpunktepapier des Bundesjustizministeriums sieht nun vor, die Umlegung der Modernisierungskosten von elf auf künftig acht Prozent pro Jahr zu reduzieren. Innerhalb von acht Jahren dürfen die Kosten um nicht mehr als 50 % der Miete vor Modernisierung bzw. maximal vier Euro je Quadratmeter steigen.

Der Wirtschaftsrat lehnt die Pläne aus Gründen der Unwirtschaftlichkeit und der Gefährdung klimapolitischer Ziele ab. Die Förderprogramme für energetisches Modernisieren und altersgerechten Umbau würden zudem wirkungslos werden, da sie ihre Anreizfunktion verlieren würden. Mit der rechtlichen Regelungswut macht das Bundesjustizministerium die erforderlichen **Sanierungen unwirtschaftlich**, wodurch die **Investitionsbereitschaft der Immobilienwirtschaft sinkt** und zugleich die Bemühungen um einen klimaneutralen Gebäudebestand und das Erreichen der deutschen **Klimaschutzziele insgesamt konterkariert** werden.

Die Regulierungsvorschläge helfen niemandem: Sanierungen tragen maßgeblich zur **Reduzierung der Mietnebenkosten**, der sogenannten zweiten Miete, bei, die in vielen Städten bereits ca. 1/3 der Gesamtmietbelastung ausmacht. Energetische Gebäudesanierungen helfen, die Mietnebenkosten zu senken. Da die Mietnebenkosten in der Regel stärker steigen als die Grundmiete, wirkt eine fachgerechte energetische Sanierung wie eine Nebenkosten-Bremse für den Mieter. Die energetische Ertüchtigung von Wohnungen führt folglich zu finanziellen Vorteilen für den Mieter. Die Maßnahmen werden jedoch vollständig vom Vermieter getragen. Mit einem austarierten Mietrecht, das Sanierungen befördert statt begrenzt, wird eine sozialverträgliche Win-Win-Situation für Mieter und Vermieter geschaffen - die Reduzierung der Umlagefähigkeit führt indes dazu, dass der Eigentümer, der die Sanierung beauftragt und bezahlt, diese schlicht nicht mehr durchführen wird.

2. Sanierung effizient fördern – Sonder-AfA zur Sanierung einführen

Derzeit liegt die Sanierungsrate in Deutschland jährlich bei unter einem Prozent. Besonders niedrig ist sie mit gerade einmal 0,6 Prozent jährlich bei privaten Eigentümern. Diese scheuen die hohen Investitionskosten der energetischen Sanierung, die sich vielfach nicht auszahlen. Das avisierte Mietrecht des Bundesjustizministeriums **konterkariert die Klimaschutzpolitik** des Bundesumweltministeriums. Aus politischem Kalkül wird ein Zielkonflikt genährt, der mit **wirtschaftlicher Effizienz** und effektiver Mittelvergabe vermieden werden könnte. **Um die Sanierungsrate auf ein Niveau zu heben, das den deutschen Klimaschutzziele entspricht, schlägt der Wirtschaftsrat deshalb eine steuerliche Sonderabschreibung in Höhe von zehn Prozent auf Modernisierungsmaßnahmen**, im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches vor. Es gab dreimal den Versuch der Politik, einen Steueranreiz für die energetische Sanierung zu etablieren. Dies ist dreimal an der Uneinigkeit der Bundesländer gescheitert. Dies war kontraproduktiv, denn in der Konsequenz gab es Investitions-Attentismus mit negativen wirtschaftlichen Folgen für die gesamte Branche. Es wird daher entscheidend sein, vorher einen politischen Konsens zu schaffen und dann dieses zentrale Thema wieder zu forcieren. Der steuerliche Anreiz ist ein wirksamer Hebel, der ein beispielloses Konjunkturprogramm in Gang setzen und vor allem kleinen und mittelständischen Unternehmen auf regionaler Ebene zugutekommen würde. Die Gewährung einer steuerlichen Abschreibung käme mittelfristig ohne Steuerausfälle zustande und würde zusätzlich für Steuereinnahmen in den Bundeshaushalt sorgen.

Weithin bekannt und belegt ist, dass ein Euro staatlicher Förderung unmittelbar Folgeinvestitionen in Höhe von acht Euro auslöst. So würden die über die Einnahmen aus der Umsatz- und Gewerbesteuer der beauftragten Handwerksbetriebe die staatliche Förderung überkompensieren.

3. Mietspiegel qualifiziert und rechtssicher umsetzen

Die Immobilienwirtschaft erkennt die Funktion des Mietspiegels als ein Instrument des Ausgleichs zwischen den Interessen von Mieter und Vermieter ausdrücklich an. Der Mietspiegel ist eine möglichst aktuelle Übersicht ortsüblicher Vergleichsmieten. Das Bundesjustizministerium hat vor, den Bemessungszeitraum der Vergleichsmiete auf zehn Jahre zu erweitern. Die Vergleichsmiete wird dadurch abgesenkt, da die Mieten vor zehn Jahren flächendeckend in Deutschland signifikant unter dem heutigen Niveau lagen. Damit richtet sich die Reform des Instruments der Mietspiegel ausdrücklich gegen den Vermieter: Denn ein Mietspiegel mit dem Beobachtungszeitraum von zehn Jahren reflektiert keineswegs das aktuelle Marktgeschehen, sondern bildet einen **staatlich konstruierten Mietpreis** ab, der fortan Geltung haben soll. Der Staat rechnet sich einen verzerrten Mietzins zusammen, der vom realen Markt vollständig entkoppelt ist. Das ist ein **massiver Eingriff in den Mietmarkt**, der schwere Folgen haben wird.

Nachdem im vergangenen Jahr ein Berliner Gericht einen Mietspiegel nicht anerkannt hatte, wurde im Januar 2016 in Bonn die Ableitung einer Vergleichsmiete aus dem Mietspiegel gerichtlich abgelehnt, da bei der Erstellung des Mietspiegels nicht die erforderlichen Mindeststandards der wissenschaftlichen Grundsätze eingehalten wurden. Sowohl für Mieter als auch Vermieter ist es deshalb von besonderer Bedeutung, flächendeckend qualifizierte Mietspiegel einzuführen, die rechtssicher sind. Die Ausweitung des Betrachtungszeitraums auf zehn Jahre läuft dem zuwider. Aufgabe des Justizministeriums sollte es stattdessen sein, schnellstmöglich für Rechtssicherheit zu sorgen und klare Regeln für die Aufstellung von Mietspiegeln zu verabschieden. Hierzu gehört auch zu prüfen, wie und zu welchem Zeitpunkt ein energetischer Mietspiegel eingeführt werden kann. Die höhere Grundmiete nach erfolgter energetischer Sanierung muss im Mietspiegel dargestellt sein. Erst mit einer gerichtsfesten empirischen Datenbasis, welche die unterschiedlichen Ausstattungsmerkmale, Wohnungsgrößen und Lagen abbildet sowie der Heterogenität der Wohnungsmärkte in Deutschland Rechnung trägt, kann der Wohnungsmarkt abgebildet werden.

Die Bundesfachkommission Stadtentwicklung, Bau und Immobilien des Wirtschaftsrates lehnt eine Ausweitung des Bemessungszeitraums der Mietspiegel deshalb strikt ab.

4. Die möglichen Folgen der geplanten Novelle für die Wohnungswirtschaft

Ein erneuter und so weitreichender Eingriff in den Wohnungsmarkt – quasi durch die Hintertür - würde zu erheblichen Störungen des Immobilienmarktes führen, demjenigen Sektor in Deutschland, in dem mit Abstand am meisten Kapital gebunden ist. Dabei werden Vermieter aller Couleur getroffen – große Bestandshalter und Genossenschaften, aber auch die mit Abstand größte Gruppe der privaten Vermieter. Schon heute wirft die private Wohnungsvermietung nur sehr geringe Gewinne ab. Durch die Umsetzung des geplanten Maßnahmenpakets werden Mieten für einen langen Zeitraum auf dem heutigen Niveau eingefroren. Bei ansonsten steigenden Kosten bedeutet das für alle Eigentümer einen realen Einkommensverlust. Das langfristige Einfrieren von Mieten macht die Refinanzierung von unbedingt notwendigen Investitionen in den Bestand oder zur Verbesserung des Wohnraums faktisch unmöglich, da die Aufnahme von Fremdkapital erheblich erschwert wird. Dieses Problem wird noch verschärft für Bestandshalter, die zur Bilanzierung verpflichtet sind; für Wohnungsgesellschaften können im Einzelfall Abwertungen ihrer Bestände drohen, was zu einer weiteren Senkung ihrer Finanzkraft und ihrer Investitionsbereitschaft führen wird. Auch der Neubau wäre stark betroffen, da sich der Wohnungsbau – auch in dem Segment des bezahlbaren Wohnraums – nur unter der Voraussetzung rechnet, dass Mieten moderat, aber regelmäßig erhöht werden können. Somit steht zu befürchten, dass sich Investorengruppen aus dem Wohnungsbau zurückziehen werden, deren Kapital und Investitionskraft für den Neubau von Wohnungen dringend benötigt wird.