

Stellungnahme

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache

Ansprechpartner:

Dr. Reiner Braun, Prof. Dr. Harald Simons, Lorenz Thomschke

Projektnummer:
1004

Datum:
06. August 2018

Büro:
Berlin

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

ZUSAMMENFASSUNG

Mietpreisbremse Eine Verschärfung der Mietpreisbremse ist nur dann sinnvoll, wenn hinreichend nachgewiesen werden kann, dass die Mietpreisbremse ein geeignetes Instrument für die angestrebten Ziele ist. Ein solcher Nachweis steht derzeit aus. Sofern die Tauglichkeit der Mietpreisbremse festgestellt werden kann, erscheinen die angestrebten Maßnahmen sinnvoll, um das Vollzugsdefizit abzubauen. In diesem Fall ist jedoch nicht ersichtlich, warum die Auskunftspflicht nicht auch auf die Ausnahmen *Modernisierung und Erstnutzung* ausgedehnt wird. Zudem muss eine Reform der Mietpreisbremse eine Reform der Mietspiegelerstellung integrieren, da Mietspiegel ihrer neuen Funktion im Rahmen der Mietpreisbremse derzeit nicht gerecht werden können.

Modernisierungsumlage Die Modernisierungsumlage stellt im Wesentlichen ein einseitiges Sonderrecht des Vermieters dar, auf das Mieter nur mit dem Sonderkündigungsrecht reagieren können. Daher sollte die Modernisierungsumlage prinzipiell auf ihre Tauglichkeit und Vereinbarkeit mit anderen Instrumenten überprüft werden. Kurzfristig kann die Modernisierungsumlage jedoch ein geeignetes Verfahren sein, um Anreize für benötigte Investitionen in den Wohnungsbestand zu schaffen. Allerdings sollte der konkrete Umlagesatz dann nicht pauschal festgelegt werden, sondern im Rahmen eines Investitionsmodells dynamisch ermittelt werden.

ERLÄUTERUNG

1. Mietpreisbremse

Seit rund zwei Jahren gilt vielerorts die Mietpreisbremse (§ 556d BGB). Sie sollte die drastischen Preissteigerungen auf dem Mietmarkt eindämmen. Inzwischen häufen sich jedoch die Zweifel an ihrer Wirksamkeit. So stellen mehrere Autoren fest, dass die Mietpreisbremse nicht die erhoffte Wirkung entfalten kann.¹ Umfragen zeigen zudem, dass viele Mieter nur unzureichend über ihre Rechte informiert sind oder aus Angst vor einem angespannten Verhältnis zum Vermieter davor zurück schrecken, ihre rechtlichen Möglichkeiten auszureizen.²

Vor diesem Hintergrund sieht der Referentenentwurf eine Pflicht des Vermieters vor, „dem Mieter vor Vertragsabschluss unaufgefordert über eine höhere Vormiete Auskunft zu erteilen, wenn die Zulässigkeit der Miete hierauf beruht“. Diese Pflicht geht aus unserer Sicht in die richtige Richtung, sofern an dem Instrument Mietpreisbremse festgehalten und das offensichtliche Vollzugsdefizit der Mietpreisbremse

¹ z.B. Kholodilin, Konstantin A, Andreas Mense und Claus Michelsen (2016). „Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht“. In: DIW Wochenbericht 83.22, S. 491–499.

² Thorun, Christian und Max Vetter (2016). Mietpreisbremse: Wissen, praktische Hürden und Befürchtungen von Mieterinnen und Mietern.

abgebaut werden soll. Allerdings ist in diesem Fall nicht ersichtlich, warum die Auskunftspflicht nicht auch auf die Ausnahmen *Modernisierung und Erstnutzung* ausgedehnt wird.

Tatsächlich können bestimmte milde regulative Eingriffe in den Wohnungsmarkt wohlfahrtssteigernd sein, wenn das Zusammenspiel zwischen Wohnungsangebot- und -nachfrage und die damit verbundene Preisbildung kurzfristig aus dem Gleichgewicht gerät.³ So kann ein Instrument wie die Mietpreisbremse beispielsweise den sogenannten lock-in-Effekt abmildern oder Anreize für den Neubau setzen. Aus diesem Grund kann ein Instrument wie die Mietpreisbremse je nach Ausgestaltung tatsächlich temporär dazu beitragen, unerwünschte Effekte auf dem Wohnungsmarkt abzumildern.⁴

Allerdings wurde bis dato weder theoretisch noch in einer umfassenden empirischen Studie hinreichend untersucht, inwieweit die konkrete Ausgestaltung der Mietpreisbremse dazu beiträgt, unerwünschte Effekte auf dem Wohnungsmarkt tatsächlich abzufedern. Es existieren berechtigte Zweifel daran, dass die Mietpreisbremse in ihrer jetzigen Form überhaupt die angestrebten Ziele erreichen kann.⁵ Insofern sollte eine Verschärfung der Mietpreisbremse dringend mit einer theoretischen Analyse sowie einer empirischen Evaluation flankiert werden, um die Treffgenauigkeit des Instrumentes zu gewährleisten.

Zudem läuft eine Verschärfung der Mietpreisbremse ins Leere, wenn eine Reform der Mietspiegel ausbleibt. Denn seit der Einführung der Mietpreisbremse kommt Mietspiegeln eine neue Funktion für die Regulierung von Neuvertragsmieten zu, die sie in ihrer jetzigen Form nicht erfüllen können.⁶

2. Modernisierungsumlage

Die sogenannte Modernisierungsumlage berechtigt den Vermieter, die Kosten einer Modernisierung mit derzeit bis zu 11% auf die Mietkosten umzulegen. Mieter müssen dieser Umlage zustimmen oder sie können von einem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. Vermietern wird somit das einseitige Recht eingeräumt, den Vertragsgegenstand nachträglich anzupassen.

Einerseits stellt dieses einseitige Änderungsrecht ein unverhältnismäßiges Sonderrecht des Vermieters dar, dem mit dem Sonderkündigungsrecht kein adäquates Recht des Mieters gegenübersteht. Zudem wird dem Vermieter damit die Möglichkeit gegeben, eine Mieterhöhung über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus durchzuführen. Aus diesem Grund sollte die Modernisierungsumlage prinzipiell

³ Arnott, Richard (1995). „Time for revisionism on rent control?“ In: The Journal of Economic Perspectives 9.1, S. 9–120.

⁴ Kholodilin, Konstantin A, Andreas Mense und Claus Michelsen (2018). „Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems“. In: DIW Wochenbericht 7, S. 108–117.

⁵ Hiller, Norbert und Sören Gröbel (2015). „Regional divergence – rent control and the equality of living conditions“. In: Wirtschaftsdienst 95.11, S. 773–781.

⁶ Sebastian, Steffen und Oliver Lerbs (2016). „Mietspiegel aus ökonomischer Sicht–Vorschläge für eine Neuregulierung“. In: Perspektiven der Wirtschaftspolitik 17.4, S. 347–363.

überprüft werden, wobei auch hierbei eine Reform der Mietspiegelerstellung eingeschlossen werden muss.

Andererseits kann die Modernisierungsumlage aus unserer Sicht ein geeignetes Instrument sein, um Anreize für Modernisierungen zu schaffen und so einen Beitrag für gewünschte Investitionen in den Gebäudebestand leisten. Ein notwendige Zustimmung der Mieter zur Modernisierung würde es in Mehrfamilienhäusern faktisch unmöglich machen, Modernisierungen am Gebäude selbst (z.B. energetische Sanierung, Anbau Balkone) jemals vornehmen zu können. Anders sieht es möglicherweise mit Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen aus (Bäder, Küchen, Fenster, Fußböden), wobei aber auch hier häufig die Modernisierungskosten pro Wohnung deutlich höher wären, wenn immer nur einzelne Wohnungen modernisiert werden könnten. Im Ergebnis könnte mit einer Abschaffung der Modernisierungsumlage ein Modernisierungstau drohen.

In Anbetracht der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere des aktuellen Zinsniveaus, gibt es allerdings derzeit keine plausible Begründung für den aktuellen Umlagesatz von 11%. Insofern ist das Vorhaben, den Umlagesatz abzusenken, zumindest kurzfristig eine sinnvolle Lösung.

Der geplante Umlagesatz von 8% erscheint jedoch immer noch zu hoch. Bei einem gegenwärtigen Zinsniveau von 2% ergäbe sich bei Abzug der Kapitalkosten eine Verzinsung von 6% ($8\% - 2\% = 6\%$). Von daher sollte der jeweilige Umlagesatz dynamisiert werden und in regelmäßigen Abständen an das aktuelle Zinsniveau angepasst werden. Die konkrete Ausgestaltung einer dynamischen Modernisierungsumlage sollte unseres Erachtens in einer separaten Analyse untersucht werden, ein pauschaler Umlagesatz von 8% lässt sich dagegen nicht rechtfertigen.