



Mietpreisbremse

Warum das Gesetz zum Scheitern verurteilt ist

Kurzübersicht des Artikels

- Das Bundesjustizministerium hat den Entwurf zur Mietpreisbremse vorgestellt
- Mit einer Umsetzung des Gesetzes wird trotz Widerstand Anfang 2015 gerechnet
- Die Harling oHG geht davon aus, dass das Gesetz sein Ziel vollständig verfehlen wird

Das Bundesjustizministerium hat seinen Gesetzesentwurf zur Einführung der Mietpreisbremse vor einigen Wochen fertiggestellt und diesen bereits der Öffentlichkeit vorgestellt. Mit einer Umsetzung rechnet man jedoch frühestens 2015, so dass der jetzige Entwurf noch eine Reihe von Änderungen durchlaufen könnte.

Bereits heute steht fest, dass das Gesetz äußerst umstritten ist und im Rahmen der Umsetzung mit massivem Widerstand gerechnet wird. Besonders Vermieter, Eigentümerverbände und die Immobilienwirtschaft kritisieren die Reform scharf. Was auch immer die Gründe der einzelnen Parteien sind, soll nicht Gegenstand dieses Artikels sein. Die Harling oHG ist jedoch der Meinung, dass das Gesetz nicht den gewünschten Nutzen haben wird. Vielmehr glauben wir, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärfen wird, da sinnvolle Maßnahmen an falscher Stelle umgesetzt werden. Dies belegen nicht nur aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarktes, sondern kann anhand verschiedenster Szenarien, die wir Ihnen im Folgenden erläutern, begründet werden.

1. Gesetzeserläuterung

Die Mietpreisbremse hat sich zum Ziel gesetzt, Mieter finanziell deutlich zu entlasten. Neben der Festlegung der Miethöhen bei Neuvermietungen reguliert das Gesetz auch die Zahlung der Maklercourtage nach dem Bestellerprinzip (s. unseren Artikel 02/2014).

Künftig dürfen Vermieter bei Neuvermietungen das Mietniveau höchstens 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete festlegen. Lag die Miete des bisherigen Mietvertrages jedoch bereits oberhalb dieser Grenze, so ist eine Anpassung in Form einer Mietsenkung nicht erforderlich. Damit soll sichergestellt werden, dass Vermieter keine finanziellen Einbußen hinnehmen müssen.

Von dem Gesetz ausgenommen sind Wohnungen, die einer Erstvermietung zugeführt werden (Neubauwohnungen) oder umfassend modernisiert wurden. Was genau „umfassend renoviert bzw. modernisiert“ bedeutet, wird in dem aktuellen Entwurf nicht exakt definiert.

2. Szenarien

Gesetze sind keine Gesetze, wenn Sie keine Schlupflöcher bieten. Bereits in diversen Umfragen haben sich Vermieter geäußert, wie Sie zukünftig das Recht auf Mietsicherheit mit anderen Mitteln durchsetzen wollen. Ob vorgezogene Mieterhöhungen, Staffelmieten oder Abschlagszahlungen für Wohnungsinventar, die Liste der Möglichkeiten zeigt die allgemeine Schwäche des Gesetzes. Davon werden in erster Linie die Mieter hart getroffen; das Gesetz verfehlt somit sein Ziel.

Im Einzelnen lässt sich folgendes vorhersehen:

Mieterhöhungen

Bereits die Ankündigung des Gesetzes hat eine Verschärfung des Vermietungsmarktes verursacht und Vermieter zu Kurzschlussreaktionen veranlasst. Dies ist nicht zuletzt auch den Medien zu verdanken, die durch allgemeine Stimmungsmache die Situation zusätzlich anheizen. Das schürt Ängste. Laut einer Umfrage von ImmobilienScout24 gibt eine große Mehrheit der Vermieter an, die Mieten im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten bereits jetzt anzuheben.

Gemäß des § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann der Vermieter die Miete dann erhöhen, wenn diese seit 15 Monaten unverändert geblieben ist. Die Erhöhung kann jedoch nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen und darf alle drei Jahre die Kappungsgrenze, welche je nach Region 15% oder 20% beträgt, nicht überschreiten. Dieses Recht wird auch nach Einführung der Mietpreisbremse jedem Vermieter eingeräumt. Durch die in den Medien allgemeine Panikmache fühlen sich viele Vermieter jedoch dazu genötigt, die Miete bereits heute anzuheben, was ggf. unter normalen ökonomischen Entwicklungen erst zu einem späteren Zeitraum erfolgt wäre. Die zusätzlichen Einnahmen dienen somit bereits heute als Kompensation für eingeschränkte Renditeziele nach Einführung der Mietpreisbremse. Die Mieter werden also bereits vor Einführung des Gesetzes zusätzlich belastet.

Neuverträge

Selbst bei geplanter Einführung der Mietpreisbremse zum Januar 2015 verbleibt ein Zeitfenster von sieben Monaten, in welchem ausreichend Neuverträge abgeschlossen werden. Diese Verträge werden sich maßgeblich von Standardverträgen unterscheiden, sehr zum Nachteil der Mieter.

Viele Vermieter werden bis zur Einführung der Mietpreisbremse bei Neuvermietungen die Mieten weit oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete durchsetzen wollen. Zudem ist zu

erwarten, dass bei Neuverträgen die vielfach gefürchteten Staffel- und Indexmieten Anwendung finden. So reserviert sich der Vermieter Erhöhungspotenziale, die dieser nach Einführung des Gesetzes am Markt nicht mehr realisieren kann, denn Altverträge, die vor Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen wurden, genießen Bestandsschutz. Weder werden Staffel- und Indexmieten auf die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt, noch gilt eine Kappungsgrenze. Erst nach Einführung der Mietpreisbremse sollen diese Module einer Deckelung unterliegen.

Letztendlich bestimmt die Nachfrage, ob Mieter diese Form der Vertragsgestaltung akzeptieren. Besonders in Gegenden mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist die Chance jedoch groß, dass viele Vermieter diese Vorgehensweise erfolgreich am Markt durchsetzen können.

Abschlagszahlungen

Ist die Mietpreisbremse gesetzlich verankert, unterliegen Neuverträge, die nach dem Gesetz geschlossen werden, bereits den Beschränkungen. Der Verkauf von Wohnungsinventar zu übersteuerten Preisen wird eine zusätzliche Einkommensquelle bilden, um Mietdifferenzen zu kompensieren. So werden Mietobjekte verstärkt mit Einbauküchen, Garderoben oder Einbauschränken ausgestattet werden, um diese gewinnbringend an einen Mieter zu veräußern. Der Vermieter wird kein Interesse haben, diese zum Gegenstand eines Mietvertrages zu machen, da dieser mietvermietetes Mobiliar während der Vertragslaufzeit dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten hat (s. § 535 BGB). Durch Verkauf dieser Gegenstände erwirtschaftet der Vermieter einen Gewinn und reduziert zudem die Kosten der Instandhaltung.

Zwar hat der Mieter die Wahl und muss einen finanziellen Abstand nicht akzeptieren, jedoch wird er ohne entsprechenden Kaufvertrag auch keinen Mietvertrag erhalten. Auch diese Maßnahme wird in Regionen mit einer angespannten Wohnungsmarktsituation erfolgreich umgesetzt werden können.

Neubauten

Bei Neubauten, die das erste Mal einer Vermietung am Markt zugeführt werden, oder Mietobjekten, die durch umfassende Sanierung in einen Neubaulzustand versetzt werden, greift die Mietpreisbremse nicht. Die Bundesregierung hat explizit dem Verlangen der Bauwirtschaft nachgegeben, um weiterhin Anreize für den Wohnungsbau zu schaffen, da Investoren fast ausschließlich anhand von Renditeerwartungen Entscheidungen treffen. Auch diese Neuverträge können so gestaltet werden, dass Sie langfristig den Sinn und Zweck der Mietpreisbremse unterwandern.

Hier wäre eine sinnvolle Maßnahme die Subvention von Neubauprojekten durch die Regierung gewesen, um Neubauten auch jenen Mietern anbieten zu können, die über ein geringeres Einkommen verfügen. Dies hätte nachhaltig einen gesunden Bevölkerungsmix eines Quartieres zur Folge. Zudem ist zu vermuten, dass der Neubaumarkt ohnehin ein reduziertes Angebot

auf den Markt bringt, da sich die staatliche Einmischung auf einem neuen Höchststand befindet und die Unsicherheit über weitere Maßnahmen die allgemeine Stimmung trübt.

Mieterselektion

Das Mietausfallrisiko bleibt eine wichtige Komponente bei der Mieterauswahl. Vermieter werden weniger gewillt sein, ein höheres Risiko einzugehen, wenn eine Kompensation aufgrund eines niedrigeren Mietniveaus nicht mehr möglich ist. Profitieren werden daher in erster Linie Singles in gut situierten und langfristigen Berufspositionen, wogegen Familien mit Kindern oder Interessenten mit durchschnittlichen Einkommen auf der Strecke bleiben.

Bürokratie

Zukünftig haben Mieter das Recht, von Ihren Vermietern Auskunft über die Mietzusammensetzung zu erhalten. Dies ist besonders in den Regionen schwierig, in welchen kein Mietspiegel verfügbar ist. Konflikte und Auseinandersetzungen mit Mietervereinen sind vorprogrammiert. Mieter haben zudem ein Anspruch auf Rückzahlungen von zu hohen Mieten.

Es ist in diesem Fall davon auszugehen, dass ggf. gar nicht vermietet wird. Die Inkaufnahme eines Leerstandes wird besonders bei Vermietern, die nicht stressresistent sind oder nur geringe Kenntnisse im Mietrecht haben, zu beobachten sein. Die Veräußerung der Wohnung wird die logische Konsequenz sein, eine Eigennutzung durch den Erwerber ist zu erwarten.

3. Fazit

Im Grunde genommen kann die Liste an möglichen Szenarien beliebig fortgesetzt werden. Dass die Mietpreisbremse in Ihrer jetzigen Fassung jedoch ihr eigentliches Ziel verfehlt ist anzunehmen. Bereits die Einführung der Mietpreisbremse in Österreich oder Portugal zeigte, dass der Staat durch seine Einmischung mehr Schaden als Nutzen verursacht hat und Vermieter gezielt Schlupflöcher alternativer Einnahmequellen angewendet haben. Die Förderung des Wohnungsbaus und Freigabe weiterer Bauflächen wäre daher sicherlich eine zielführendere Maßnahme gewesen.

Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Marktallee 64
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms
www.harling.ms