

Führung/Kommunikation

Dr. Rainer Zitelmann: Was hat die CDU bei der Mietpreisbremse durchgesetzt?

In der Öffentlichkeit ist der Eindruck entstanden, die Union habe gegenüber dem ersten Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse gravierende Änderungen durchgesetzt. Außer der – für den Wohnungsneubau und für Projektentwickler natürlich nicht zu unterschätzenden – Herausnahme des Wohnungsneubaus aus der Regelung, kann ich jedoch keine gravierenden positiven Änderungen feststellen. Die meisten Änderungen sind bloße Kosmetik.

Neu ist nun, dass die Länder die Mietpreisbremse nur dann einführen dürfen, wenn bestimmte Indikatoren gegeben sind. Darauf ist die CDU stolz. Doch diese Indikatoren sind so wachstweiche und die Hürden sind so niedrig, dass sie nichts verändern. In dem Gesetz heißt es, dass die Länder die Mietpreisbremse nur für solche Gebiete in Kraft setzen dürfen, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist und die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen „besonders gefährdet“ sei.

Diese Gefährdung sei „insbesondere“ dann gegeben, wenn



Dr. Rainer Zitelmann Foto Dr. ZitelmannPB

- die Mieten stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt
- die durchschnittliche Mehrbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Nimmt man den bundesweiten Durchschnitt als Maßstab, dann ist eines dieser Kriterien in allen Metropolen und auch in vielen anderen Städten gegeben. Zumal nicht alle Kriterien kumulativ zutreffen müssen, sondern ein einziges Kriterium ausreicht. Und selbst in dem Fall, dass keiner der genannten Indikatoren gegeben ist, hindert dies eine Landesregierung nicht daran, die Mietpreisbremse einzuführen, denn die Formulierung „insbesondere“ erlaubt auch, dass ganz andere Indikatoren herangezogen werden.

Zudem hat die CDU durchgesetzt, dass die Landesregierung geeignete Maßnahmen zur Behebung des Wohnungsmangels nennen muss. Das wird keiner Landesregierung schwerfallen. Welcher Politiker würde denn sagen, er wolle die Hände in den Schoß legen und gar nichts unternehmen, um Wohnraum zu schaffen? Stolz ist die Union auch darauf, dass die Mietpreisbremse nunmehr definitiv auf fünf Jahre begrenzt ist. Ich halte es jedoch für sehr unwahrscheinlich, dass die nächste Regierung das Gesetz nicht genau an dieser Stelle ändern wird. Welcher Politiker will sich denn in fünf Jahren den Vorwurf gefallen lassen, eine scheinbar „mieterfreundliche“ Regelung wirklich auslaufen zu lassen und nicht zu perpetuieren? Meine Befürchtung: Die Mietpreisbremse wird mindestens solange Bestand haben wie der Solidaritätszuschlag oder wie die unter Bismarck eingeführte Sektsteuer.

Im Gesetzentwurf heißt es, dass die Folgen der geänderten Vorschriften evaluiert werden sollen, sobald die ersten Länder Gebrauch von der Ermächtigung gemacht haben, Gebiete mit „angespannten Wohnungsmärkten“ auszuweisen, und danach mindestens drei weitere Jahre vergangen sind. Auch dieser Zusatz wurde auf Wunsch der Union in das Gesetz eingefügt. Es ist jedoch naiv anzunehmen, eine Evaluation hätte automatisch zur Folge, dass die Mietpreisbremse wieder abgeschafft wird. Wer glaubt denn im Ernst, dass die Politiker, die jetzt einhellig diese Regelungen beschlossen haben, nach einigen Jahren ihren Irrtum zugeben?

Das Problem, dass insbesondere in den Großstädten das Angebot an Mietwohnungen geringer ist als die Nachfrage, wird durch die Mietpreisbremse nicht beseitigt. Schon jetzt kann man vorhersagen, wie die Politik darauf reagieren wird: Wenn die Mietpreisbremse auf der einen Seite eine gewisse Wirkung entfaltet, auf der anderen Seite aber die Probleme, die durch sie gelöst werden sollen, nicht beseitigt werden, dann werden die Politiker sagen: „Die Mietpreisbremse hat noch nicht lange genug ihre segensreiche Wirkung entfalten können, aber es müssen die Ausnahmen, die jetzt im Gesetz vorgesehen sind, abgeschafft werden.“

Leider herrschen in der Immobilienwirtschaft zahlreiche falsche Vorstellungen über die Mietpreisbremse. Verbreitet ist beispielsweise die Legende, auch die Modernisierungen seien von der Mietpreisbremse ausgenommen – genau wie der Neubau. Das stimmt aus zwei Gründen jedoch nicht: Das, was viele Vermieter unter „Modernisierung“ verstehen, ist keineswegs ausgenommen. Zieht der Mieter aus und der Vermieter muss die Wohnung mit hohen Kosten wieder vermietungsfähig machen, dann handelt es sich in der Regel um eine Instandsetzung, nicht jedoch um eine Modernisierung – und schon gar nicht um eine „umfassende Modernisierung“. Die „umfassende Modernisierung“ ist eine im Bewertungsrecht und im Steuerrecht eingeführte Begrifflichkeit. Faktisch muss eine Modernisierung dem Neubau gleichkommen. In der Gesetzesbegründung heißt es, dass die Kosten mindestens ein Drittel eines Neubaus betragen müssen, was angesichts ständig steigender energetischer Anforderungen an einen Neubau nur selten erreicht werden wird.

Eine „umfassende Modernisierung“ wird in der Praxis nur ausnahmsweise erfolgen, beispielsweise bei einer Kernsanierung von Baudenkmälern und von Sanierungsobjekten, wie diese in den Paragraphen 7h/7i des Einkommensteuergesetzes definiert sind.

Viele Marktteilnehmer glauben jedoch, wenn sie viel Geld für eine umfangreiche energetische Sanierung in die Hand nehmen, seien sie von der Mietpreisbremse nicht betroffen. Das ist jedoch ein Irrtum, da es sich hierbei eindeutig nicht um eine „umfassende Modernisierung“ handelt.

Und selbst wenn eine umfassende Modernisierung vorgenommen wird, dann sind – anders als in der Öffentlichkeit kolportiert – die Rechtsfolgen ganz andere als beim Neubau. Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, sind dauerhaft von der Mietpreisbremse ausgenommen. Bei einer umfassenden Modernisierung ist dagegen nur die erste Vermietung einer Wohnung ausgenommen – genau so, wie es im ersten Gesetzentwurf für den Neubau geregelt war. Also auch ist hier kein Fortschritt zu erkennen.

Das Kernproblem des ganzen Gesetzentwurfes wurde durch die Änderungen ohnehin nicht gemindert: Der zentrale Begriff des Gesetzes, auf den sich alles andere bezieht, ist die „ortsübliche Vergleichsmiete“. Dieser Begriff ist nicht definiert, was zu zahlreichen Rechtsstreitigkeiten führen wird.

Auf Wohnungseigentümer kommt ein hochkompliziertes, extrem streitanfälliges Gesetz zu. Das geben auch die Beamten zu, die den Gesetzentwurf geschrieben haben. Hier heißt es ausdrücklich: „Hierdurch (also durch die Mietpreisbremse, R.Z.) können für Vermieter und Mieter zusätzliche Kosten durch die Beauftragung von Rechtsanwälten entstehen“. Zudem sei mit einer „Häufung von Zivilprozessen“ zu rechnen, heißt es. „Der Umfang solcher Streitigkeiten und der dadurch voraussichtlich entstehenden Kosten ist mangels ausreichender Schätzgrundlagen nicht prognostizierbar“, so wird ausdrücklich eingeräumt. Ist es nicht ein Armutszeugnis, wenn die Politiker selbst zugeben, dass sie ein Gesetz verabschieden, das zu einer Prozessflut führen wird und Zwietracht zwischen Mietern und Vermietern sät?

Dr. Rainer Zitelmann

Geschäftsführer der Dr. ZitelmannPB. GmbH