

Bundesbüro

Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030/278901-0
Fax 030/278901-11

www.vpb.de
info@vpb.de



Stellungnahme des

Verbands Privater Bauherren e.V. (VPB)

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur

**Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die
ortsübliche Vergleichsmiete**

Als älteste Verbraucherschutzorganisation im Baubereich vertritt der Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) seit über 40 Jahren die Interessen privater Bauherren und damit auch die Interessen privater Eigentümer und Vermieter.

Zum Zweck der Verbraucherberatung und -aufklärung leistet der VPB dabei umfassende Öffentlichkeitsarbeit für den gesamten privaten Immobiliensektor und sorgt dafür, dass private Bauherren die Möglichkeit bekommen, zu allen Fragen, die zum Beispiel mit Baugrund- und Immobilienerwerb, Baumaßnahmen sowie deren Finanzierung im Zusammenhang stehen, fachlich qualifiziert beraten und betreut zu werden. Der VPB ist bundesweit mit Regionalbüros vertreten.

Zum Referentenentwurf nehmen wir wie folgt allgemein Stellung:

Der VPB begrüßt grundsätzlich, dass sich die Bundesregierung des drängenden Problems angespannter Wohnungsmärkte annimmt. Das Gesetzesvorhaben zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete sieht der VPB allerdings kritisch.

Auch diese neuerliche Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) nimmt die vorhandenen Probleme, insbesondere in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, weitgehend unzutreffend auf. Viel mehr läuft der Gesetzgeber durch ein immer stärker ausdifferenziertes System aus Preisregulierung Gefahr, dass sich die gesetzgeberischen Maßnahmen - einzeln oder in ihrer Gesamtheit - sogar kontraproduktiv auswirken, erst recht ohne eine zwingende Koppelung an umfassende Wohnungsbauförderungsmaßnahmen.

Der fortschreitende Anstieg der Mieten ist letztlich nicht auf Schwächen des deutschen Mietrechts zurückzuführen. Ursächlich für den Anstieg ist weit überwiegend die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen bei gleichzeitigem Wohnraummangel, erst recht in den vorgenannten Gebieten. Dieses Problem lässt sich aber nicht mit preisregelnden Maßnahmen, sondern tatsächlich nur durch die kurz- und mittelfristige Schaffung neuen Wohnraums lösen. Hierzu bedarf es vor allem einer Entbürokratisierung des Baurechts, der Absenkung der Baukosten sowie einer umfassenden Bautätigkeit und deutlicher finanzieller beziehungsweise steuerlicher Anreize sowohl für den Neubau als auch zur Bereitstellung von Wohnungen als Mietwohnungen.

An diesem Umstand hat sich, seit der Gesetzgeber erstmals 1915/16 mieterschützend in das System des BGB eingegriffen hat, nichts geändert: Nicht zuletzt die sogenannte Mietpreisbremse ist zu jeder Zeit, in jeder Ausgestaltung weitgehend wirkungslos geblieben (vgl. hierzu u. a. Herrlein, NZM 2016, 1).

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums ist ebenfalls geeignet, die prekäre Situation des deutschen Mietwohnungsmarkts sogar noch weiter zu verschärfen und insbesondere einkommensschwächere Haushalte, aber auch Durchschnittsverdiener, zu belasten:

80 Prozent aller Wohnungen in Deutschland gehören privaten Bauherren, wobei mehr als die Hälfte der Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet werden. Die privaten Eigentümer-Vermieter, die ihre Immobilien zumeist nicht im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit beziehungsweise zu Erwerbszwecken

professionell vermieten, stammen dabei überwiegend aus den ohnehin verschiedentlich stark belasteten mittleren Einkommensschichten und sind als solche – entgegen landläufiger Vorstellung – regelmäßig bloße Einzeleigentümer. Nicht selten handelt es sich um Familien mit Kindern, die teilweise langfristig mit einer nicht unerheblichen wirtschaftlichen Belastung fremdfinanziert gezielt in ihre Altersvorsorge investieren.

Während der Erwerb von Wohneigentum auf einem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt – selbst in Zeiten niedriger Zinsen – für weite Teile der Bevölkerung, einschließlich des Mittelstandes, kaum mehr finanzierbar ist, stellen die mittlerweile zahlreichen Eingriffe des Gesetzgebers in das Mietrecht zusätzlich die langfristige Finanzierbarkeit und Wirtschaftlichkeit einer solchen Investition in Frage und machen sie – speziell auch als Altersvorsorge – vielfach schlichtweg unattraktiv.

Im vorliegenden Referentenentwurf weist der Gesetzgeber selbst darauf hin, dass seine Maßnahme nicht nur zu einem gedämpften Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten, sondern im Durchschnitt sogar zu einer Verringerung der Mieteinnahmen für Vermieter von Wohnraum führen werde. Dort, wo aber einerseits die Miethöhe gesetzlich beschränkt beziehungsweise sogar die Verringerung von Mieteinnahmen in Kauf genommen wird, andererseits die laufenden Kosten für Erhaltung, Bewirtschaftung und Modernisierung fortwährend steigen, besteht die reale Gefahr, dass – vor allem bei den gängigen fremdfinanzierten Investitionen in Wohnraum – die Miete die Kosten mit den absehbaren wirtschaftlichen Folgen dauerhaft unterschreitet.

Seite 3/3

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist als marktorientierte modifizierte Durchschnittsmiete und zentraler Orientierungspunkt für eine zulässige Miethöhe bei Mietbeginn zudem wenig geeignet, die bezeichneten Bedenken zu zerstreuen und wirtschaftliche Auskömmlichkeit für Vermieter zu gewährleisten. Das Konzept der ortsüblichen Vergleichsmiete ist nicht ohne Grund in Rechtsprechung und Literatur umstritten. Es ist immer auch mit nicht unerheblichen Unsicherheiten verbunden, die regelmäßig alle Variablen einer Mietspiegelaussage betreffen. Selbst qualifizierte Mietspiegel lassen insoweit letztlich zu viel Raum für Ungenauigkeiten und Ungleichbehandlung (vgl. hierzu u. a. Blankenagel/Schröder/Spoerr, NZM 2015, 1).

Im Ergebnis wird das wirtschaftliche Risiko weiter einseitig auf Vermieter abgewälzt. Potenzielle Bauherren und Eigentümer-Vermieter werden durch die zahlreichen für sie nachteiligen Gesetzesänderungen zunehmend abgeschreckt. Dies hat zur Folge, dass auch in diesem Bereich mit weniger statt mehr Wohnungsbau und allgemein sinkenden Investitionen in Wohnraum insgesamt gerechnet werden muss. Die Wohnungsknappheit wird sich entsprechend verschärfen, verbunden mit einer Abnahme der Wohnqualität. Dies hat erwartbar eine weitere Erschwerung des Zugangs zu angespannten Wohnungsmärkten, erst recht für wirtschaftlich weniger leistungsfähige Bevölkerungsgruppen, zur Konsequenz.

Berlin, 02.09.2019

Diese Stellungnahme darf auf der Website des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz veröffentlicht werden.