

REFERENTENENTWURF EINES GESETZES ZUR ERGÄNZUNG DER REGELUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGE MIETHÖHE BEI MIETBEGINN UND ZUR ANPASSUNG DER REGELUNGEN ÜBER DIE MODERNISIERUNG DER MIETSACHE (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)

(Stand: 10.07.2018)

STELLUNGNAHME DER BUNDESARCHITEKTENKAMMER (BAK)

1. Allgemeines

Die Bundesarchitektenkammer vertritt die 16 Länderarchitektenkammern mit ihren ca. 135.000 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplanern.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit des Berufsstandes kommt dabei dem Wohnungs- und insbesondere dem Mietwohnungsbau zu. Grundsätzlich begrüßt die Bundesarchitektenkammer dabei alle Bestrebungen, die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen zum Ziel haben. Gerade im Segment unterer und mittlerer Mietpreislagen bestehen in den Ballungsräumen mit den angespannten Wohnungsmärkten Probleme, die Marktmechanismen von Angebot und Nachfrage zum Ausgleich zu bringen.

Insoweit bedarf es nach Auffassung der Bundesarchitektenkammer einer staatlichen Intervention auf vielen Ebenen, vor allem durch Förderinstrumente und steuerliche Investitionsanreize, aber bei Bedarf auch ordnungsrechtlicher Maßnahmen, um ein adäquates Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu schaffen. Ihre diesbezüglichen Vorschläge hat die Bundesarchitektenkammer in dem Positionspapier „Bezahlbarer Wohnungsbau für alle“ niedergelegt. https://www.bak.de/w/files/bak/04/preise/dnk-2018/180523_positionspapier-bezahlbarer-wohnungsbau-fuer-alle.pdf

Die nun mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz vorgesehenen weiteren Ergänzungen im Mietrecht streben einen Ausgleich zwischen Mietern und Vermietern an und sollen einen Beitrag zu Fragen der preisgünstigen Wohnraumversorgung liefern. Allerdings können Veränderungen im Mietrecht immer auch dazu führen, dass notwendige Investitionen gerade in dieses Marktsegment unterbleiben.

Die Umsetzung der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenze ist Ländersache. Viele Bundesländer haben von den Regelungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht, in Nordrhein-Westfalen und in Schleswig-Holstein sollen die Regelungen wieder abgeschafft werden. Weil die Länder die jeweiligen Städte und Gemeinden festlegen, in denen die Instrumente zur Anwendung kommen, ist bereits heute die Lage sehr unübersichtlich. Die BAK regt daher eine Prüfung an, wie sich die beabsichtigten Änderungen auf den Mietwohnungsneubau und auf die Modernisierungstätigkeit auswirken.

2. zu Artikel 1: Änderungen im Hinblick auf die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten.

Der Referentenentwurf führt aus, dass die durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 eingeführten Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sogenannte Mietpreisbremse) bislang nicht zu den erhofften Wirkungen geführt haben. De facto würden die Mieten auch in den von den Landesregierungen festgestellten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten weiter deutlich ansteigen. Der Referentenentwurf geht davon aus, dass Mieter aufgrund der Ausnahmetatbestände, insbesondere einer höheren Vor-miete, oft nicht ohne Weiteres beurteilen können, ob die vom Vermieter verlangte Miete im Einzelfall zulässig ist. Daher würden sie nicht gegen eine überhöhte Miete vorgehen. Zudem seien die Anforderungen an die erforderliche Rüge des Mieters zur Miethöhe in der Praxis zu weitreichend.

Seit der Einführung der Mietpreisbremse wird die empirische Fragestellung diskutiert, ob die Mietpreisbremse wirkt oder nicht. Der Referentenentwurf benennt in dieser Hinsicht verschiedene Literaturstellen. Die Bundesarchitektenkammer regt an, zunächst die tatsächliche Wirksamkeit der Mietpreisbremse für den Mietwohnungsmarkt zu überprüfen. Es wäre dabei zu hinterfragen, ob die beabsichtigte verbesserte Durchsetzbarkeit für den einzelnen Mieter Effekte auf das allgemeine Mietniveau bewirken kann. Zugleich wäre zu prüfen, ob die Mietpreisbremse und die Debatte um ihre Wirksamkeit einen investitionshemmenden Effekt auf den Wohnungsmarkt haben kann.

3. zu Artikel 2: Änderungen im Hinblick auf Mieterhöhung nach Modernisierung

Der Referentenentwurf beabsichtigt, Mieterhöhungen nach Modernisierungen in solchen Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze) für zunächst fünf Jahre von 11% auf 8 % abzusenken.

Zurecht geht der Referentenentwurf davon aus, dass die erhöhten Anforderungen im Bereich der Energieeffizienz und zur Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse älterer Menschen zu erhöhten Investitionsaufwendungen bei Modernisierungen führen. Sofern Vermieter diese Kosten umlegen, kann es durch die Modernisierungumlage zu Mieterhöhungen kommen.

Hieraus als Konsequenz zu ziehen, den Umlagesatz von 11 % auf 8 % in Gebieten mit Kappungsgrenzen abzusenken, wäre aber das falsche Signal. Es steht zu befürchten, dass gerade in solchen Gebieten zukünftig Modernisierungsmaßnahmen unterbleiben, zumal in den angespannten Wohnungsmärkten auch Wohnungen mit geringeren energetischen Standards und Wohnqualitäten vermietbar sind.

Zudem werden bei umlagefähigen Maßnahmen auch Mängel behoben, die der Verbesserung des Wohnwertes dienen, aber nicht in vollem Umfang anrechenbar sind. Daher kann zumeist nur ein Teil der aufgewendeten Kosten der Mieterhöhung zugrunde gelegt werden. Zugleich sind in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten aufgrund der hohen Nachfrage auch die regionalen Baukosten höher. Daher wäre zu überprüfen, ob sich bei einem abgesenkten Umlagesatz Maßnahmen zur Modernisierung des Wohnungsbestandes und für den Umweltschutz noch refinanzieren lassen.

Die BAK unterstützt die Zielrichtung, Mieter besser vor dem sogenannten Herausmodernisieren bzw. vor der Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise zu schützen.

aufgestellt: 10.08.2018
Bundesarchitektenkammer

Ansprechpartnerin: Barbara Chr. Schlesinger, Referatsleiterin f. Architektur und Bautechnik
Tel.: 030/263944-30, Email: schlesinger@bak.de