



# **IVD Stellungnahme**

## **zum „Paket für bezahlbares Wohnen und Bauen“**

### **aus den Koalitionsverhandlungen**

13. November 2013

## Stellungnahme des IVD zum „Paket für bezahlbares Wohnen und Bauen“ aus den Koalitionsverhandlungen

I. Maklerrecht .....	2
II. Mietrecht.....	3
1. Mietpreisbremse .....	3
2. Einschränkung bei laufenden Mietverhältnissen .....	4
a) Mieterhöhung nach Modernisierung – § 559 BGB.....	4
b) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Kappungsgrenze) – § 558 Abs. 3 BGB.....	5
3. Kappungsgrenze – § 558 Abs. 3 BGB .....	5
4. Zeitliche Befristung der Maßnahmen.....	6
III. Steuerrecht.....	6

*Es gibt keine Marktwirtschaft, die nicht auf dem Prinzip des Wettbewerbs beruht, und es gibt keine Rechtfertigung einer Unternehmerwirtschaft, wenn der Unternehmer sich nicht zum Wettbewerb bekennt.*

*Hans Lutz Merkle  
deutscher Industriemanager (1913 - 2000)*

## I. Maklerrecht

Nach dem Beschluss der Koalitionäre soll beim Maklervertrag ein sog. Bestellerprinzip eingeführt werden. Hiernach soll derjenige den Makler bezahlen, der ihn bestellt. Die Aussage von Herrn Pronold, Verhandlungsführer der SPD in der Arbeitsgruppe, geht allerdings in andere Richtung. Danach soll der Wohnungsinteressent künftig von einer Provisionsverpflichtung freigestellt werden, obwohl dieser die Dienste des Maklers auch in Anspruch nimmt. Das ist kein Bestellerprinzip, sondern eine Abschaffung der Vertragsfreiheit.

Eine Regulierung der Provisionsverpflichtung ist nicht erforderlich. Deutschlands Wohnungsmärkte sind sehr heterogen. Damit gibt es ebenso Kommunen, in denen stets der Vermieter die Provision zahlt (so überwiegend in Neumünster oder Gelsenkirchen). Selbst in begehrten Lagen gibt es ein Angebot mit Wohnungen, wo der Interessent weniger Provision zahlt, als gesetzlich zulässig, und der Vermieter einen Teil übernimmt. Zudem gibt es in diesen Lagen auch ein provisionsfreies Wohnungsangebot. Die Lebenswirklichkeit ist viel differenzierter als das Bild, welches hier von der Koalition gezeichnet wird.

Es darf noch einmal erinnert werden, dass die Stellungnahme der bisherigen Bundesregierung zur Bundesratsinitiative beim Wohnraumvermittlungsgesetz mit schlüssigen Argumenten abgelehnt wurde.

Danach soll der Makler bei der Vermittlung von Wohnraum von dem Mieter eine Maklerprovision nur dann fordern können, wenn der Mietvertrag über Wohnräume zustande gekommen ist, die dem Makler zum Zeitpunkt des Abschlusses des Maklervertrages mit dem Wohnungssuchenden von dem Vermieter noch nicht an die Hand gegeben waren. In der Konsequenz bedeutet dies, dass stets der Vermieter die Provision zahlt, da nach § 6 Abs. 1 WoVermRG der Makler die zur Vermittlung zur Verfügung stehenden Wohnungen vom Vermieter vorher zur Vermittlung bekommen muss. Selbst der Deutsche Mieterbund hat diese Regelung abgelehnt.

Der IVD teilt diese Zweifel, aufgrund der Eigenart des Maklervertrages. Dieser ist mit einem Kauf- oder Werkvertrag nicht vergleichbar. Bei diesen Verträgen ist klar, dass der Käufer oder Besteller zahlt, da er die gekaufte Sache oder das hergestellte Werk bekommt. Beim Maklervertrag ist die vergleichbare Hauptleistung bzw. Erfolg der Abschluss des Hauptvertrages. Ob der Verkäufer/Vermieter oder der Käufer/Mieter davon mehr profitiert, hängt vom Einzelfall ab. Diesem Einzelfall ist durch die Vertragsfreiheit Rechnung zu tragen. Ein Bestellerprinzip beim Maklervertrag würde diesen Vertragstyp aus lediglich temporär auftretenden Gründen zerstören.

Die Einführung eines Bestellerprinzips könnte zur Folge haben, dass der Vermieter die Vermietung selbst übernimmt. Es ist aber nicht im Sinne des Verbrauchers, wenn es weniger Fachkompetenz am Markt gibt. Private Vermieter können die Arbeit des Maklers nicht ersetzen. Zudem leisten Makler einen erheblichen Beitrag zu Transparenz der Immobilienmärkte. Das von Maklern gelieferte Zahlenmaterial ist außerordentlich wichtig.

Der Gesetzgeber hat aus Verbraucherschutzgründen eine Belastung des Interessenten mit einer Provision von maximal zwei Nettokaltmieten für zulässig erachtet.

Letztlich wird es nicht gelingen, dem Verbraucher eine Regelung zur Verfügung zu stellen, die ein Bestellerprinzip regelt. Derjenige, der das Gut, also den Abschluss des Hauptvertrages, mehr benötigt, wird die Provision zahlen. Dass die Provision in der Miete umgelegt werden kann, kann die Politik nicht verhindern.

## **II. Mietrecht**

Die Umsetzung der Vorhaben zur Änderungen des Mietrechts hebeln die soziale Marktwirtschaft und die Grundlagen des wirtschaftlichen Handelns auf. Die mit den Regierungsprogrammen angekündigte Mietpreisbremse hat sich als Trojanisches Pferd entpuppt.

### **1. Mietpreisbremse**

Es war grundsätzlich klar, dass es zu einer Begrenzung von Mieten bei der Wiedervermietung von bestehenden Wohnungen kommen wird. Die Frage war nur, wie diese Mietpreisbremse inhaltlich ausgestaltet wird. Kommt es zu einer Mieterhöhung, so soll diese künftig von der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt sein. Bisher kann die Höhe der Miete für eine Wohnung weitestgehend ohne Beschränkung bestimmt werden, sodass Investitionen zur Verbesserung der Wohnung in die neue Miete mit eingerechnet werden konnten. Die Miete darf nach den Vorstellungen der Koalitions-Arbeitsgruppe bei bestehenden Wohnungen maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Mietpreisbremse soll auf fünf Jahre zeitlich befristet in den Regionen gelten, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist und mit regionalen Programmen zur Behebung des Wohnungsmangels gekoppelt werden.

Die Mietpreisbremse führt dazu, dass Investitionen in den Bestand nicht mehr erfolgen, da diese bei der neuen Miete unberücksichtigt bleiben sollen, solange es keine umfassenden Modernisierungen sind. Lediglich, wenn es einen Mietspiegel gibt, besteht die Möglichkeit einer geringen Kompensation, da die Wohnung durch die Investitionen in eine höhere Kategorie kommt. Oftmals ist ein Mietspiegel nicht vorhanden, sodass die

Investitionen grundsätzlich unberücksichtigt bleiben. Neugebaute Wohnungen sollen zu Recht von der Mietpreisbremse nicht unmittelbar betroffen sein. Absolute Klarheit besteht hier aber noch nicht. Beim Neubau soll die Miete auf dem Niveau der Erstvermietung verbleiben dürfen. Mieterhöhungen sind aber aufgrund der Begrenzung durch die ortsübliche Vergleichsmiete gleichfalls ausgeschlossen, sodass auch der Anreiz für den Neubau geringer ist. Vor allem der Wohnungsbestand bleibt auf einem schlechteren Niveau. Dies widerspricht nicht nur dem, was der Mieter von einem modernen Wohnungsangebot erwartet, sondern auch der Politik, die vor den Aufgaben des Klimaschutzes und des demographischen Wandels steht und eine Energiewende forcieren wollen. Einerseits werden hohe Anforderungen an die Ertüchtigung des Wohnungsbestandes gestellt, andererseits werden tiefgreifende Begrenzungen eingeführt, die eine Finanzierung deutlich in Frage stellen.

Die Mietpreisbremse wird auch nicht dazu führen, dass mehr Leute mit weniger Einkommen begehrte Wohnungen bekommen. Der Vermieter wird sich letztlich für den solventeren Bewerber entscheiden, da dieser mehr Sicherheit bietet. Solange die Nachfrage da ist, wird derjenige bedient, der die beste Gesamtperformance bietet. Somit hilft nur die Verbreiterung des Angebots durch Neubau.

Die Kopplung an aussichtreiche Maßnahmenpläne ist extrem wichtig. Fraglich ist nur, wie dies gesetzestechnisch umgesetzt werden soll.

## **2. Einschränkung bei laufenden Mietverhältnissen**

### **a) Mieterhöhung nach Modernisierung – § 559 BGB**

Der Beschluss sieht nicht nur eine Einschränkung bei der Wiedervermietung vor, sondern auch bei laufenden Mietverhältnissen. So soll die Modernisierungsumlage eingeschränkt werden. Bislang können maximal elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete zeitlich unbefristet umgelegt werden. Nach den Plänen der Koalitionsarbeitsgruppe soll der Prozentsatz auf zehn Prozent reduziert werden. Gleichzeitig soll die Mieterhöhung nur so lange verlangt werden, bis die Investition „abbezahlt“ ist.

Bei der Regelung wird übersehen, dass eine Umlage von elf Prozent der Modernisierungskosten ohnehin nur in Teilmärkten erfolgt. Oftmals liegt die Modernisierungsumlage deutlich darunter oder es wird ganz auf eine Mieterhöhung verzichtet. Eine weitere Einschränkung setzt in Zeiten der Energiewende und des demographischen Wandels das falsche Signal. Eine zeitliche Befristung und eine daraus folgende Absenkung der Miete nach der Amortisation widersprechen dem bisherigen System. Bei der Mieterhöhung nach Modernisierung handelt es sich um pauschaliertes Verfahren zur Erhöhung der Miete. Dabei geht es gerade nicht um eine Umlage, die nach

einer bestimmten Zeit endet. Die Mieterhöhung orientiert sich zwar an den Kosten der Modernisierung, tatsächlich zahlt der Mieter die erhöhte Miete aber für die durch Modernisierung geänderte Mietsache. Miete und Mietsache würden bei einer automatischen Reduzierung nicht mehr miteinander korrespondieren. Konsequenterweise müsste nach der Reduzierung auch die Mietsache wieder geändert werden, also der Modernisierungserfolg rückgängig gemacht werden.

#### **b) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Kappungsgrenze) – § 558 Abs. 3 BGB**

Der Beschluss sieht zudem vor, dass die gerade mit dem Mietrechtsänderungsgesetz geschaffene Verschärfung bei der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nochmals verschärft werden soll. Demnach darf die Miete in den entsprechenden Gebieten innerhalb von vier Jahren lediglich um 15 Prozent steigen. Derzeit sind generell 20 Prozent und in bestimmten Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten 15 Prozent in drei Jahren möglich.

Die weitere Einschränkung schießt weit über das Ziel hinaus. Derzeit ist völlig unbekannt, wie sich die mit dem Mietrechtsänderungsgesetz verschärfte Kappungsgrenze von 15 Prozent auswirkt. Hier sollte besser erst einmal abgewartet werden, ob die neue Regelung nicht bereits ausreicht.

Zudem ist zu bedenken, dass Mieten normalerweise nicht linear steigen. Im Fall eines linearen Anstiegs wäre 3,75% p. a. unproblematisch. Die letzten Jahrzehnte zeigen, dass es viele Jahre gibt, in denen die Mieten gar nicht steigen oder stagnieren. Und dann gibt es Jahre, in denen es Sprünge gibt. Die Veränderung der Kappungsgrenze und des Zyklus hat zur Folge, dass der Vermieter kontinuierlich die Miete anhebt, was offenbar verhindert werden soll. Hierdurch kann es insgesamt zu einem viel höheren Mietniveau kommen.

### **3. Kappungsgrenze – § 558 Abs. 3 BGB**

Die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel soll nach den Plänen der Koalition auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt werden.

Durch eine Verlängerung des Bezugszeitraums von derzeit 4 Jahren würde die ortsübliche Vergleichsmiete dauerhaft abgesenkt werden. Die Preisschere zwischen Neubau und Bestand würde sich weit öffnen. Künftig würde es zwei Klassen von Wohnraum geben. Neubau zu einer höheren Kostenmiete. Bestandsbauten zu niedrigen Preisen, aber aufgrund der Mietpreisbremse in einem schlechten Zustand, da sich Investitionen in den Bestand nicht rechnen.

#### **4. Zeitliche Befristung der Maßnahmen**

Die Befristung der beschlossenen Maßnahmen auf fünf Jahre ist nicht hilfreich. Da der Wohnraum sich weiter verknappen wird, ist es völlig abwegig, anzunehmen, dass eine Regierung in fünf Jahren Regelungen beseitigen wird, die vermeintlich dem Mieterschutz gewidmet sind. Bevor es eine Kappungsgrenze von 30 Prozent gab, kannte das deutsche Mietrecht eine solche Begrenzung gar nicht. Von 30 Prozent wurde sie dann auf 20 Prozent in drei Jahren gesenkt, mit dem Mietrechtsänderungsgesetz nun auf 15 Prozent. Durch die Neuregelung soll es zwar bei 15 Prozent bleiben, dafür darf die Miete nicht mehr wie bisher alle drei Jahre, sondern nur noch alle vier Jahre erhöht werden.

### **III. Steuerrecht**

Der Beschluss der Koalitionsarbeitsgruppe sieht zudem vor, dass der Wohnungsbau durch eine degressive Abschreibung in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gefördert werden soll. Dies ist für den Neubau gut, dem Wohnungsbestand nützt es dagegen weniger, da die meisten Investitionen zur Verbesserung der Wohnung nicht abgeschrieben werden müssen. Diese Kosten können als sofortabzugsfähiger Erhaltungsaufwand grundsätzlich vollständig in dem Jahr steuerlich berücksichtigt werden, indem sie entstanden sind. Dass der Neubau davon profitiert ist gut, wenngleich auch noch völlig offen ist, ob genügend Haushaltsmittel hierfür zur Verfügung stehen. Es gilt daher die Wiedereinführung einer degressiven Abschreibung vor die Änderung des Makler- und Mietrechts zu stellen.

## **Über den IVD Bundesverband**

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen, davon 1.500 Wohnungsverwalter, der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Sie vertreten rund 35.000 Arbeitsplätze in Deutschland.