

Stellungnahme



Stellungnahme des Deutschen Gewerkschaftsbundes zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz:

Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und der Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)

DGB fordert Nachbesserungen zum vorgelegten Gesetzesentwurf

09.08.2018

Einleitung

Der Deutsche Gewerkschaftsbund begrüßt, dass die Bundesregierung erneut mietenpolitisch aktiv wird und die Ministerin der Justiz und für Verbraucherschutz das Themenfeld als „die soziale Frage unserer Zeit“ erkannt hat. Wenngleich der DGB im vorgelegten Referentenentwurf des BMJV Schritte in die richtige Richtung erkennt, sind die geplanten Gesetzesänderungen unzureichend, um die Schieflage auf dem Mietmarkt zu beheben. Bedauerlich ist, dass der Entwurf vom 4. Juni 2018 an mehreren Stellen verwässert wurde.

Von der seit 2015 bestehenden Mietpreisbremse wird bislang kaum Gebrauch gemacht, obwohl bspw. in Berlin 48 bis 62 Prozent der Neuvermietungen oberhalb der zulässigen Höchstmiete liegen, wie das Empirica Institut 2017 ermittelte. Nach dem Entwurf des BMJV sollen Vermieter/-innen vor Vertragsabschluss verpflichtet werden, die Höhe der Vormiete offenzulegen.

Weiterhin sieht der Entwurf vor, die Umlage der Modernisierungskosten von 11 auf 8 Prozent jährlich zu reduzieren. Allerdings soll diese Regelung nur für Gebiete gelten, in denen die angemessene Versorgung mit Mietwohnungen gefährdet ist. Zudem ist eine Kappungsgrenze der maximalen Modernisierungsumlage von 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren vorgesehen.

Neben diesen Veränderungen bestehender Regelungen sieht der Entwurf die Möglichkeit einer Schadensersatzklage vor, sollten Vermieter/-innen eine Modernisierung mit dem Ziel ankündigen, die Mieter/-innen aus der Wohnung zu verdrängen. Diesbezüglich soll ein neuer Ordnungswidrigkeitentatbestand eingeführt werden.

Deutscher Gewerkschaftsbund
Bundesvorstandsverwaltung
Abteilung Wirtschafts-, Finanz- und
Steuerpolitik

Maximilian Fuhrmann
Referatsleiter Wohnungs- und
Verbraucherpolitik

maximilian.fuhrmann@dgb.de

Telefon: +49 (0)30 240 60-237
Telefax: +49 (0)30 240 60-218

Henriette-Herz-Platz 2
10178 Berlin

www.dgb.de



Zum Referentenentwurf im Einzelnen:

Vorvertragliche Auskunftspflicht

Die geplante vorvertragliche Auskunftspflicht für die Vermieter/-innen ist ein begrüßenswerter, aber längst überfälliger Schritt, um die Mietpreisbremse wirkungsvoller zu gestalten. Um das Ziel zu erreichen, den Anstieg der Mieten einzudämmen, bedarf es aus Sicht des DGB weitere Maßnahmen:

- Die Auskunftspflicht muss alle Ausnahmen von der Mietpreisbremse umfassen. Eine Vormiete, die die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent übersteigt, ist nur eine der Ausnahmen. Vermieter/-innen sollten auch verpflichtet werden, Transparenz bezüglich eventueller umfassender Modernisierungsmaßnahmen herzustellen. Eine halbe Transparenz, die in der Praxis eh schwer umsetzbar ist (s. u.), löst das Problem nicht.
- Regelungen zur Mietpreisbremse sind nur effektiv, wenn bei einem Verstoß Sanktionen, etwa in Form von Bußgeldern, greifen. Denn Mieter/-innen sind in Regionen mit einem angespannten Wohnungsmarkt grundsätzlich in einer schwächeren Position. Aus Angst, die Wohnung zu verlieren bzw. keine neue zu finden, nehmen sie seltener ihre Rechte in Anspruch, wie Erfahrungen der letzten Jahre zeigen. Vermieter/-innen werden auch weiterhin gegen die Vorgaben der Mietpreisbremse verstoßen, in der Hoffnung, dass Mieter/-innen dies nicht beanstanden. Kommt es zur Beanstandung, haben Vermieter/-innen nichts zu fürchten, außer der Absenkung des Mietzinses auf die gesetzlich vorgegebene Höhe. Das beschriebene Machtgefälle kann auch durch die Auskunftspflicht für Vermieter/-innen nicht eingeebnet werden. Wenn sich 100 Menschen für eine Wohnung interessieren, wird die potenzielle Mieterin nur in den seltensten Fällen auf eine vollumfängliche Auskunft vor Vertragsunterzeichnung bestehen.
- Der Bemessungszeitraum für die Mietspiegel muss von vier auf zehn Jahre verlängert werden. Da in die Berechnungen des Mietspiegels nur Wohnungen berücksichtigt werden, deren Miete sich in den letzten vier Jahren geändert hat, schlägt sich die Mieterhöhung rasant auf den Mietspiegel nieder. Ein Bemessungszeitraum von zehn Jahren würde diese Entwicklung abschwächen.
- Die Bundesregierung muss Maßnahmen entwickeln, um zu verhindern, dass die Mietpreisbremse durch Luxussanierungen umgangen wird. Die geplante Reform der Modernisierungumlage spielt dabei eine wichtige Rolle.
- Das Instrument der Mietpreisbremse ist zu entfristen und flächendeckend verbindlich einzuführen.



Umlage der Modernisierungskosten

Die Umlagequote der Modernisierungskosten zu senken, wird seit langem vom DGB und Mietervertretungen gefordert. Die geplante Reduktion von 11 auf 8 Prozent, beschränkt auf Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt, ist hinsichtlich der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung zu wenig. Auch die Einführung einer Kappungsgrenze von 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren bedarf weiterer Nachbesserung.

- Der DGB fordert eine Befristung der Modernisierungsumlage, bis die Kosten für die Modernisierung abgegolten sind. Zudem soll der Umlagesatz auf 4 Prozent gesenkt werden. Seit 40 Jahren ist der Umlagesatz mit 11 Prozent unverändert. Im Referentenentwurf wird zu Recht betont, dass eine Absenkung „mit Blick auf das in den vergangenen 40 Jahren deutlich verringerte Niveau für Hypothekenzinsen ein notwendiger Schritt“ sei. Jedoch lag das Zinsniveau Anfang der 80er Jahre bei etwa 10 Prozent und erreicht momentan einen historischen Tiefstand von unter 2 Prozent. Dies hat zur Folge, dass Modernisierungen als Anlagemöglichkeit erkannt werden. So werden auch überflüssige Maßnahmen durchgeführt, die zur Verdrängung der Mieter/-innen führen.

- Der DGB hält die vorgeschlagene Kappungsgrenze von 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren für zu hoch. Denn gerade bei Wohnungen im unteren Preissegment, die oftmals von Menschen mit geringen ökonomischen Mitteln bewohnt werden, kann die geplante Kappungsgrenze eine Erhöhung der Miete um 50 Prozent nicht abwenden. Hier muss die Bundesregierung verhindern, dass sich Mieter/-innen nach einer Modernisierung ihre Wohnung nicht mehr leisten können.

Neuer Ordnungswidrigkeitsbestand

Der DGB begrüßt den geplanten Sanktionsmechanismus gegen die Praxis des „Herausmodernisierens“. Es bleibt abzuwarten, wie der Tatbestand in der Praxis nachgewiesen werden kann. Hier schlagen wir eine enge Abstimmung mit dem Deutschen Mieterbund und seinen Landesverbänden vor, die ihre Erfahrungen aus der Beratungspraxis in den Gesetzesentwurf einspeisen können.

Fazit:

Die vom BMJV vorgeschlagenen Maßnahmen zeigen in die richtige Richtung. Sowohl eine Auskunftspflicht für Vermieter/-innen als auch die Reduzierung der Modernisierungsumlage und die Sanktionsmöglichkeiten beim „Herausmodernisie-



ren“ sind grundsätzlich zu begrüßen. Aus Sicht des DGB sind sie jedoch nicht ausreichend. Die Bundesregierung darf also nicht bei den geplanten Maßnahmen stehen bleiben, sondern muss das Thema weiter forcieren. Mietspiegel rechtssicher gestalten, den Kündigungsschutz für Mieter/-innen stärken oder eine echte Verschärfung der Mietpreisbremse sind Aufgaben, die dringend angegangen werden müssen. Aus dem vorliegenden Gesetzesentwurf geht nicht hervor, dass „die soziale Frage unserer Zeit“ in ihrer ganzen Dimension erkannt wurde.