

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Frau Barbara Ostmeier
Vorsitzende
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/3731

Ansprechpartner
Christoph Kostka
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

15. März 2020

Stellungnahme

**Transparenz auf lokalen Wohnungsmärkten schaffen - Erstellung qualifizierter Mietspiegel fördern
Drs. 19/1787**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme herzlichen Dank. Kurz zu uns: Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristig orientierte Bestandshalter bewirtschaften 1/4 des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,75 Euro stehen sie für gutes, bezahlbares Wohnen. **Es sind Vermieter mit Werten.** Dafür investieren sie kontinuierlich hohe Summen in den Neubau und Bestandserhalt. Zahlreiche Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe werden gesichert, wichtige Beiträge zur Bewältigung des Klimawandels und der demografischen Entwicklung geleistet. Der 1900 in Kiel gegründete VNW vertritt knapp 400 Mitgliedsunternehmen und ist Unterzeichner zahlreicher wohnungspolitischer Bündnisse.

Grundsätzlich

In Schleswig-Holstein verfügen **vier Kommunen** über Mietspiegel (Kiel, Lübeck, Neumünster, Nordstedt). In **zwei** Fällen handelt es sich um sogenannte **qualifizierte Mietspiegel** (Kiel, Lübeck). Wo **keine** Mietspiegel existieren, wird die ortsübliche Vergleichsmiete im Wege der weiteren, durch das Mietrecht zugelassenen, Verfahren ermittelt (§ 558 a BGB). **Insoweit ist davon auszugehen, dass grundsätzlich Transparenz über die ortsüblichen Vergleichsmieten im Land herrscht.**

Gleichwohl: **Als von Mieter- und Vermieterseite anerkanntes Dokument** bieten Mietspiegel eine sehr gute/valide Grundlage zur konfliktfreien Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das dient auch dem Frieden zwischen den Vertragsparteien. Willkürliche Mietforderungen sind ausgeschlossen.

Leider wird diese Funktion durch einen weiteren Versuch, Mieter vor einer vermeintlichen Mietexplosion zu schützen, untergraben. Der im vorliegenden Antrag geforderten Unterstützung des Landes für eine Verlängerung des Betrachtungszeitraumes von Mietspiegeln von **4 auf 6 Jahre** bedarf es nicht mehr. Sie ist seit Jahresbeginn in Kraft. **Mehr noch:** Über Forderungen zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf **8 bzw. 10 Jahre und Weitergehendes** wird bereits diskutiert.

Im Weiteren begründen wir unsere Position.

Begründung

1. Bisher

1. Bis Ende letzten Jahres erstreckte sich der **Betrachtungszeitraum** für die Mietspiegelerstellung über die jeweils zurückliegenden **4 Jahre**. Die in diesem Zeitraum geschlossenen Mietverträge für **nicht** zweckgebundenen Wohnraum bildeten die **Datenbasis** für die Mietspiegelerstellung.
2. Mit der turnusmäßigen Fortschreibung (alle 2 Jahre) bzw. Neuaufstellung (alle 4 Jahre) wurde die **Marktentwicklung nachgezeichnet**.
3. Diese **Marktentwicklung** kannte ungeachtet der **Kostenentwicklung** keineswegs immer nur eine Richtung. So belegt der **Kieler Mietspiegel zwischen 1998 und 2014 einen faktischen Stillstand** der Marktentwicklung. Die ortsübliche Vergleichsmiete war gesunken. Erst mit steigender Wohnungsnachfrage konnte wieder an das Niveau am Beginn dieser 16 Jahre angeschlossen werden.

Im Übrigen hat das nicht dazu geführt, dass sich jemand über Vermieterschutz Gedanken gemacht hat. **Mit Recht wurde auf das unternehmerische Risiko hingewiesen, das ein Investor zu tragen hat.**

Dennoch war das auch die Zeit, in der große öffentliche Wohnungsbestände privatisiert wurden - gerade in Schleswig-Holstein und auch in Kiel.

4. Ungeachtet dessen hatten Vermieter bisher wenigstens die **Möglichkeit**, Inhaber **lange bestehender Mietverträge zumindest mittelfristig und in Teilen** an steigenden Kosten für die Bewirtschaftung und die laufende Instandhaltung ihres Wohnraums zu beteiligen (vgl. auch Randziffern 12-16).

Die **Obergrenze** dafür definiert jeweils die **ortsübliche Vergleichsmiete**. Die Regelungen des **§ 558 BGB ermöglichten Mietanpassungen lediglich in Teilschritten (Kappungsgrenze)**, was Erhöhungen unmittelbar bis auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete weitgehend ausschließt.

5. **Erst bei Neuvermietung** ist eine Vereinbarung auf dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. darüber zulässig. Es gelten die Regelungen des § 556 d BGB bzw. § 5 WiStrG.
6. Bei **Erstvermietung von Neubauten** gelten keine entsprechenden Einschränkungen. Allerdings greifen die **Einschränkungen mit der ersten Wiedervermietung** – soweit nämlich die ortsübliche Vergleichsmiete nicht über die Erstvermietungsmiete gestiegen ist (was praktisch sehr lange Zeit ausgeschlossen ist). Solange sind Mietanpassungen nach oben nicht mehr möglich. **Angesichts der sehr hohen Gestehungskosten im Wohnungsbau und der deshalb notwendig hohen Erstvermietungsmiete, besteht hier für Investoren ein erhebliches wirtschaftliches Risiko.**
7. **Die Mitgliedsunternehmen des VNW verfolgen Zeit ihres Bestehens eine sozial ausgleichende Mietpolitik**. Das heißt, ihre Bestandsmieten liegen regelmäßig noch unter dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmieten.

Auch bei der Erst- bzw. Wiedervermietung weisen sie ausweislich des IB.SH-Mietenmonitors eine unterdurchschnittliche Preisentwicklung auf. Im Median liegen sie rund **1 bis 1,50 €** je m² unter dem Landesmittelwert.

Gleichwohl operieren unsere Mitglieder unter denselben Rahmenbedingungen wie alle anderen Akteure auch. Konsequenz: dauerhaft steigende Kosten müssen gedeckt werden.

Mittelfristig steigende Mieten sind die Folge.

2. Was aus der Verlängerung des Betrachtungszeitraums für Mietspiegel folgt

8. Mit der gerade in Kraft getretenen **Novelle des § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB** gilt nun ein **Betrachtungszeitraum** von **6 Jahren**.
9. Im politischen Wettbewerb überbieten sich Parteien bereits mit Vorschlägen zur weiteren Ausdehnung des Betrachtungszeitraums. **8 bzw. 10 Jahre** sind derzeit im Gespräch.
10. Zudem gibt es den Vorschlag, die Entwicklung der **Mieten komplett an die allgemeine Teuerung/Inflation zu koppeln**.

Schlussendlich soll die **Refinanzierung selbst von Modernisierungen nur noch im Rahmen des Mietspiegels**, d.h. innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sein.

Die Deckung der **stetig steigenden Aufwendungen zur laufenden Instandhaltung** des Bestandes wird gleich ganz **vernachlässigt**.

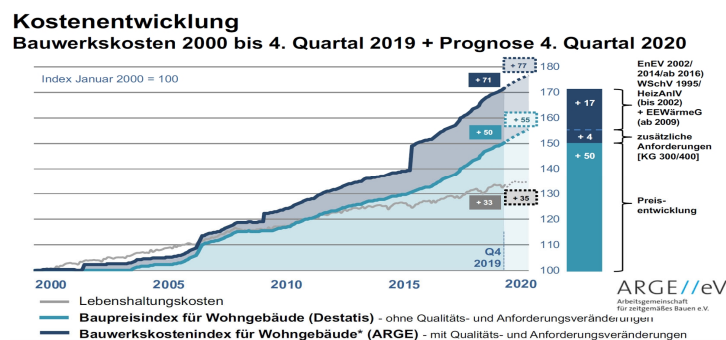
Alles hätte erhebliche negative Konsequenzen für die künftige quantitative wie qualitative Entwicklung des Mietangebotes. Ggf. leidet bzw. verfällt die Gebäudesubstanz.

11. **Zweck aller Vorschläge ist es, die regional zuletzt dynamischere Entwicklung der Angebots-/Neuvertragsmieten zu bremsen.** So führt die Ausdehnung des Betrachtungszeitraums für Mietspiegel dazu, dass **ältere, in aller Regel deutlich günstigere Mietverträge und damit die Masse der Mietwohnungen** Teil der Datenbasis zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden.

Das Resultat wäre ein Absinken der so ermittelten Vergleichsmiete.

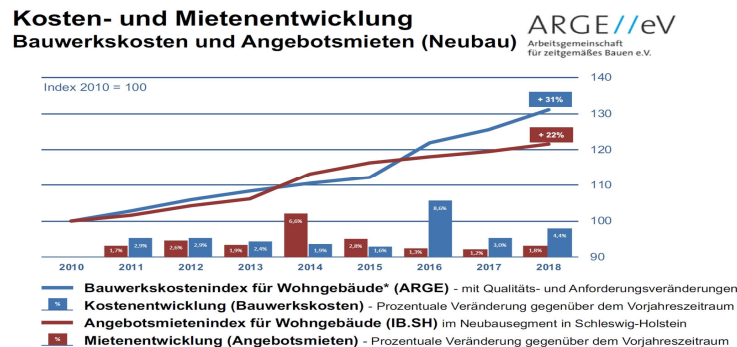
Politisch ist das offenbar gewollt.

12. **Was dabei vergessen wird: die Mieten älterer Verträge wurden nach demselben Verfahren kalkuliert, wie die heutigen Mieten.** Der Unterschied liegt nur darin, dass vor 6, 8, 10 oder mehr Jahren eine deutlich **andere Kostensituation** herrschte als heute.
13. Bereits seit **rund 20 Jahren** hat sich die **Kostenentwicklung rund ums Wohnen** steigenden Vorgaben, Anforderungen und fehlenden Kapazitäten geschuldet **komplett von der allgemeinen Teuerung/Inflation abgekoppelt**. Während die **Inflation** zwischen 2000 bis Ende 2019 um **rund 33 Prozent** zulegen, stiegen die reinen **Baukosten** um **gut 70 Prozent** (vgl. Grafik).



14. **Vergleichbares ist mit Blick auf reine Instandhaltungskosten festzustellen:** Zwischen 2013 und 2019 gab es hier einen Anstieg um **16,9 Prozent**, während die Inflation um **8,1 Prozent** zulegen. Allein zwischen **November 2018 und November 2019** verteuerten sich **Instandhaltungsarbeiten** um **4,1 Prozent** (Statistisches Bundesamt). **Zum Vergleich:** die allgemeine **Teuerung/Inflation** lag dagegen im **Gesamtjahr 2019 bei 1,4 Prozent!**

15. Hier driftet seit Jahren etwas in sehr problematischer Weise! auseinander - eine Entwicklung, die für Vermieter wie Mieter nicht folgenlos bleiben kann (vgl. Grafik).



16. Die Wohnungswirtschaft zahlt ihren Beschäftigten angemessene tarifgebundene Löhne/Gehälter – inkl. der zwischen den Tarifpartnern vereinbarten Steigerungen. Irgendjemand muss die täglichen Aufgaben schließlich erledigen. **Auch diese Kosten müssen gedeckt werden.** Ist das nicht mehr möglich, lauf das auf ein Ende der Tarifpartnerschaft hinaus. Gleiches gilt im Übrigen für das ebenfalls tarifgebundene Baugewerbe/Handwerk.
17. Die Verlängerung des Erfassungszeitraums für Mietspiegel zielt aber darauf ab, die Mieter von der realen wohnraumbezogenen Kostenentwicklung zu entlasten.

Das ist in der Sache sogar nachvollziehbar, führt notwendig aber dazu, dass weniger instandgehalten, gebaut und modernisiert werden kann. **Mit absehbaren Folgen.**

Politisch kann das nicht gewollt sein.

3. Weitere Ausdehnung des Betrachtungszeitraums führt zur Untauglichkeit von Mietspiegeln als Instrument zur Aufzeichnung einer Marktentwicklung

18. Mietspiegel sind nach § 558 c, d BGB turnusmäßig an die Marktentwicklung anzupassen (alle 2 bzw. 4 Jahre). Die Marktentwicklung wird geprägt durch das, was im definierten Betrachtungszeitraum für die Erst-/Wiedervermietung von **nicht** zweckgebundenen Wohnungen vereinbart wurde.
19. **Mit der jetzt begonnenen schrittweisen Ausdehnung des Betrachtungszeitraums von Mietspiegeln kann mit Blick in die Zukunft nicht mehr von der Aufzeichnung einer Marktentwicklung gesprochen werden.** Denn die Einbeziehung älterer Verträge, mit Mieten, die vor dem Hintergrund einer **früher anderen Kostensituation** vereinbart wurden, führt de facto dazu, dass eine vermeintlich „aktuelle“ ortsübliche Vergleichsmiete zu einem wesentlichen Teil mit Daten ermittelt wird, die sich auf eine schon länger zurückliegende Vergangenheit beziehen.
20. **Wohnraum, der 5 bzw. 6 Jahre (künftig ggf. auch 10 und mehr Jahre) durchgehend an denselben Haushalt vermietet ist, ist seit dieser Zeit dem Markt entzogen** (da bewohnt und nicht im Angebot). **Das heißt aber nicht, dass dieser Wohnraum nicht von den vorstehend erwähnten Kostensteigerungen der letzten Jahre betroffen wäre.**
21. Vor diesem Hintergrund ist zu befürchten, dass Mietspiegel **als von Mieter- und Vermieterseite anerkanntes Dokument** zur konfliktfreien Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete an Akzeptanz und damit an Bedeutung verlieren.

22. **Im Übrigen löst auch die im vorliegenden Antrag geforderte finanzielle Förderung für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel ein Grundproblem nicht.** Denn bereits jetzt trifft die Beschaffung der für die Mietspiegelerstellung notwendigen Daten auf wenig Unterstützung der Mieterschaft.

So waren für die Erstellung des aktuellen Kieler Mietspiegels **mehrere Durchläufe mit jeweils mehreren zehntausend Anschreiben** nötig, um auf die notwendige Zahl von Datensätzen zu kommen.

Ein Ausgleich fehlender **Mieterdatensätze** durch **Vermieterdatensätze** wird durch die Mietervertretung nicht akzeptiert.

Die Vermieterseite hingegen hat die erforderlichen Datensätze seit Aufstellung des ersten Kieler Mietspiegels 1994 anstandslos zur Verfügung gestellt.

Fazit

Aktuell ist der Wohnraumbedarf vor allem für kleine/mittlere Einkommen regional nicht hinreichend gedeckt. Immer weitergehende Eingriffe ins Mietrecht lösen die realen Probleme nicht. Der Beweis sollte mit Blick auf die letzten Jahre erbracht sein.

Wenn nun auch Vorschriften für die Erstellung von Mietspiegeln, verändert werden, weil die Ergebnisse momentan zu einem politisch nicht opportunen Ergebnis führen, untergräbt das die über Jahre aufgebaute Akzeptanz für das Instrument. Wir bedauern das sehr.

Notwendig wäre eine Politik mit Weitblick, die über Wahlperioden hinaus für Rahmenbedingungen sorgt, die guten, bezahlbaren Wohnungsbau ermöglichen und damit gutes bezahlbares Wohnen. An langfristig orientierten Wohnungsmarktakteuren für die konkrete Umsetzung mangelt es jedenfalls nicht.

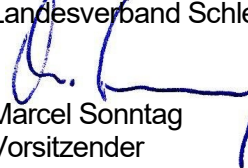
Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Marcel Sonntag
Vorsitzender