BEWERTUNG DER KOALITIONSPLÄNE ZUR MIETRECHTSÄNDERUNG - EIN ÜBERBLICK

Tagung AGW Arbeitskreis Betriebswirtschaft (3. und 4. April – Magdeburg)

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
InWIS GmbH | Forschungsinstitut

Magdeburg, den 4. April 2014

Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 18. Legislaturperiode: „Gutes und bezahlbares Wohnen“

- Regelungen mit erheblichen Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft
  - **Einführung einer Mietpreisbremse** (Beschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Wiedervermietung von Wohnraum auf max. 10 % über ortsüblichen Vergleichsmiete) in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten.
  - **Reduktion der Modernisierungsumlage** auf 10 %, **längstens bis zur Amortisation** und Anpassung der Härtefallklausel (§ 559 Abs. 4 BGB), um einen wirksamen Schutz der Mieter vor finanzieller Überforderung bei Sanierungen zu gewährleisten.
  - Im **Mietspiegel** soll die **ortsübliche Vergleichsmiete** auf eine **breitere Basis** gestellt und realitätsnäher dargestellt werden.

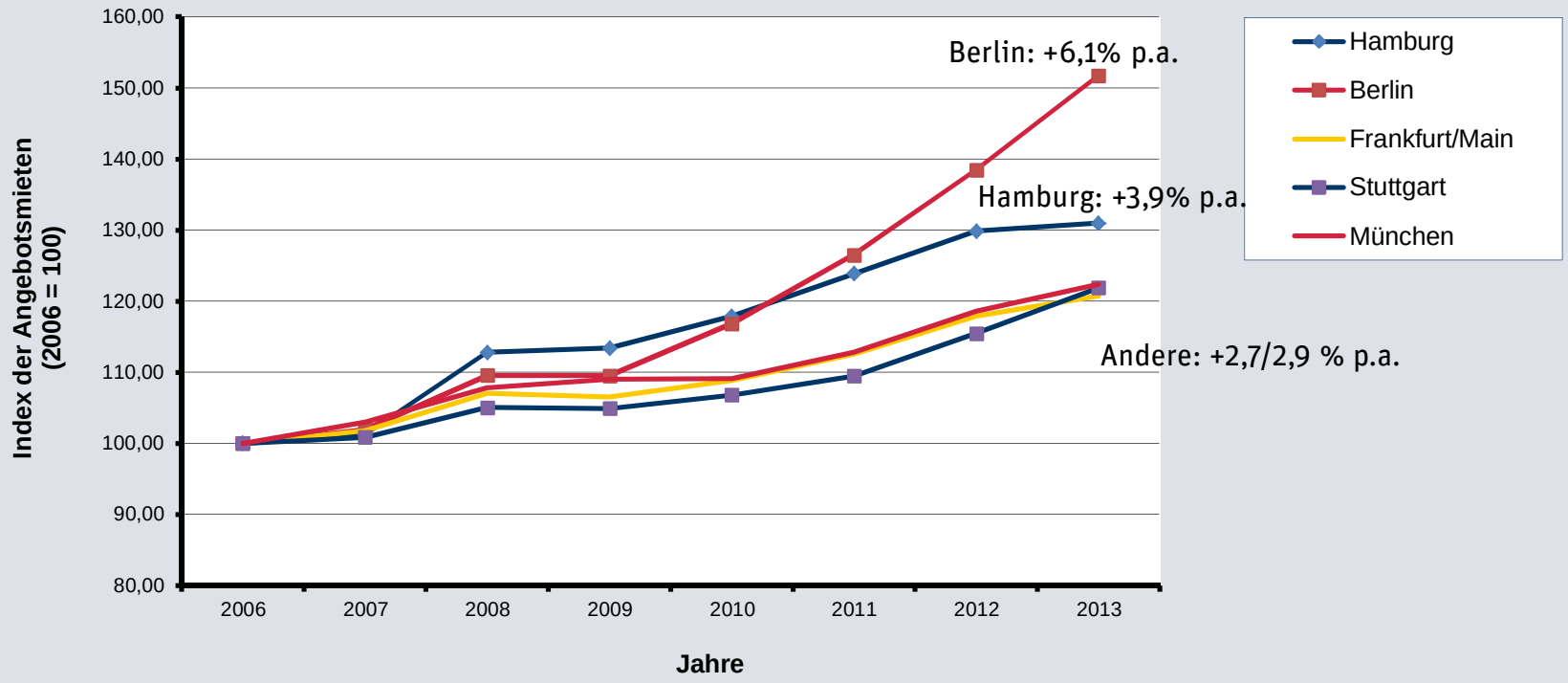
Mietpreisbremse - Erwartungen

Erwartungen/Erfahrungen der Wohnungswirtschaft

- Unterschiedliche Beurteilung:
  - partiell Auswirkungen auf Mietverhältnisse in bestimmten Lagen (z.B. bei Quartiersaufwertungen/Standortverbesserungen)
  - besonders kritisch: Märkte mit Nachholbedarf
- Märkte mit Nachholbedarf
  - Ausgangspunkt: ortsübliche Vergleichsmiete in den letzten Jahren unverändert bzw. kaum gestiegen.
  - Mieten bei Wiedervermietung ziehen in (Teil-)Märkten an
  - höhere Mieten sind dort zur Unternehmensfinanzierung erforderlich
  - verlängerte Anpassungsdauer der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mietenbremse
- Mittelbare Effekte der Mietpreisbremse: (noch) geringere Steigerungsrate in der ortsüblichen Vergleichsmiete

Preisbildung bei Angebots-/Marktmieten (Top-Märkte BRD)
Hoher Anstieg mit Sondersituation Berlin

Veränderung der Angebotsmieten zwischen 2006 und 2013



Quelle: IS24-Datenbank, eigene Auswertungen.

Berlin hat sich ab 2009 von der allgemeinen Entwicklung abgekoppelt. Deutlicher stärker Anstieg seitdem.

Preisbildung bei Angebots-/Marktmieten (TOP-Märkte BRD) Unterschiedliche Voraussetzungen in den Märkten

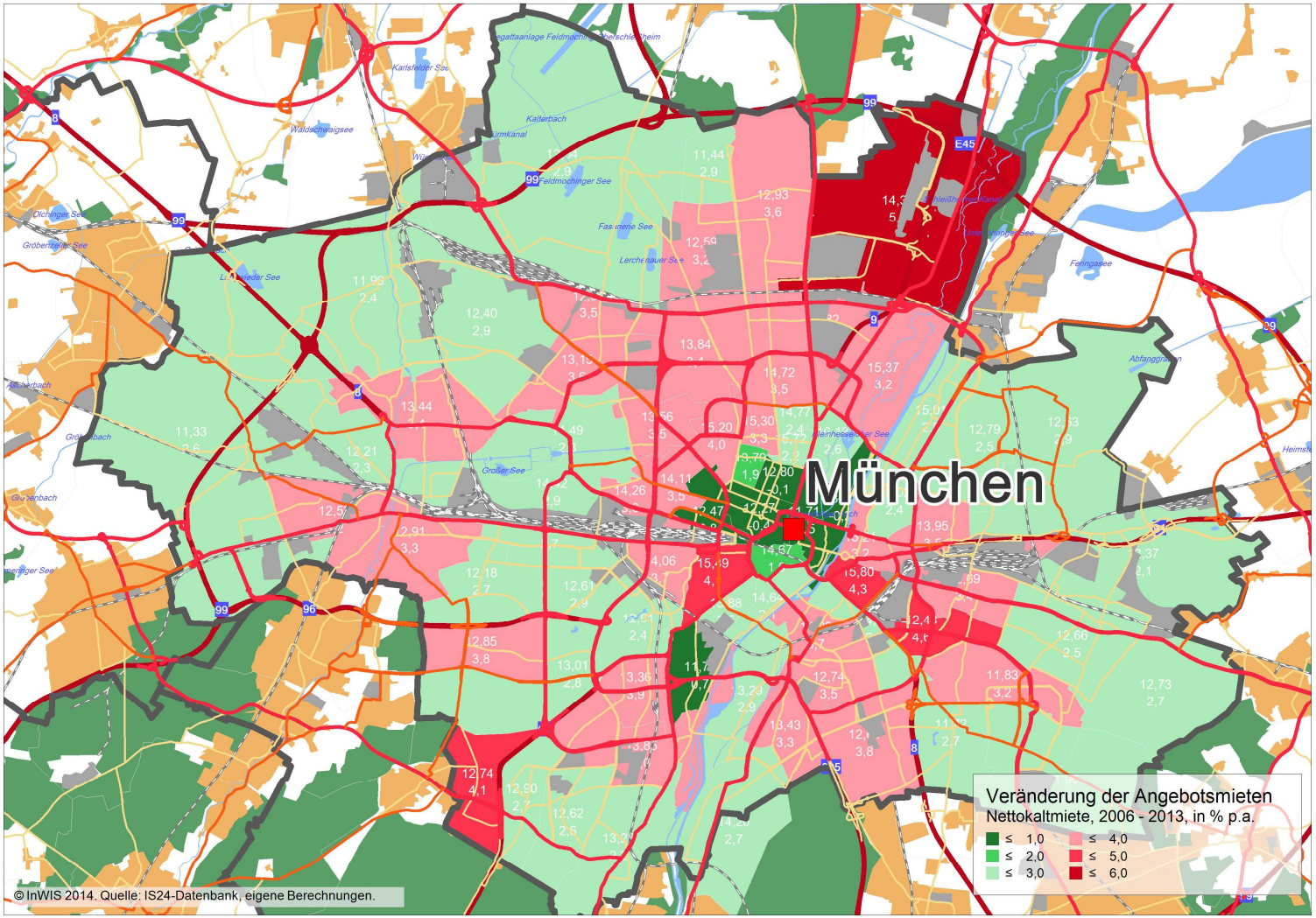
Märkte haben unterschiedliche Ausgangsbedingungen

Markt/Stadt	Veränderung 2006 - 2013	Gesamtmarkt		Unteres Preissegment		Oberes Preissegment	
	in % p.a.	2006	2013	2006	2013	2006	2013
Hamburg	3,9	8,09	10,60	6,62	8,48	9,07	12,53
Berlin	6,1	5,64	8,55	4,64	6,60	6,23	9,96
Frankfurt/Main	2,7	10,08	12,17	8,33	10,00	11,30	14,00
Stuttgart	2,9	8,71	10,62	7,44	8,75	9,73	12,43
München	2,9	11,02	13,49	9,68	11,54	12,00	15,30

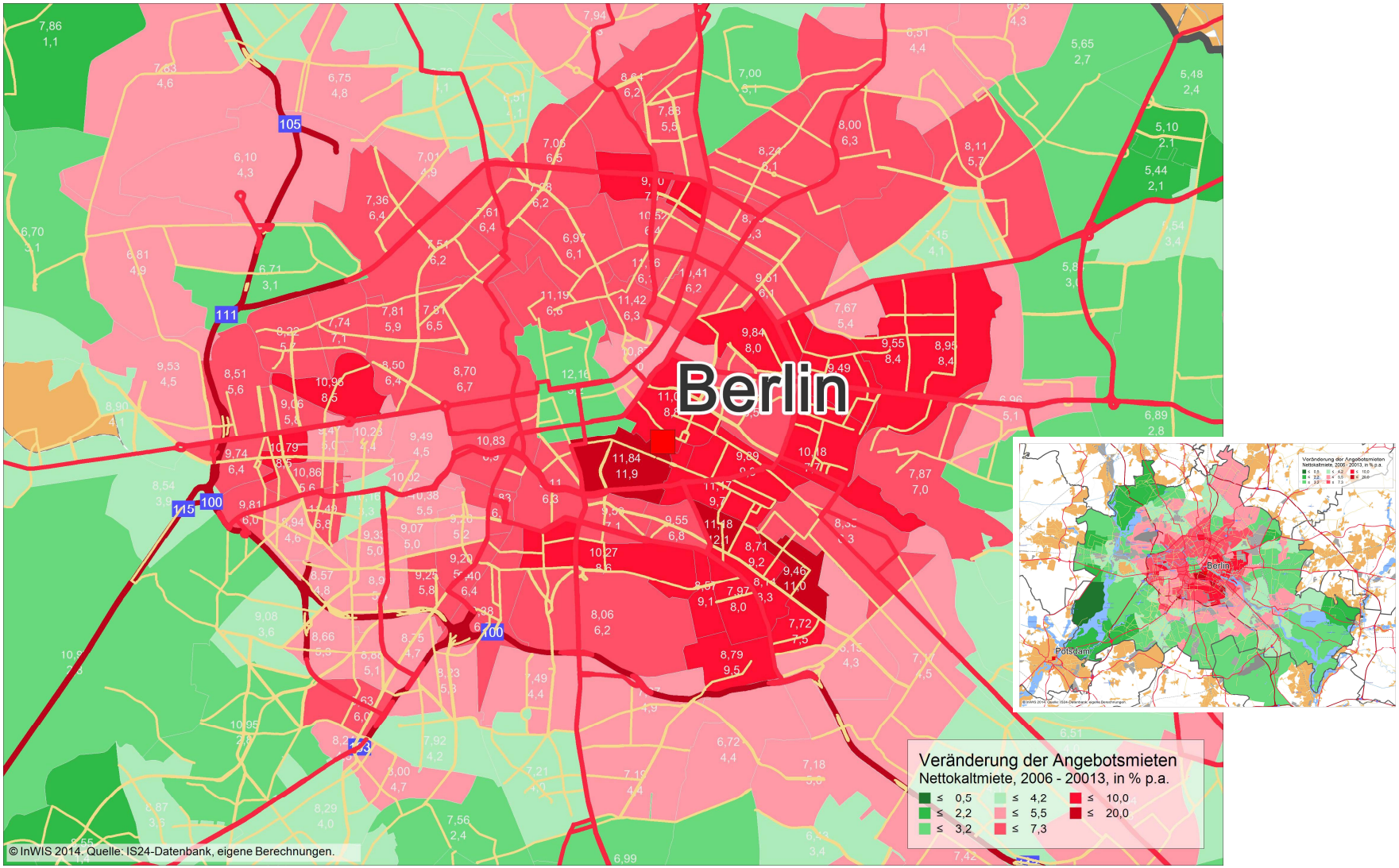
Quelle: IS24-Datenbank, eigene Berechnungen. Angaben in EUR/m².
Unteres Preissegment: 25. Perzentil; oberes Preissegment: 75. Perzentil

- hoher Anstieg in Berlin resultiert aus Nachholbedarf
- Marktspreizung wird deutlich (hohe Abweichungen sind die Regel):
  - Oberes Preissegment liegt heute in den betrachteten Märkten 16 Prozent über dem Gesamtmarkt (11 Prozent in 2006)
  - Unteres Preissegment liegt heute 18 Prozent unter dem Gesamtmarkt (16 Prozent in 2006)

Preisbildung bei Angebots-/Marktmieten (TOP-Märkte BRD)
Konzentration auf verschiedene Lagen – Beispiel München



Preisbildung bei Angebots-/Marktmieten (TOP-Märkte BRD)
Konzentration auf verschiedene Lagen – Beispiel Berlin



Preisbildung bei Angebots-/Marktmieten (TOP-Märkte BRD) Zusammenhang verschiedener Indikatoren

Geringe Angebotsausweitung bei hohem Bevölkerungs-/Haushaltswachstum bedingt Anstieg der Angebotsmieten

Markt/Stadt	Bevölkerungs-zuwachs 2006-2012 (31.12.)	Zuwachs Anzahl Haushalte 2006-2012	Zuwachs Wohnungsbestand 2006- 2012	Kaufkraft je Haushalt 2012	Veränderung Kaufkraft 2006-2012	Angebots-miete 2013	Veränderung Miete 2006 - 2013
	in % p.a.	in % p.a.	in % p.a.	in EUR	in % p.a.	in EUR/m²	in % p.a.
Hamburg	0,6		0,11	41.767	3,2	10,60	3,9
Berlin	0,6		0,13	33.041	2,5	8,55	6,1
Frankfurt	1,2	1,2	0,59	45.152	3,5	12,17	2,7
Stuttgart	0,5	1,2	0,29	45.396	2,5	10,62	2,9
München	1,2	1,2	0,63	51.176	2,5	13,49	2,9

Quelle: Angaben der Statistikämter der Städte/der Länder. Kaufkraft gfk, Mieten: IS24-Datenbank, eigene Berechnungen.

- In Hamburg und Berlin vergleichsweise geringe Angebotsausweitung, gepaart mit vergleichsweise hohem Mietenanstieg.
- Frankfurt/Main, Stuttgart, München können Mietenanstieg wirksam dämpfen.
- Anstieg der Kaufkraft (zwischen 2,5 bis 3,5 Prozent p.a.) relativiert Mietenanstieg.
- Differenzierte Betrachtung des Marktgeschehens erforderlich.
- Anstieg der Angebotsmieten bewegt sich im Rahmen („undramatisch“).

Preisbildung ortsübliche Vergleichsmiete (TOP-Märkte BRD) Anstieg – außer Berlin - im Rahmen der Kaufkraftentwicklung

Ortsübliche Vergleichsmieten steigen moderat an

Berlin	Jahr (Vorperiode)	-	**2007**	**2009 (zu 2007)**	**2011 (zu 2009)**	**2013 (zu 2011)**
	Nettokaltmiete €/m²		4,75	4,83	5,21	5,54
	Anstieg p.a. in %			0,84%	3,86%	3,12%
Frankfurt/Main	Jahr (Vorperiode)	**2004 (zu 2002)**	**2006 (zu 2004)**	**2008 (zu 2006)**	**2010 (zu 2008)**	-
	Nettokaltmiete €/m²	6,90	7,06	7,45	7,78	
	Anstieg p.a. in %	0,22%	1,15%	2,72%	2,19%	
Stuttgart	Jahr (Vorperiode)	-	-	-	**2010 (zu 2008(**	**2012 (zu 2010)**
	Nettokaltmiete €/m²				7,21	7,61
	Anstieg p.a. in %				1,88%	2,71%
München	Jahr (Vorperiode)	**2005 (von 2003)**	**2007 (von 2005)**	**2009 (zu 2007)**	**2011 (zu 2007)**	**2013 (zu 2011)**
	Nettokaltmiete €/m²	8,72	9,30	9,90	9,79	10,13
	Anstieg p.a. in %	2,53%	2,53%	Index	2,57%	1,73%

Quelle: Angaben der Städte (Dokumentationen), eigene Berechnungen. Nicht zu allen Perioden Angaben verfügbar. Zu Hamburg wurden Vergleichsdaten nicht veröffentlicht.

- In Berlin macht sich der Anstieg der Angebotsmieten mittlerweile in der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete bemerkbar.
- Die ortsüblichen Vergleichsmieten entwickeln sich sonst mit oder leicht oberhalb der Inflationsrate, aber im Rahmen der Kaufkraftveränderungen.

Wohnkostenbelastung vor Einführung einer Wärmeumlage (prosperierender Markt; Stellvertreter: Köln)

Quelle: Projekt für die Verbraucherzentrale NRW

Beurteilung:

- **Im prosperierenden Markt sind auch Haushalte mit mittlerem Einkommen mit Wohnkosten stärker belastet.**
- **Bei Anmietung von energetisch hochwertigen Wohnungen würde die Belastung bei diesen Haushalten auf bis zu 57 Prozent ansteigen.**
- **In beiden Markttypen sind jeweils rd. 40 Prozent der Haushalte als Risikogruppen aufzufassen.**

Typ	Größe	Sanierungszustand	Wohnkosten bruttowarm ohne Wärmeumlage (Status Quo)	Mittlere Wohnkostenbelastung der jeweiligen Gruppen in % bei Haushaltsnettoeinkommen in Euro / Monat						
				Einkommensklasse	Ia	Ib	II	III	IV	V	VI
				Einkommen von ... bis ...	unter 1.100	1.100 bis unter 1.500	1.500 bis unter 2.000	2.000 bis unter 2.600	2.600 bis unter 4.000	4.000 bis unter 7.500	7.500 und mehr
				Verwendeter Rechenwert	900	1.300	1.750	2.300	3.300	5.750	8.000
				Haushaltsstruktur	14,2%	11,8%	14,6%	14,4%	22,9%	18,8%	3,5%
Wohnung	50 m²	unsaniert (52,2%)	463,63 €		51,5%	35,7%	26,5%	20,2%	14,0%	8,1%	5,8%
		teilmodernisiert (30,4%)	460,50 €		51,2%	35,4%	26,3%	20,0%	14,0%	8,0%	5,8%
		vollmodernisiert (KfW 100) (15,6%)	535,92 €		59,5%	41,2%	30,6%	23,3%	16,2%	9,3%	6,7%
		vollmodernisiert (KfW 55) (1,9%)	541,33 €			41,6%	30,9%	23,5%	16,4%	9,4%	6,8%
	75 m²	unsaniert (52,2%)	650,44 €			50,0%	37,2%	28,3%	19,7%	11,3%	8,1%
		teilmodernisiert (30,4%)	653,25 €			50,3%	37,3%	28,4%	19,8%	11,4%	8,2%
		vollmodernisiert (KfW 100) (15,6%)	758,88 €			58,4%	43,4%	33,0%	23,0%	13,2%	9,5%
		vollmodernisiert (KfW 55) (1,9%)	774,50 €			59,6%	44,3%	33,7%	23,5%	13,5%	9,7%
	100 m²	unsaniert (52,2%)	857,25 €				49,0%	37,3%	26,0%	14,9%	10,7%
		teilmodernisiert (30,4%)	831,00 €				47,5%	36,1%	25,2%	14,5%	10,4%
		vollmodernisiert (KfW 100) (15,6%)	971,83 €				55,5%	42,3%	29,4%	16,9%	12,1%
		vollmodernisiert (KfW 55) (1,9%)	992,67 €				56,7%	43,2%	30,1%	17,3%	12,4%
Haus	115 m²	unsaniert (52,2%)	844,84 €				48,3%	36,7%	25,6%	14,7%	10,6%
		teilmodernisiert (30,4%)	881,45 €				50,4%	38,3%	26,7%	15,3%	11,0%
		vollmodernisiert (KfW 100) (15,6%)	903,78 €				51,6%	39,3%	27,4%	15,7%	11,3%
		vollmodernisiert (KfW 55) (1,9%)	905,46 €				51,7%	39,4%	27,4%	15,7%	11,3%
	150 m²	unsaniert (52,2%)	1.096,14 €					47,7%	33,2%	19,1%	13,7%
		teilmodernisiert (30,4%)	1.149,72 €					50,0%	34,8%	20,0%	14,4%
		vollmodernisiert (KfW 100) (15,6%)	1.184,89 €					51,5%	35,9%	20,6%	14,8%
		vollmodernisiert (KfW 55) (1,9%)	1.192,00 €					51,8%	36,1%	20,7%	14,9%

Quelle: Eigene Berechnungen. Energieträger: Erdgas.

- **Von einer Vielzahl der Haushalte sind die Wohnkosten bereits im Status Quo nicht mehr tragbar: Übernahme der Wohnkosten nach SGB II und SGB XII, Anspruch auf Wohngeld je nach Einkommen bei Wohnkostenbelastung oberhalb von 30 Prozent.**

Preisbildung ortsübliche Vergleichsmiete (TOP-Märkte BRD) Anstieg – außer Berlin - im Rahmen der Kaufkraftentwicklung

Ortsübliche Vergleichsmieten steigen moderat an

Berlin	Jahr (Vorperiode)	-	**2007**	**2009 (zu 2007)**	**2011 (zu 2009)**	**2013 (zu 2011)**
	Nettokaltmiete €/m²		4,75	4,83	5,21	5,54
	Anstieg p.a. in %			0,84%	3,86%	3,12%
Frankfurt/Main	Jahr (Vorperiode)	**2004 (zu 2002)**	**2006 (zu 2004)**	**2008 (zu 2006)**	**2010 (zu 2008)**	-
	Nettokaltmiete €/m²	6,90	7,06	7,45	7,78	
	Anstieg p.a. in %	0,22%	1,15%	2,72%	2,19%	
Stuttgart	Jahr (Vorperiode)	-	-	-	**2010 (zu 2008(**	**2012 (zu 2010)**
	Nettokaltmiete €/m²				7,21	7,61
	Anstieg p.a. in %				1,88%	2,71%
München	Jahr (Vorperiode)	**2005 (von 2003)**	**2007 (von 2005)**	**2009 (zu 2007)**	**2011 (zu 2007)**	**2013 (zu 2011)**
	Nettokaltmiete €/m²	8,72	9,30	9,90	9,79	10,13
	Anstieg p.a. in %	2,53%	2,53%	Index	2,57%	1,73%

Quelle: Angaben der Städte (Dokumentationen), eigene Berechnungen. Nicht zu allen Perioden Angaben verfügbar. Zu Hamburg wurden Vergleichsdaten nicht veröffentlicht.

- In Berlin macht sich der Anstieg der Angebotsmieten mittlerweile in der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete bemerkbar.
- Die ortsüblichen Vergleichsmieten entwickeln sich sonst mit oder leicht oberhalb der Inflationsrate, aber im Rahmen der Kaufkraftveränderungen.

Preisbildung ortsübliche Vergleichsmiete (Regensburg)
Zusammenhang zwischen Angebots-/Vergleichsmiete

Entwicklung der OVM (Durchschnitt in €/m², p.a. gg. Vorerhebung)		
2010	**2012**	**2014**
6,55	6,78	7,69
	1,74%	6,50%

Mietspiegel			**2010**		**2012**		**2014**
Angebotsmiete	2006		2008		2010		2012
64 m² Whg. - Basismiete			6,41		6,33		7,36
1949-1965		-9%		-9%		-13%	
150 - 200 kWh		0%		1%		4%	
Summe Zu-/Abschläge		-9%	-0,58	-8%	-0,51	-9%	-0,66
Ortsübliche Vergleichsmiete			**5,83**		**5,82**		**6,70**
		+/- 20 Prozent		+/- 20 Prozent		+/- 19 Prozent	
Untere Grenze			4,67		4,66		5,43
Obere Grenze			7,00		6,98		7,97
Angebotsmiete (arithm. Mittel)	**7,56**		**7,87**		**8,05**		**8,22**
Abweichung Mittelwert			34,9%		38,3%		22,7%
Abweichung Obere Grenze			12,4%		15,3%		3,1%
Anstieg Angebotsmiete p.a.			**2,0%**		**1,1%**		**1,1%**

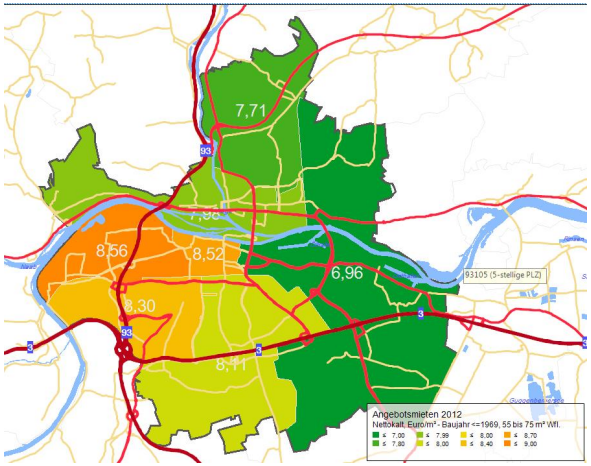
Quelle: Mietspiegel der Stadt Regensburg, IS24-Datenbank, eigene Berechnungen.

- Die Angebotsmiete ist kontinuierlich gestiegen (1,1 Prozent p.a. bis 2,0 Prozent p.a.)
- Die Mietspiegel 2010 und 2012 haben diese Entwicklung nicht nachvollzogen.
- Erst 2012 – mit einer Verzögerung von 6 Jahren – vollzieht die ortsübliche Vergleichsmiete die Entwicklung nach.

Preisbildung ortsübliche Vergleichsmiete (Regensburg)
Zusammenhang zwischen Angebots-/Vergleichsmiete

Mietspiegel			**2010**		**2012**		**2014**
Angebotsmiete	2006		2008		2010		2012
64 m² Whg. - Basismiete					6,33		7,36
Innenstadt		12%		12%		8%	
Entfernung 1 km						8%	
Summe Zu-/Abschläge		3%	0,1923	4%	0,25	7%	0,52
Ortsübliche Vergleichsmiete			**6,03**		**6,58**		**7,88**
		+/- 20 Prozent		+/- 20 Prozent		+/- 19 Prozent	
Untere Grenze			4,82		5,27		6,38
Obere Grenze			7,23		7,90		9,45
Angebotsmiete (Innenstadt)	**8,39**		**8,82**		**8,92**		**8,52**
Abweichung Mittelwert			46,4%		35,5%		8,2%
Abweichung Obere Grenze			22,0%		12,9%		-9,8%
Anstieg Angebotsmiete p.a.			**2,5%**		**0,6%**		**-2,3%**

Quelle: Mietspiegel der Stadt Regensburg, IS24-Datenbank, eigene Berechnungen.



- Die Innenstadt (PLZ 93047) ist seit Jahren sehr beliebt.
- Die Mieten lagen deutlich über dem Durchschnitt aller Mieten.
- Erst der Mietspiegel 2014 hat diese Entwicklung nachvollzogen.

Mietpreisbremse – Modernisierung

Definition der “umfassenden“ Modernisierung

- Sollte typische, umfassende Maßnahmen auch beinhalten
  - Wohnraum, der heutigen Ansprüchen genügt (Wohnfläche/Zuschnitte),
  - mehr altersgerechten (generationengerechten) Wohnraum,
  - mehr energetisch sanierten Wohnraum.
- Ableitung aus EnEV-Standards schwierig.
- Gut handhabbare Idee: „umfassende“ Modernisierung, wenn Aktivierung als Herstellungskosten möglich ist.
- Aktuelle Diskussion: Nur neubaugleiche Sanierungen fallen darunter („Kernsanierungen“).
- Kritisch: Mietpreisbremse würde nach umfangreicher Modernisierung im leergezogenen Bestand greifen (§ 558 BGB anwendbar).

Mietpreisbremse – Neubau

Neubau und Erstvermietung

- Regelung: Erstvermietungen sind von Mietpreisbremse ausgenommen. Ziel: Anreize für Neubau nicht einschränken.
- Problem: angemessene Eigenkapitalrendite nur durch dauerhafte Mietensteigerung erzielbar
- Rückgang der Mietendynamik, weil Neubau nur unzureichend in Mietspiegeln abgebildet wird (geringe Fallzahlen)
- Neubauten werden in Mietspiegeln mit älteren Wohnungen zusammengefasst; dadurch wird eine (niedrigere) Durchschnittsmiete ausgewiesen und auch für Neubau angewendet.
- Neubau wird sich (vorwiegend) auf Lagen konzentrieren, in denen hohe Anfangsmieten erzielt werden können, da Mietsteigerungen später nicht mehr realisiert werden können.

Mietpreisbremse – Gebietskulisse

Kriterien zur Identifizierung „angespannter“ Märkte

- Regelung greift „nur“ in angespannten Märkten
- Kriterien für die Abgrenzung/den Nachweis nicht bekannt
- Erforderlich: Definition „nachgewiesen angespannter Markt“
  - Notwendig: eindeutige, transparente Kriterien für passgenaue Gebietsklassifizierungen
  - Fokussierung auf schutzwürdige Mietergruppen
  - Rechtsunsicherheiten mit bundeseinheitlicher Regelung vermeiden

Mietpreisbremse - Maßnahmenplan

Anforderungen an einen Maßnahmenplan

- Mietpreisbremse setzt keine Anreize für Neubau (Preisimpuls wird ausgeschaltet).
- Maßnahmenplan erhält große Bedeutung, an ihn sind hohe Anforderungen zu richten.
- Art und Umfang müssen geeignet sein, den bestehenden Engpass zu beseitigen („keine Augenwischerei“).
- Die Maßnahmen müssen inhaltlich und zeitlich konkret sein.
- Umsetzungsverpflichtung hilfreich, aber von Kommunen kaum verbindlich einzufordern.

Beschränkung der Umlagemöglichkeiten bei Modernisierungen

Bedeutung für die Wohnungswirtschaft

- Erhebliche Einschränkung von Refinanzierungsmöglichkeiten bei Investitionen; Folge: Verringerung von Investitionen.
- Aktuell: Stopp bzw. Überarbeitung von Investitionsvorhaben.
- Stärkere sozialräumliche Segregation zu erwarten:
  - Investitionen werden sich generell auf gute Lagen konzentrieren.
  - Schwache Märkte bleiben „auf der Strecke“ – Investitionen dort lohnen sich nicht.
- Kritisch: Substanzverzehr bei stark rückläufiger Modernisierungstätigkeit.

Beschränkung der Umlagemöglichkeiten bei Modernisierungen

Bedeutung für die Wohnungswirtschaft

- Energieeffizienzziele der Bundesregierung können nicht mehr erreicht werden (Bezug: Annahmen zu Modellrechnungen Dt. Annington/dena).
- Positive konjunkturelle Effekte (DIW u.a.) bleiben aus.
- Überarbeitung GdW-Energieprognose: Aufzeigen, welche Konsequenzen durch verringerte Sanierung zu erwarten ist.
- Wichtig: Betroffen sind …
  - große und bspw. energetische Modernisierungsmaßnahmen **und(!)**
  - insbesondere gering investive Maßnahmen, bei denen die Modernisierungsumlage der prozentualen Höhe nach bislang voll ausgeschöpft werden konnte.

Beschränkung der Umlagemöglichkeiten bei Modernisierungen

Grundsätzliche Aspekte

- Die geplante zeitliche Begrenzung hat keinen Realitätsbezug (10*10-Formel = 10 % der Kosten und 10 Jahre Amortisationsdauer)
- Bereits jetzt erhebliche Einschränkung der Refinanzierungsmöglichkeit durch Ausschluss von Instandhaltungsaufwendungen (können bei einer komplexen energetischen Sanierung bis zu 40 % der Gesamtkosten ausmachen).
- Dies gilt umso mehr bei instandsetzender Modernisierung bzw. Erneuerung bereits bestehender Bauteile.
- Modernisierungsbedingte Mieterhöhung in den 1970er Jahren eingeführt, um Anreize für Investitionen zu schaffen (gilt auch heute noch)

Beschränkung der Umlagemöglichkeiten bei Modernisierungen

Verwaltungsmäßige Bearbeitung/Abwicklung unklar

- Wie sind Modernisierungsumlagen zu behandeln…
  - … bei mehreren, zeitlich hintereinander liegenden Modernisierungszyklen (separat?),
  - … bei häufigen Mieterwechseln,
  - … bei Veräußerungen (Informationsweitergabe).

Konsequenzen für die Finanzierungsbedingungen

- Bislang wurden Finanzierungen fristenkongruent abgeschlossen; dies wäre mit der neuen Regelung nicht mehr möglich
- Wie muss mit aktivierten Modernisierungsmaßnahmen umgegangen werden (Korrektur des Wertansatzes nach „Amortisation“)?

Beschränkung der Umlagemöglichkeiten bei Modernisierungen

Dynamik der ortsüblichen Vergleichsmiete

- Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete stellt oft nicht einmal einen Inflationsausgleich dar.
- Die Dynamik der ortsüblichen Vergleichsmiete wird neben Wiedervermietungen auch durch Modernisierungen ausgelöst.
- Anstieg der Mieten wird künftig noch geringer ausfallen. Nur über Fluktuation und erhöhte Wiedervermietungsmiete kann keine ausreichende Mietensteigerung mehr generiert werden.
- Gerade in schwachen Märkten wurde in der Vergangenheit stärker modernisiert, um sich im Markt besser zu positionieren. Dort kann künftig kaum noch eine Mietenentwicklung stattfinden; in dynamischen Märkten werden die negativen Folgen schneller kompensiert.

Härtefallklausel

- Ausgestaltung der Regelung muss abgewartet werden.

Verbreiterung der Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete

- Zusätzliches Datenmaterial kann methodisch vorteilhaft sein, der gleiche Effekt kann aber durch Anpassung der Stichprobengröße erzielt werden.
- Je nach Marktlage können sich unterschiedliche Effekte ergeben, je nachdem wie sich das langfristige Mietenniveau entwickelt hat.
- Annahme: kontinuierlicher Anstiege der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Vergangenheit:
  - Geringerer Mietenanstieg durch Verbreiterung ist zu erwarten.
  - Im Jahr der erstmaligen Verbreiterung kann es zum Rückgang kommen.
  - Konstellationen, in denen die Miete nach Verbreiterung höher liegen kann, sollten systematisch mit betrachtet und geprüft werden (Bsp. Denkmalgerechte Sanierung).
- Differenziertere Mietspiegel (Modernisierungs-/Ausstattungsklassen) können das Marktgeschehen und die unterschiedliche Entwicklung von Teilmärkten besser abbilden, sind aber nicht die Regel.

Fazit

- Deutlich negative Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft.
- Einzelregelungen greifen ineinander und verstärken sich gegenseitig.
- Kombination der Maßnahmen wirkt zusammen als „Super-Mietpreisbremse“, kommt einem „Mietenstopp“ gleich.
- Wird es einen „Baukostenstopp“ geben?
- Besonders negativ sind die zu erwartenden Auswirkungen auf Neubau- und Investitionstätigkeit.
- Mit den geplanten Änderungen sind die Ziele nach höherem Klimaschutz und generationengerechtem Umbau nicht erreichbar.
- Änderung von § 559 BGB als Systembruch: Interessengerechter Ausgleich zwischen Mieter und Vermieter ist nicht mehr gewahrt.
- Regelungen kritisch betrachten („Im Falschen gibt es nichts Richtiges“)

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
Geschäftsführer

InWIS GmbH | Forschungsinstitut
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: +49 (0) 234.89034.17
Fax: +49 (0) 234.89034.49
michael.neitzel@inwis.de

www.inwis.de