

Haus & Grund Report

Modernisierung des Gesetzgebers

Politische Diskussionen des Mietrechts sind geprägt vom Verhalten der wenigen schwarzen Schafe unter den Vermietern. Aus der Sicht von Bundesjustizminister Maas ist Mietrecht daher in erster Linie Ordnungsrecht, um Mieter vor Vermietern zu schützen, die die Mieten drastisch erhöhen, die Mieter aus dem Haus modernisieren und sozial Schwache verdrängen wollen. Dass dieses Bild jedoch nicht dem Verhalten von 99,9 Prozent der Vermieter entspricht, wird ignoriert. Und so entstehen Gesetze wie die Mietpreisbremse, die vor allem den redlichen Vermietern schaden.

Private Vermieter verhalten sich anders. Das kann Haus & Grund nun erstmals empirisch nachweisen. Im Rahmen einer Befragung wurden 50.000 Fragebögen an private Vermieter in den Regionen München, Düsseldorf, Tübingen, Magdeburg, Kassel, Osnabrück, Lübeck und Gelsenkirchen verschickt. Der ausgewertete Datensatz umfasst insgesamt sogar 6.500 Wohnungen. Mein Dank gilt allen, die sich daran im Interesse aller privaten Vermieter beteiligt haben.

Die Auswertung der Daten zeigt ein Bild des privaten Vermieters, wie es seit Jahren von Haus & Grund beschrieben wird: Er ist langfristig orientiert und der Renditegedanke ist im Rahmen einer ökonomisch sinnvollen Bewirtschaftung eher nachrangig. Grundsätzlich steht der private Vermieter in der Mitte aller Vermieter, ist also mitnichten der oft beschriebene Miethai.

Deswegen müssen private Vermieter anders behandelt werden als Investoren. Es sind Bürger, die nicht nur mieterfreundlich agieren, sondern auch für ihr Alter vorsorgen wollen und damit die staatliche Rentenkasse entlasten. Für die Gesetzgebung bedeutet dies, dass Abgeordnete und Minister ihre Vorstellung über den Vermieter modernisieren müssen: Private Vermieter stabilisieren den Wohnungsmarkt und schaffen Wohnraum für viele Menschen in diesem Land – das muss das Mietrecht künftig honorieren!

Kai H. Warnecke

VERMIETERBEFRAGUNG:

Langfristige Mietverhältnisse gehen vor Rendite

Für die privaten Vermieter sind langfristige Mietverhältnisse wichtiger als hohe Renditen. Das zeigt eine repräsentative Vermieterbefragung von Haus & Grund.

Ein zentraler Punkt der Befragung sind Angaben zur Häufigkeit der Mieterhöhungen. In 48 Prozent der erfassten Mietverhältnisse hat im gesamten Mietzeitraum keine Mieterhöhung stattgefunden und knapp gut ein Viertel erhöht die Miete ausschließlich dann, wenn ein Mieterwechsel stattfindet. Die Studienergebnisse zeigen auch, dass durchschnittlich bundesweit seit 5,3 Jahren keine Mieterhöhung ausgesprochen wurde. Private Vermieter sind tendenziell an einer langfristigen Vermietung ihrer Immobilie interessiert und streben ein faires Vermieter-Mieter-Verhältnis an. Mieter leben im Durchschnitt knapp 12 Jahre in einer Wohnung. Die Befragung ergab zudem, dass die Miethöhe pro Quadratmeter 0,3 Prozent im Durchschnitt unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

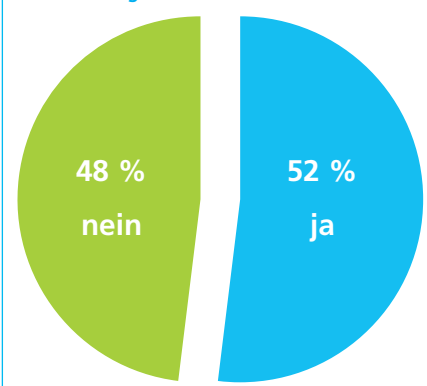
Je länger ein Mietverhältnis besteht, desto niedriger ist die Miete im Vergleich zu der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Mieterhöhungen fallen demnach eher moderat aus oder liegen bei langen Mietverhältnissen sogar 8 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. In deutschen Metropolen steigt zwar die Höhe der Miete, was jedoch auf die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage zurückzuführen ist und sich auf einige In-Quartiere bezieht.

Hohe Aktivität bei Modernisierungsvorhaben

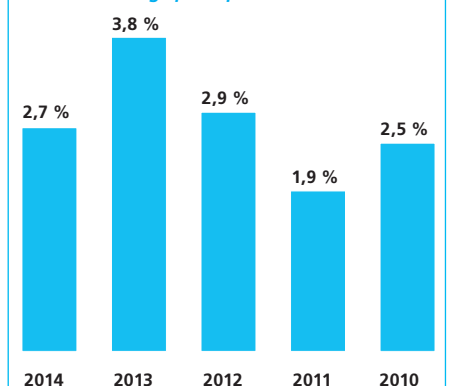
Bezüglich des Modernisierungsverhaltens sind die Ergebnisse der Befragung ein wenig überraschend. Die Antworten zeigen, dass

[weiter Seite 2 »](#)

Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis?



Modernisierungsquote privater Vermieter



INHALT

- 02 **VERBRAUCHERSCHUTZ CONTRA KLIMASCHUTZ:** Modernisierungsvereinbarungen vor dem Aus
- 04 **ENERGIE- UND WÄRMEVERBRAUCH:** Was der Wohngebäudesektor zu seiner Senkung beitragen kann

Fortsetzung von Seite 1

jährlich zwischen 2 und 4 Prozent der Wohnungen modernisiert werden – also deutlich mehr als das häufig genannte eine Prozent. Die meisten Modernisierungsvorhaben wurden entweder als Komplettmodernisierung durchgeführt oder betrafen mit der Heizung, den Fenstern oder dem Dach Gebäudeanteile, die die energetische Beschaffenheit des Gebäudes verbessern.









Befragung

Im vierten Quartal hat Haus & Grund erstmalig private Vermieter repräsentativ befragt. Die Befragung liefert Daten zu Wohnungsmerkmalen, Mietverhältnissen, Modernisierungsverhalten und zum Gebäudebestand. Wissenschaftlich betreut wurde die Studie durch das Beratungsunternehmen empirica – sie wurde in acht deutschen Regionen durchgeführt (München, Düsseldorf, Gelsenkirchen, Kassel, Lübeck, Magdeburg, Osnabrück und Tübingen). Die repräsentative Befragung liefert Daten zu 6.500 Wohnungen von 2.100 privaten Vermietern. Die Befragung wird künftig halbjährlich wiederholt. Die vollständigen Ergebnisse können auf www.hausundgrund.de heruntergeladen werden.

Abweichung der tatsächlichen Miete von der Vergleichsmiete

Länge der Mietdauer

durchschnittliche relative Abweichung

0 bis 2 Jahre		7,76 %
2 bis 5 Jahre		0,44 %
5 bis 10 Jahre		-1,49 %
10 bis 20 Jahre		-3,00 %
20 bis 30 Jahre		-8,07 %
30 bis 40 Jahre		-6,76 %
40 bis 50 Jahre		-11,83 %
über 50 Jahre		-10,58 %

VERBRAUCHERSCHUTZ CONTRA KLIMASCHUTZ:

Modernisierungsvereinbarungen vor dem Aus

Mit der zum 1. Mai 2013 in Kraft getretenen Mietrechtsreform hatte der Gesetzgeber unter anderem auch klargestellt, dass die bis dahin umstrittenen Modernisierungsvereinbarungen wirksam sind. Mit ihnen soll es Mietern und Vermietern ermöglicht werden, einvernehmlich eine rechtssichere Vereinbarung über Modernisierungen zu schließen.

Aber: Am 13. Juni 2014 trat zusätzlich das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie in Kraft. Modernisierungsvereinbarungen haben seitdem keinen praktischen Nutzen mehr. Entgegen den europäischen Vorgaben wurde auch das Mietrecht bei den mit dem Gesetz neu gestalteten Verbraucherrechten mit einbezogen. Unter welchen Umständen private Vermieter ihren Mietern nun eine Widerrufsbelehrung erteilen müssen, ist allerdings nicht geklärt. Auch die Rechtsprechung hat sich zu dieser Thematik bisher sehr bedeckt gehalten. Selbst der Bundesgerichtshof (Urteil vom 23.10.2001, Az. XI ZR 63/01) ist der Auffassung, dass es bei privaten Vermietern immer eine Einzelfallentscheidung ist, ob diese Unternehmer sind und somit die Verbraucherrechte beachten müssen. Für Vermieter bedeutet dies, dass sie ihre Mieter im Zweifel lieber einmal mehr über



Foto: Petra Bonk/pxello.de

ihre Widerrufsrechte belehren sollten, da die Konsequenzen einer unterlassenen, erforderlichen Belehrung enorm sind. Denn in diesen Fällen können Mieter die mit dem Vermieter geschlossenen Verträge ein

Jahr und 14 Tage lang grund- und formlos widerrufen. Dann muss der Vermieter alle aufgrund des widerrufenen Vertrages erhaltenen Zahlungen zurückerstatten, ohne für die von ihm erbrachten Leistungen einen Wertersatz zu erhalten. Bei Modernisierungsvereinbarungen bedeutet dies, dass der Mieter nach einem Widerruf die vereinbarte Mieterhöhung, mithilfe derer der Vermieter die Modernisierung finanzieren wollte, zukünftig nicht zahlen muss und die bis zum Widerruf gezahlten Erhöhungsbeträge zurückfordern kann.

Doch selbst wenn Modernisierungsvereinbarungen mit einer Widerrufsbelehrung versehen werden, um das Widerrufsrecht der Mieter auf 14 Tage zu verkürzen, stellt sich die Frage, was Vermieter machen sollen, wenn ein Teil der Mieter die Modernisierungsvereinbarung innerhalb von 14 Tagen widerruft, ein anderer Teil der Mieter jedoch nicht. Während sich der Vermieter gegenüber dem einen Teil seiner Mieter dann vertraglich verpflichtet hat, eine bestimmte energetische Modernisierung durchzuführen, kann ein anderer Mieter diese gegebenenfalls sogar gerichtlich unterbinden.

ENERGIEBERATUNG:

Individuell und unabhängig

Seit Jahren werden Immobilieneigentümer mit Informationskampagnen zur energetischen Gebäudesanierung und einer Vielzahl von Energieberatungsangeboten konfrontiert. Dabei werden in erster Linie die Vorteile einer energetischen Gebäudemodernisierung hervorgehoben.

Probleme

Die Kritik an der energetischen Gebäudesanierung nimmt jedoch zu. Die seit längerem in Fachkreisen bekannten Probleme bei der nachträglichen Wärmedämmung des Gebäudebestandes werden in der Öffentlichkeit nun zunehmend und kontrovers diskutiert: Vorwürfe zum fehlenden Brandschutz werden mit Mängeln in der Ausführung abgetan. Auftretende Schimmelbildung in den Wohnungen werden auf ein unzureichendes Lüftungsverhalten der Nutzer oder auf Baumängel, den sogenannten Wärmebrücken, zurückgeführt. Als heilsame Lösung wird der Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung angepriesen. Der verstärkte Algenbefall, der das Erscheinungsbild gedämmter Fassaden stark beeinträchtigt, wird als normal und hinnehmbar eingestuft. Derartige Mängel und Schäden mindern allerdings den Wert einer Immobilie. Auch die tatsächlichen Modernisierungskosten übersteigen regelmäßig die von den Energieberatern in der Wirtschaftlichkeits-

berechnung ausgewiesenen Investitionskosten, weil wesentliche kostenbeeinflussende Faktoren, wie fehlende Dachüberstände, vorhandene Gesimse, Lage der Fenster etc., bei den Dämmkosten nicht berücksichtigt wurden. Schließlich belegen Studien, dass die von den Energieberatern vorhergesagten Energieeinsparungen nicht erreicht werden. Dennoch wird behauptet, dass sich das Dämmen lohnt. Dieser lapidare Umgang mit der durchaus berechtigten Kritik hat die Glaubwürdigkeit in die Informationskampagnen und in die Energieberatung beeinträchtigt.

Mögliche Maßnahmen

Der Nationale Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE), der am 3. Dezember 2014 von der Bundesregierung beschlossen wurde, sieht Maßnahmen zur Qualitätssicherung und Optimierung der bestehenden Energieberatung vor. Hierfür ist es notwendig, einen bundesweit einheitlichen Qualifikationsstandard für Personen festzulegen, die die Bezeichnung Energieberater tragen möch-

ten. Entscheidend für die Investitionsbereitschaft der Eigentümer und die Akzeptanz von Sanierungsmaßnahmen wird jedoch sein, wie die Interessen der Eigentümer bei der zukünftigen Ausgestaltung der Energieberatung berücksichtigt werden. Konkret bestehen folgende Anforderungen an die Energieberatung:

1. Eine unabhängige und qualifizierte Energieberatung ist nur dann gegeben, wenn sie auf das Gebäude zugeschnitten ist und für den Eigentümer vernünftige Maßnahmen vorschlägt. Das setzt eine Qualifizierung der Energieberater sowohl in der Breite (Technologieoffenheit) als auch in der Tiefe der Themen (Zusammenspiel der einzelnen Maßnahmen) voraus.
2. Die Energieberatung berücksichtigt bisher kaum die persönliche Lebenssituation und finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer. Der Schwerpunkt der Energieberatung liegt allein auf der Energie- und Energiekosteneinsparung. Zielführender ist jedoch ein individueller Sanierungsfahrplan, der sowohl energetische als auch Maßnahmen der Komfortverbesserung und der Barrierefreiheit über einen längeren Zeitraum berücksichtigt.
3. Die finanziellen Anreize und wechselnden Förderbedingungen für die Inanspruchnahme einer Energieberatung sind für die Eigentümer bisher wenig transparent. Die Verwendung von am Markt üblichen Werbemitteln, z. B. in Form von Gutscheinen, an denen die Bedingungen einer Vor-Ort-Beratung geknüpft werden, könnte den hemmenden bürokratischen Aufwand bei der Beantragung von Fördermitteln beseitigen.
4. Die Energieberatung beim Gebäudebestand ist auf das Einzelgebäude fokussiert. Die Potenziale der energetischen Modernisierung von Quartieren insbesondere bei der Energieversorgung finden bisher keine Berücksichtigung. Hierfür müssen zukünftig Energieberatungsangebote geschaffen werden.
5. Die Vielzahl der Energieberatungsangebote auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene verwirrt und berücksichtigt die üblichen Informationsquellen der Hauseigentümer nicht. Die Energieberatung in die vorhandenen Strukturen z. B. von Immobilienverbänden zu implementieren und zu fördern, könnte deren Effizienz deutlich verbessern. Über die Immobilienverbände ist eine flächendeckende und verlustfreie Ansprache und Beratung der eigentlichen Zielgruppe (Hauseigentümer) möglich.



Foto: iStock

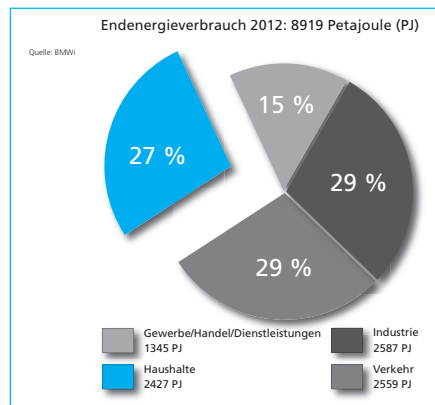
ENERGIE- UND WÄRMEVERBRAUCH:

Was der Wohngebäude-sektor zu seiner Senkung beitragen kann

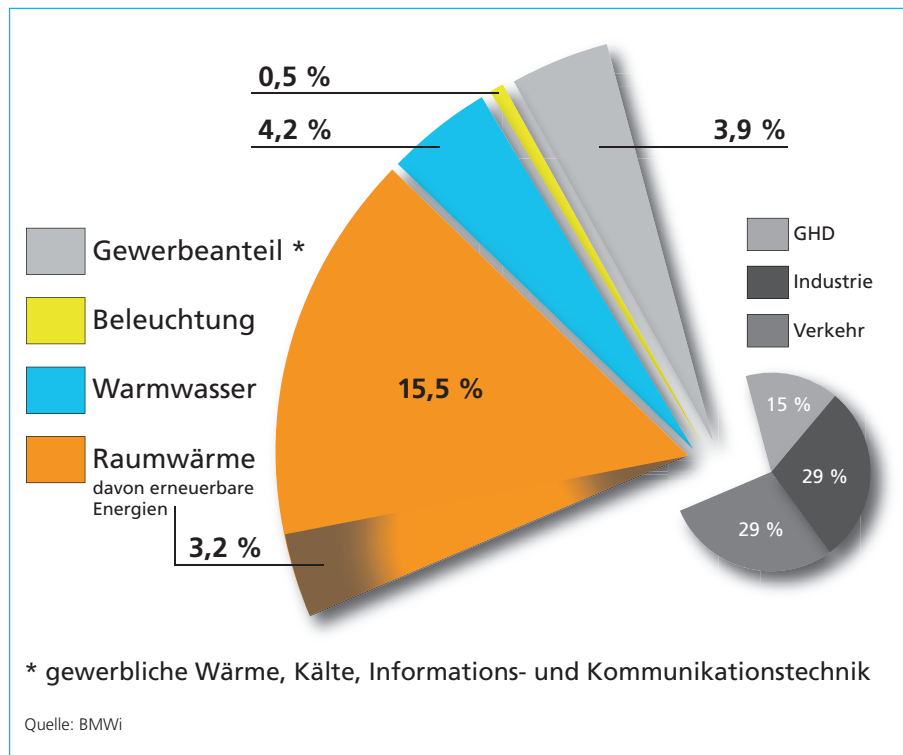
2012 wurden in Deutschland knapp 9.000 Petajoule Endenergie verbraucht. Auf die Wirtschaftssektoren Haushalte, Verkehr und Industrie entfielen in etwa gleich große Anteile von je etwas unter 30 Prozent. Der Rest von 15 Prozent verbrauchte der Bereich Gewerbe, Handel, Dienstleistungen.

Das zeigen Daten, die die Arbeitsgruppe Energiebilanzen für das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie erhoben hat.

Der größte Teil des auf die Haushalte entfallenden Teils des Endenergieverbrauchs wird für die Erwärmung von Wohnräumen genutzt, nämlich 18,7 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland. In Wohngebäuden werden folglich 1.668 Petajoule Energie verbraucht, die grundsätzlich durch energetische Modernisierungen der Wohngebäude reduziert werden könnten. Da jedoch 285 Petajoule dieser Energie aus erneuerbaren Energieträgern gewonnen wird, bleiben knapp 1.400 Petajoule fossiler Energie, die etwa durch eine bessere Heizung, dichtere Fenster oder eine



bessere Dämmung der Gebäudehülle zu beeinflussen sind. Das entspricht 15,5 Prozent des Endenergieverbrauchs.



129. ZENTRALVERBANDS-TAG AM 11. UND 12. JUNI 2015 IN BERLIN



Dr. Rolf Kornemann

Der 129. Zentralverbandstag findet in diesem Jahr am 11. und 12. Juni in Berlin statt. Im Mittelpunkt steht der Festakt am 11. Juni – es werden über 500 Gäste aus Politik und der Immobilienwirtschaft erwartet. Die Festreden werden von Volker Kauder (Vorsitzender der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag) und Lencke Steiner (Vorsitzende des Wirtschaftsverbandes „Die Jungen Unternehmer“) gehalten. Erstmals bietet Haus & Grund Deutschland hochkarätig besetzte Fachforen an, die sich den zentralen Themen des Verbandes widmen werden: Grundsteuerreform, Mietpreisbremse und 2. Mietrechtsnovellierungsgesetz sowie Nutzen und Folgen der Wärmedämmung.



Volker Kauder MdB



Lencke Steiner



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Herausgeber und Redaktion:

Haus & Grund Deutschland, Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V., Mohrenstraße 33, 10117 Berlin

Kontakt: Alexander Wiech, Leiter Kommunikation, T 030-2 02 16-0, F 030-2 02 16-5 55, info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de

Gestaltung: www.designbuero-ehmer.de, **Layout:** Ariane Waterstraat

