

**KANZLEI AM STEINMARKT**

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH



# BWE Cham & Sparkasse im Landkreis Cham

## Veranstaltung

16. September 2021

Dr. Andreas Stangl

**KANZLEI AM STEINMARKT**

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Steinmarkt 12 • 93413 Cham

**Telefon:** 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80

**E-Mail:** [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de) • [www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)



## Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG

## Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)

# Wahlprogramme der Parteien -Mietrecht/Immobilien- zur Bundestagswahl 2021

# Wahlprogramme der Parteien | Dr. Andreas Stangl

Themen	CDU/CSU	SPD	FDP	Grüne	Linke	AfD
<b>Mietendeckel</b>	Ablehnung	Zustimmung Mietenmoratorium angespannte Wohnlagen, Erhöhung max. Inflationsrate (befristet) Mietpreisbremse (entfristen)	Ablehnung + Mietpreisbremse abschaffen	Zustimmung (bundesweit) + verschärfte Mietpreisbremse (entfristen)	Zustimmung (angespannte Wohnlagen) Wohnung und Gewerbe + teilweise Absenkung besonders hoher Mieten	Ablehnung
<b>Mietspiegel- änderung</b>	Nicht erwähnt	Mieten der letzten 8 Jahre einbeziehen, qualifizierter Mietspiegel bundesweit einheitlich	Nicht erwähnt	Mieten der letzten 20 Jahre einbeziehen, max. 2,5% pro Jahr innerhalb Mietspiegel	Nicht erwähnt	Ablehnung
<b>Millieuschutz</b>	Zustimmung, aber nicht ausdrücklich genannt, indirekt durch Leben im angestammten Wohnviertel	Zustimmung Quartiers- entwicklung	Nicht erwähnt	Ausweitung	Ausweitung	Ablehnung
<b>Mieterschutz Gewerbe</b>	Nicht erwähnt	Einführung Mietpreisbegren- zung + Mieterschutz	Nicht erwähnt	Verstärkung	Einführung Mietpreisbegrenzung + Mieterschutz	Ablehnung

# Wahlprogramme der Parteien | Dr. Andreas Stangl

Themen	CDU/CSU	SPD	FDP	Grüne	Linke	AfD
<b>Mieterschutz</b>	Nicht erwähnt	Mietwucher bekämpfen	Nicht erwähnt	Eigenbedarfskündigungen erschweren, Eigentümer, nahe Verwandte; Ausschluss bei schutzwürdigen Personen + Recht auf Wohnen im Grundgesetz + keine Kündigung in die Wohnungslosigkeit + Nachholung Zahlungsverzug + Mietwucher bestrafen	Eigenbedarfskündigungen erschweren + keine Kündigung >70 Jahre/Alleinerziehende + Besetzungen legalisieren + Recht auf Mietstreik + Ende Massenunterkünfte für Geflüchtete usw. + Recht auf eigene Wohnung + Räumungsverbot in die Obdachlosigkeit + Recht auf Wohnen im Grundgesetz	Ablehnung
<b>Energetische Sanierung</b>	Nicht zulasten der Mieter und Förderungen für vermietete Gebäude	CO <sub>2</sub> -Preis soll allein Vermieter tragen	Nicht erwähnt	Neue Bau- und Sanierungsstandards (KfW 40 für Neubau, KfW 55 für Bestand), Senkung der Modernisierungsumlage auf 1,50 Euro pro m <sup>2</sup>	Neuer Baustandard: KfW 40, Abschaffung der Modernisierungsumlage	Nicht erwähnt
<b>Umlagefähigkeit Grundsteuer</b>	Nicht erwähnt	Nicht erwähnt	Nicht erwähnt	Abschaffung	Nicht erwähnt	Nicht erwähnt

# Wahlprogramme der Parteien | Dr. Andreas Stangl

Themen	CDU/CSU	SPD	FDP	Grüne	Linke	AfD
<b>Neubau (steuerlich / Standard / Verfahren)</b>	5% Sonder-AfA bei Mietwohnungsbau verlängern, Reduzierung Bauvorschriften, Beschleunigung Vorverfahren, Bauen mit Holz, Verwendung Recyclingmaterial	Nicht erwähnt	Fokus auf Neubau, Digitalisierung von Bauanträgen, KfW-Programm für Dachausbau, lineare AfA für Gebäude dauerhaft auf 3%, Genehmigungsfiktion, Baukosten TÜV, serielles machbares Bauen nutzen	Senkung der Kaufnebenkosten (Bestellerprinzip bei Verkauf, niedrigere Grunderwerbsteuer für Privatpersonen, höhere für Wohnungsunternehmen, Neubauten und Sanierung möglichst klimaneutral, flächensparendes Bauen	Wird als Mittel gegen hohe Mieten kategorisch abgelehnt, Neubau Passivhausstandard, Klimacheck aller Gebäude bis 2025, klimaneutraler Gebäudebestand bis 2040	Reduzierung Bauvorschriften, Harmonisierung Baurecht, beschleunigte Verfahren (Bürokratie abbauen + Digitalisierung)
<b>Steuerfreiheit bei Verkauf nach 10 Jahren</b>	Nicht erwähnt	Abschaffung	Nicht erwähnt	Abschaffung	Abschaffung	Nicht erwähnt
<b>Grunderwerbsteuer</b>	Senkung Freibeträge für Erwerber selbstgenutzte Immobilie	Nicht erwähnt	Wiederauffüllbarer Freibetrag bei Grunderwerbsteuer	Senkung für Privatpersonen, Erhöhung für Wohnungsunternehmen	Nicht erwähnt	Abschaffung bei selbstgenutzten Immobilien
<b>Wohngeld</b>	Regelmäßige Erhöhung für einkommensschwache Haushalte	Nicht erwähnt	Erhöhung Wohngeld Erfolgreiche Wohnungssuche: Berechtigung auf Sozialwohnung	Nicht erwähnt	Erhöhung	Erhöhung + kommunales Wohngeld
<b>Ziele Neubauten</b>	Bis 2025 1,5 Millionen neue Mietwohnungen	Jährlich 100.000 Sozialwohnungen	Nicht erwähnt	Bis 2031 1 Million neue Mietwohnungen	250.000 Sozialwohnungen pro Jahr	Kein sozialer Wohnungsbau

# Themencheck Beispiele

**Warum ist ein  
Mietendeckel/Mietenmoratorium kein  
geeignetes Instrument zur Schaffung  
günstigen Wohnraums?**

1. Die negativen Erfahrungen mit dem in Berlin verfassungsrechtlich gescheiterten Mietendeckel belegen, dass auch ein bundesweiter Mietendeckel (Grüne, Linke) oder „inflationbasierter“ Mietendeckel (SPD) folgende Folgen haben werden:
  - Rechtsunsicherheit für Vermieter und Mieter
  - Rückgang Investitionen in Wohnraum
  - Künstliche Angebotsverknappung in den ohnehin angespannten Wohnlagen bzw. sogar bundesweit. Private Investoren nehmen Abstand mangels Renditemöglichkeit
  - Staat/Kommunen können Investitionslücke mangels Bauland und Haushaltsdefiziten nicht kompensieren geschweige denn die Wunschziele nach neuen Wohnungen realisieren
  - Im Extremfall müssen Mieter (so wie in Berlin) die verfassungsrechtlichen Experimente nachzahlen



Universität Regensburg

Prof. Dr. Jürgen Kühling, LL.M.

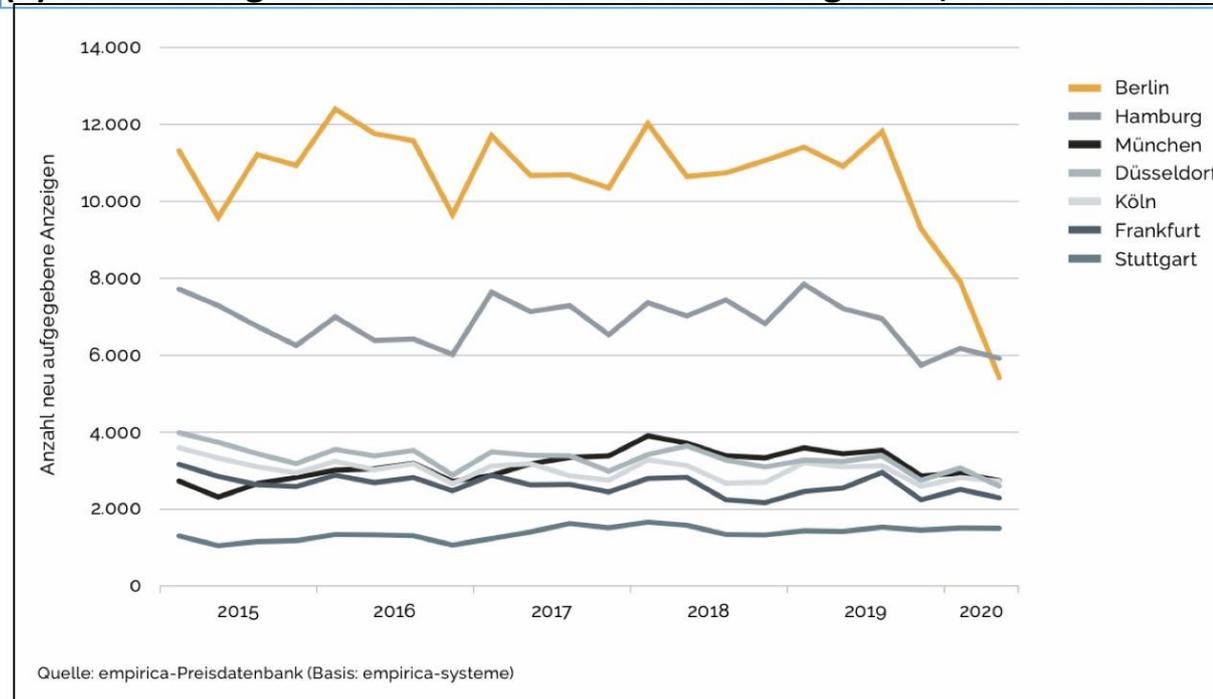
Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Immobilienrecht,

Infrastrukturrecht und Informationsrecht

FAKULTÄT FÜR RECHTSWISSENSCHAFT

## IV.2. Konsequenzen für den Berliner Mietendeckel

### (2) Entwicklung der Zahl neu erfasster Online-Angebote, I 2015 – II 2020



Rat der Immobilienweisen, Herbstgutachten Immobilienwirtschaft 2020, S. 55, abrufbar unter: <http://www.zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/Herbstgutachten-2020.pdf> (zuletzt abgerufen am: 3.6.2021)



Universität Regensburg

Prof. Dr. Jürgen Kühling, LL.M.

Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Immobilienrecht,  
Infrastrukturrecht und Informationsrecht

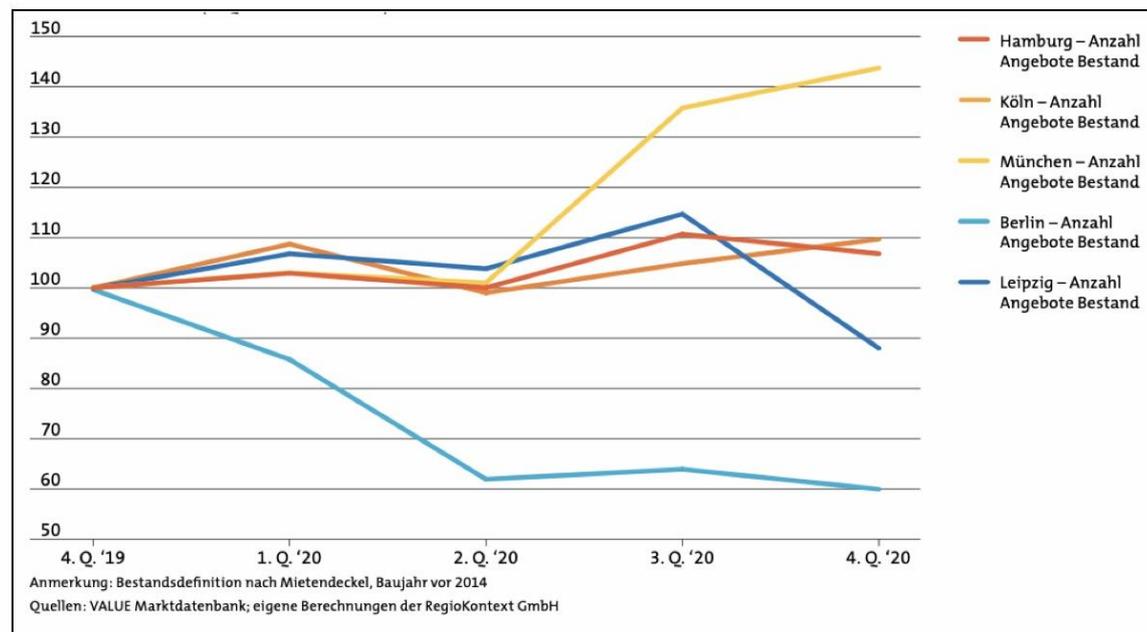
FAKULTÄT FÜR RECHTSWISSENSCHAFT

## IV.2. Konsequenzen für den Berliner

### Mietendeckel

#### (3) Entwicklung der Anzahl der Angebote im Bestand vom IV 2019 – IV 2020

Indexwert (4. Quartal 2019 = 100)



IBB, Wohnungsmarktbericht 2020, S. 78, abrufbar unter: [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wohnungsmarktbericht\\_2020.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2020.pdf)  
(zuletzt abgerufen am: 3.6.2021)

2. Ein Mietendeckel/Mietenmoratorium schafft keine einzige Wohnung, was die Lage am Immobilienmarkt verschärft, da Investitionen in Wohnungen unrentabel sind, der Staat, insb. Kommunen, aufgrund Haushaltsdefizite diese Rolle nicht ausführen können.
3. Ein Mietendeckel/Mietenmoratorium ist auch sozial ungerecht, da sie unterschiedslos jedem Mieter zugute kommt, d.h. selbst einem Millionär, der eine Loft in der Großstadt anmietet.

**Warum ist ein(e) bundesweite(r)  
Mietendeckel/Mietbremse besonders  
unangebracht?**

1. Bundesweite Regelungen (Grüne, Linke) missachten unterschiedliche Situationen zwischen angespannten Wohnlagen und ländlichen Regionen. Wieso Mietpreisbremse in Roding, Kolmberg oder Lam? Teilweise wäre statt „Mietbremse“ ein „Mietgaspedal“ wünschenswert.
2. Rechtsunsicherheit für Vermieter und Mieter künstlich auch im ländlichen Raum geschaffen. Was ist Vertragsfreiheit noch wert?
3. Es fehlt Datengrundlage, um in Regionen/Städten geschweige den Dörfern die ortsübliche Miete ermitteln zu können, was in Kombination mit Ausdehnung des Betrachtungszeitraums auf 8 Jahre (SPD) bzw. 20 Jahre (Grüne) unmöglich sein wird (rückwirkende Datenermittlung ohne Daten?)

**Warum ist eine Mietpreisbremse an sich kein geeignetes Instrument zur Schaffung günstigen Wohnraums?**

1. Eine Mietpreisbremse schafft keine einzige Wohnung, was die Lage am Immobilienmarkt verschärft, da Investitionen in Wohnungen unrentabel sind, der Staat, insb. Kommunen, aufgrund Haushaltsdefizite diese Rolle nicht ausfüllen können.
2. Eine Mietpreisbremse ist auch sozial ungerecht, da sie unterschiedslos jedem Mieter zugute kommt, d.h. selbst einem Millionär, der eine Loft in der Großstadt anmietet.
3. Das Modell der Mietpreisbremse hat bereits nach nahezu einhelliger Meinung in der Vergangenheit versagt, weshalb sie erst am 01.04.2020 verschärft und verlängert wurde. Gebessert hat sich nichts. Weshalb eine weitere Verschärfung (SPD, Grüne, Linke) und Entfristung (SPD, Grüne, Linke) eines nachweislich untauglichen Instruments die Situation verbessern soll, ist nicht nachvollziehbar.
4. Rechtsunsicherheit für Vermieter und Mieter, ob die vereinbarte Miete tatsächlich wirksam ist. Aushöhlung Vertragsfreiheit zugunsten Schaffung Konfliktpotential „Wohnst Du noch oder klagst Du schon?“
5. Vorzieheffekte absehbar. Am Vorabend dieser Regelung wird jeder Vermieter noch schnell Vertragsgestaltungsfreiheit nutzen und Lücken ausnutzen.

**Warum ist die Beschränkung der Mieterhöhung zur Schaffung „günstigen Wohnraums“ wirkungslos, ja sogar sozial ungerecht?**

1. Die Beschränkung der Mieterhöhung schafft keine einzige Wohnung, was die Lage am Immobilienmarkt verschärft, da Investitionen in Wohnungen unrentabel sind, der Staat, insb. Kommunen, aufgrund Haushaltsdefizite diese Rolle nicht ausfüllen können.
2. Die Beschränkung der Mieterhöhung ist auch sozial ungerecht, da sie unterschiedslos jedem Mieter zugute kommt, d.h. selbst einem Millionär, der eine Loft in der Großstadt anmietet.
3. Die ortsübliche Vergleichsmiete was bis 01.01.2020 aus einem Betrachtungszeitraum der Daten aus 4 Jahren zu ermitteln, was seit 2020 auf 6 Jahre ausgedehnt wurde. Bereits dies ein künstlicher Eingriff, da Grundgedanke war, dass die Bestandsmieten nicht über die Neumieten hinausgehen sollten.
4. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll nun aus noch älteren Daten, 8 Jahre (SPD) bzw. 20 Jahre (Grüne), ermittelt werden, was überspitzt formuliert die „historische“ Miete zum Maßstab macht.

Paradox: Mietenstopp über die Hintertür, da wenn man dann Ideen wie „Mietenmoratorium“ (SPD) und „Mietendeckel“ (Grüne) außen vor lässt, keine Erhöhung erlaubt, da jahrelang zurückliegende Mieten Obergrenze bilden.

5. Die Mieterhöhung ist bereits heute ein „Bürokratiemonster“ und faktisch im ländlichen Raum gegen den Willen des Mieters kaum durchsetzbar, da die zwingenden Begründungsmittel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen (Mietspiegel, 3 Vergleichswohnungen, Mietdatenbank, SV Gutachten). Es fehlt bereits Datengrundlage, um Vergleichsmieten zu erhalten. Mietspiegel nicht flächendeckend vorhanden, drei Vergleichswohnungen im „Dorf“ nicht auffindbar.
6. Vorzieheffekte absehbar. Am Vorabend dieser Regelungen wird jeder Vermieter versuchen maximal zu erhöhen, was dem Ziel „günstige Mieten“ widerspricht.
7. Vertragsgestaltung wird Lücken suchen, z.B. Indexmiete, da Inflation, damit Verbraucherpreise steigen werden, oder „Getrenntvermietung“ Wohnung/Garage.

# Warum ist Beschränkung der Modernisierungsmieterhöhung auch klimapolitisch wenig sinnvoll?

1. Wer nicht modernisiert, bleibt als Vermieter auf CO<sub>2</sub>-Kosten sitzen, wer modernisiert bleibt als Vermieter auf den Baukosten sitzen, da Modernisierungsumlage stark reduziert (SPD/Grüne) bzw. abgeschafft wird (Linke). Baukosten sind 2021 nahezu explodiert, so dass kein Anreiz für energetische Sanierung erkennbar.
2. Kein Anreiz bei Bestandsgebäuden energetisch zu sanieren, wenn Kosten nicht (Linke) oder nur gedeckelt (SPD, Grüne) werden.  
Zielkonflikt „günstiger Wohnraum – Klimaziele“  
Fördern statt belasten!
3. Modernisierungsumlage wurde erst am 01.01.2019 durch § 559 Abs. 3a BGB beschränkt, so dass bei steigenden Kosten einer energetischen Sanierung Kappung von 8% auf 4% (SPD) bzw. Senkung auf 1,50 €/m<sup>2</sup> statt bisher 2,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 3,00 €/m<sup>2</sup> (Grüne) oder gar Abschaffung (Linke) nicht nachvollziehbar sind. Modernisierungsstau ist Folge!

# Zusammenfassung

Die Wahlprogramme der Parteien sind sehr unterschiedlich. Zielkonflikte zwischen „günstigem Wohnraum“ einerseits und „Klimapolitik“ andererseits werden nicht gelöst, teilweise stehen sie sogar in Widerspruch. Leider mehr „Fühlen als Denken“ und an Realitäten des Marktes vorbei. Statt „Subjektförderung“ häufig „Objektförderung“ was sozial ungerecht ist und weder Vermieter noch Mieter hilft.