



## Analyse zum Gesetzesvorschlag über den Mietvertrag

# Wo kein Wille ist, ist auch kein Weg

### Die Faktenlage.

Wenn ein Haushalt mehr als 40% seines verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgeben muss, spricht man von einer finanziellen Überbelastung.

Im Jahr 2010 waren in Luxemburg 19,5% aller mietenden Haushalte dieser finanziellen Überbelastung ausgesetzt. 2018 liegt der Prozentsatz bei 32,5%.

Und 26,5% der Haushalte, die Wohneigentümer mit laufender Kreditrückzahlung sind, mussten 2018 ebenfalls über 40% ihres Einkommens für das Wohnen aufbringen.

Noch dramatischer ist die Situation, wenn man die Überbelastung bei der unteren und der unteren mittleren Einkommensschicht unserer Bevölkerung analysiert.

Bei der unteren Einkommensschicht (0%-20%) hat sich der Anteil der mietenden Haushalte, die mehr als 40% ihres Einkommens für das Wohnen aufbringen müssen, von 41,7% im Jahr 2010 auf 63,9% im Jahr 2018 erhöht. Für die untere mittlere Einkommensschicht (20%-40%) ist der Prozentsatz von 9,8% im Jahr 2010 auf 26,8% im Jahr 2018 hochgeschneilt.

Der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen aufgebracht werden muss, beläuft sich für die untere Einkommensschicht (0%-20%) im Fall der Miete auf sage und schreibe 51,8% im Jahr 2018 und beim Wohneigentum mit laufender Kreditrückzahlung auf 50,2%. Die Vergleichszahlen im Jahr 2010 beliefen sich auf 40,1% bzw. 40,4%. Im Unterschied dazu blieb für die obere Einkommensschicht (80%-100%) der proportionale Anteil des Einkommens, der für das Mieten

**Dies bedeutet im Klartext, dass für rund ein Viertel (!) der Bevölkerung das für den „Rest des Lebens“ verfügbare Einkommen sich auf dem Niveau des Armutsrisikos bewegt.**

aufgebracht wird, nahezu konstant: 16,9% im Jahr 2018 und 16,4% im Jahr 2010. Im Fall der eigenen Wohnung mit laufender Kreditrückzahlung hat sich dieser Anteil sogar verringert: von 25,2% im Jahr 2010 auf 21,1% im Jahr 2018.

Das Zahlenmaterial belegt, dass die Wohnkrise die unteren Einkommenschichten von Jahr zu Jahr nicht nur härter trifft, sondern ebenfalls die soziale Ungleichheit zwischen den unteren Einkommenschichten im Vergleich zu höheren Einkommenschichten und am stärksten zur oberen Einkommenschicht laufend zunimmt.

Das statistische Amt STATEC hat in einer interessanten Studie festgestellt, dass nach Abzug der Wohnkosten sich beim verfügbaren Einkommen das Verhältnis zwischen oberer und unterer Einkommenschicht von 4,1:1 auf 5,6:1 erhöht. Mit anderen Worten: Die Kosten für das Wohnen erhöhen die soziale Ungleichheit. Tendenz weiter ansteigend.

Nach Aussagen des STATEC wirkt sich die Preisexplosion im Wohnbereich folgendermaßen auf das Armutsrisiko aus: nach

Abzug der Wohnkosten erhöhte sich im Jahr 2017 der Anteil der Bevölkerung, der dem Armutsrisiko ausgesetzt ist, von 15,8% auf 24%. Dies bedeutet im Klartext, dass für rund ein Viertel (!) der Bevölkerung das für den „Rest des Lebens“ verfügbare Einkommen sich auf dem Niveau des Armutsrisikos bewegt.

**Die politische Kapitulation bei der Kardinalfrage**

Die finanziellen Überbelastungen und massiven Kaufkraftverluste der Haushalte sind das Resultat einer seit den 90-er Jahren und verstärkt seit der Finanzkrise 2008/2009 kontinuierlich anwachsenden Schere zwischen der Entwicklung der Immobilienpreise und der Einkommensentwicklung der Bevölkerung.

Im Verlauf der Zeitperiode zwischen 1995 und 2016 haben sich die Immobilienpreise im Durchschnitt jährlich um 6,3% erhöht. Jahr für Jahr mehr als doppelt so hoch wie die Nominallöhne, die sich jährlich im Durchschnitt um 2,3% entwickelt haben!

Vor dem Hintergrund dieser sozialen Krisenentwicklung hatte der OGBL im

Frühjahr 2019 den Notstand Wohnen ausgerufen und die Regierung zum dringenden Handeln aufgefordert.

Man war deshalb sehr gespannt auf die Reaktionen der Regierung u.a. im Zusammenhang mit der angekündigten Reform des Gesetzes über den Mietvertrag.

Welche Reformschritte würde die Regierung vorgeschlagen, um die Mietpreise in Einklang mit der Einkommenssituation der Bevölkerung zu bringen?

Nach Analyse des vor dem Sommer 2020 eingebrachten Gesetzesvorschlags lautet die Antwort: Keine!

Frustration, Enttäuschung und Ernüchterung sind bei all jenen spürbar, die darauf gehofft hatten, dass die Regierung bei der Festlegung der gesetzlichen Obergrenze der Mietpreise das Kriterium der Verhältnismäßigkeit der Mietpreise zur Einkommenssituation der Haushalte, in diesem Fall der mietenden Haushalte, einführen würde.

Als würde es die oben aufgeführten Zahlen zur sozialen Realität der finanziellen Überbelastung zehntausender Haushalte und die durch die Wohnkrise verursachte Zunahme der sozialen Ungleichheit nicht geben, hat die Regierung nichts anderes anzubieten, als dass auch in Zukunft die gesetzlich erlaubte Obergrenze eines Mietpreises einzig und allein durch das Kriterium der jährlichen Rendite für das investierte Kapital des Eigentümers bestimmt bleibt. Wie ein sakrosanktes Prinzip wird dabei die Obergrenze von „5% des investierten Kapitals“ hoch gehalten. Unflexibel, wie ein Naturgesetz, das vor 65 Jahren (!) eingeführt wurde.

Warum das so sein soll erklärt der Gesetzesvorschlag nicht. Dieser zentrale Punkt wird nicht begründet.

## Zur Rendite des Kapitals im luxemburgischen Immobilienbereich

Diese Unterlassung ist nicht nur bedauerlich, sondern von Grund auf sehr problematisch, weil bekanntlich die Perspektive der Kapitalrendite, in diesem Fall jene im Immobilienbereich, mitnichten eine historische Konstante darstellt.

Im Gegensatz zum aktuellen Gesetzesvorschlag wurde zumindest noch bei der letzten Reform des Mietgesetzes im Jahr 2006 das Beibehalten der 5%-Regel aufgrund des Vergleichs mit der Perspektive der Renditen bei anderen Arten der Kapitalinvestitionen wie z.B. beim Aktienkapital oder bei staatlichen Obligationen begründet. Das Argument: Die Investitionstätigkeit im Immobilienbereich sollte gegenüber anderen Arten der Kapitalanlage nicht an Attraktivität verlieren.

Heute, vor dem Hintergrund des explosiven Hochschnellens des „Wertzuwachses“ im Immobilienbereich im Verlauf der vergangenen Jahre klingt all dies befremdend und anachronistisch.

Es ist müßig darüber zu streiten, ob nicht schon 2006 bei der Einschätzung des „return on invest“ der überproportionale Wertzuwachs der Kapitalanlagen im hiesigen Boden- und Immobilienbereich seit den 1990er Jahren mitberücksichtigt hätte werden müssen. Zusätzlich zur Rendite, die durch das Mieteinkommen generiert wird.

Was absolut inakzeptabel ist, ist die Tatsache, dass der aktuelle Gesetzesvorschlag die Entwicklung, die seit 2006 stattgefunden hat, völlig ignoriert. Weder im „Exposé des Motifs“ noch im „Commentaire des Articles“ werden die einzelnen Bestandteile der Kapitalrendite und die ihrer Entwicklung seit 2006, erwähnt. Wo

bleibt diese Analyse! Unbeabsichtigtes oder bewusstes Unterlassen? Letzteres dürfte der Fall sein.

Denn hätte der Wohnungsminister diese Analyse mit eingebracht, wäre der Widerspruch zwischen der aktuellen Situation und der seit 65 Jahren alten 5%-Renditenregel offen zutage getreten.

Er hätte erklären müssen, warum für die „Absicherung der Kapitalrendite“ weiterhin nur das Mieteinkommen in Rechnung gestellt wird und nicht gleichzeitig die überproportionale Wertsteigerung des Besitzes. Seit Langem steht außer Frage, dass vordergründig das Hauptinteresse der Investoren für das Anlegen von Kapital in Grund und Immobilien in Luxemburg nicht durch die zu erwartenden Mieteinnahmen, sondern durch die Erwartung der Wertsteigerung des Besitzes angefeuert wird.

Und dies gepaart mit den seit der Finanzkrise 2008/2009 historisch sehr niedrigen Kreditzinsen. Die darüber hinaus - und dies ist ebenfalls nicht unwesentlich - im Fall von Festzinsen planbar niedrig bleiben.

Wo bleibt im Gesetzesvorhaben die Analyse des direkten Vergleichs mit anderen Investitionsformen, wie beispielsweise den Aktienmärkten oder den staatlichen Anleihen?

Und wo bleibt die Berücksichtigung der nach 2006 eingeführten steuerlichen Erleichterungen für Kapitalanlagen im Immobilienbereich?

Es besteht akuter politischer Klärungsbedarf in Bezug auf dieses Schweigen im Gesetzesvorhaben der Regierung.

Dies umso mehr, weil dadurch, wie bereits gesagt, ein anderes potenzielles Kriterium für die Festlegung der Mietpreisobergrenze einfach unter den Tisch gefegt

wurde. Nämlich das Kriterium des Verhältnisses zwischen der Einkommensentwicklung der Bevölkerung und der Entwicklung der Wohnkosten.

## Die Alternative: Die Berücksichtigung der Einkommensentwicklung der Bevölkerung

Müsste im Rahmen des politischen Auftrags der Verteidigung des Grundrechts auf Wohnen das Kriterium der Verhältnismäßigkeit der Mietpreise zur Einkommenssituation der Haushalte nicht als gleichwertiges, wenn nicht sogar als leitendes Prinzip eingeführt werden?

Müsste in diesem Verhältnis der Wohnkostenaufwand einen bestimmten gesellschaftlich akzeptablen und zu verantwortenden Grenzwert nicht übertreffen dürfen?

Müssten sich beide Seiten dieses Verhältnisses nicht gleichgewichtig zueinander entwickeln?

Der Gesetzesvorschlag der Regierung behandelt nicht einmal ansatzweise diesen wichtigen Themen- und Fragenkomplex. Dieser müsste angesichts der durch die spekulative Dynamik der an hohen Renditen interessierten Kapitalanleger aller Art verursachten ungezügelten Preisexplosion im Immobilienbereich der Angelpunkt

**Was absolut inakzeptabel**

**ist, ist die Tatsache, dass**

**der aktuelle Gesetzes-**

**vorschlag die Entwicklung,**

**die seit 2006 stattgefunden**

**hat, völlig ignoriert.**



der gesetzlichen Diskussion und ihrer vorgeschlagenen Maßnahmen sein! Die Regierung hat sich dafür entschieden, dies nicht zu tun. Für sie zählt nur die Einkommensperspektive der Kapitalanleger. Die der Mieter wird ignoriert.

Dabei hätte die Regierung gut daran tun, sich beispielsweise vom Gesetzesvorschlag 7257 der beiden Abgeordneten Baum und Wagner zusätzlich der diesbezüglichen Verbesserungsvorschläge der Salariatskammer inspirieren zu lassen.

Diese Vorschläge haben nämlich den Verdienst, dass sie den Faktor des überproportionalen Wertzuwachses von Baugrund und Immobilien im Vergleich zur Lohnentwicklung der Bevölkerung neutralisieren, ohne dabei eine entspre-

chend angepasste Kapitalrendite infrage zu stellen.

### **Dem Widerspruch zwischen Wissen und politischem Handeln ...**

... setzt die Regierung die Krone auf, indem ihr Gesetzesvorschlag im „exposé des motifs“ die katastrophale Statistik der in den letzten Jahren rasant zunehmenden finanziellen Überbelastung bei den Wohnkosten ausführlich darstellt, um diese dann bei den vorgeschlagenen gesetzlichen Maßnahmen völlig zu übergehen, zu ignorieren und sogar in das Gegenteil zu kehren. Dies grenzt an politische Unkultur und an kommunikative Hypokrisie.

In Bezug auf den Berechnungsmecha-

nismus für die Ermittlung der Obergrenze des Mietpreises ist der Gesetzesvorschlag ein unglaubliches Verleugnen der aktuellen Realitäten und, falls von der Abgeordnetenversammlung verabschiedet, sozial gesehen eine legale Katastrophe, die nichts am Notstand im Wohnbereich und an der weiteren Entwicklung der Mietpreise ändern wird.

Einige vorgeschlagene Präzisionen in Bezug auf die Definition und die Berechnungsmodalitäten des „investierten Kapitals“ im Rahmen der „%-Regel“ sind teilweise sinnvoll aber ihre realen Tragweiten sind aufgrund des Beibehaltens der in dieser Form überholten 5%-Regel mit dem Tropfen auf den heißen Stein zu vergleichen.

Andere kontraproduktive und abzulehnenden Vorschläge, wie beispielsweise die im Zusammenhang mit der Festlegung des „investierten Kapitals“ bei Schenkungen bzw. Erbschaften werden sich sogar als preistreibend bei den Mieten erweisen.

### **Positive Punkte und andere, die, falls sie nicht aufge bessert werden, Reformkosmetik bleiben werden**

Gibt es überhaupt Punkte, die nicht das Prädikat der Reformkosmetik verdienen und einen realen Fortschritt darstellen? Es gibt sie, und zwar bei den Definitionen, den Prozeduren, und der Berechnung der Höchstmiete bei Wohngemeinschaften und der multiplen Zimmervermietung.

Das geplante Herabsetzen der Mietgarantie auf maximal zwei Monatsmieten ist ebenfalls positiv, wenn man einmal davon absieht, dass die ungebremste Mietpreisentwicklung den positiven Impakt dieser finanziellen Entlastung der Mieter wieder verpuffen lassen wird. Allerdings muss bei der Prozedur der Rückgabe der Mietgarantie im Fall von Eigentumswohnungen das Gesetzesvorhaben aufge bessert werden, um überlange Zeitverzögerungen und ein unverhältnismäßiges Zurückhalten der Mietgarantie zu verhindern.

Und wer soll zukünftig die Vermittlungskosten einer Mietwohnung tragen? Warum diesbezüglich im „commentaire des articles“ die Faktenlage, inklusive der Vergleiche mit den Nachbarländern, gut und ausführlich aufzuführen, wenn man sie dann im Gesetzestext nicht oder nur halbherzig berücksichtigt.

Wenn beispielsweise festgestellt wird, dass im Zeitraum von 2005 bis 2020 die Mieten – und folglich die Vermittlungsgebühren – sich um 60%, um doppelt so schnell wie die allgemeine Preisinflation entwickelt haben, hätte man erwarten können, dass der Gesetzgeber die längst fällige Reglementierung der Vermittlungstarife vornehmen würde, um Extraprofite zu verhindern, die nicht auf eine bessere oder gestiegene Dienstleistung zurück-

zuführen sind, sondern ein rein „mechanisches“ Resultat der allgemeinen Preisexplosion im Immobilienbereich sind.

Und wenn unsere Nachbarländer Belgien, Frankreich und Deutschland in ihren Gesetzen verankert haben, dass die Vermittlungsgebühren gemäß dem Bestellerprinzip zu entrichten sind, also von demjenigen, der die Vermittlung in Auftrag gegeben hat, ist es unverständlich, dass in Luxemburg sich der Reformfortschritt auf das „Aufteilen“ dieser Gebühren begrenzen soll.

Was die vorgeschlagenen erweiterten Rechte der Mieter anbelangt, um Beanstandungen vortragen zu können, werden diese sich in der Praxis mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit als rein theoretische Rechte erweisen. Dieser Themenkomplex muss ebenfalls überarbeitet werden. In diesem Zusammenhang müssen die angekündigten Anpassungen im Zusammenhang mit den „Mietkommissionen“ zu erweiterten Rechten und Mittel sowie zu ihrer Professionalisierung führen.

### **Das Fazit**

„La législation existante sera modernisée pour mieux contrôler l'évolution des loyers (...)“ heißt es im Regierungsprogramm 2018-2023. Im Gegensatz zu dieser Ankündigung wird der Gesetzesvorschlag – im Fall seiner Annahme durch die Abgeordnetenkammer – nichts an der finanziellen Überbelastung der mietenden Haushalte ändern. Und nichts am weiteren Schwund der Kaufkraft bei den betroffenen Einkommenschichten. Er leistet weder einen Beitrag zur Eindämmung der sozialen Ungleichheit noch einen für das Abbremsen der Preisexplosion im Immobilienbereich. Und wenn man weiß, wie lange es üblicherweise bis zu einer nächsten Reform dauert, dann kann es an die Regierung und an die Abgeordneten nur eine Forderung geben: Dieser Gesetzesvorschlag muss grundlegend überarbeitet werden!

In seiner jetzigen Form verdient er nur das Prädikat der Kapitulation der Politik im Kampf gegen den Notstand Wohnen! ◇

**Der Gesetzesvorschlag  
- im Fall seiner Annahme  
durch die Abgeordneten-  
kammer – wird nichts an der  
finanziellen Überbelastung  
der mietenden Haushalte  
ändern. Und nichts am  
weiteren Schwund der  
Kaufkraft bei den betroffenen  
Einkommenschichten.**



  
**André Roeltgen**  
Berater