

REPORT 2024

REGULIERUNG IM DEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT

Was Investoren wissen müssen:
Rechtliche Rahmenbedingungen und aktuelle
Markttrends bei der Vermietung

Better never settles



INHALT

01

VORWORT

DER DEUTSCHE WOHNIMMOBILIENMARKT STEHT BEI INSTITUTIONELLEN INVESTOREN HOCH IM KURS: ALS EUROPAS GRÖSSTE VOLKSWIRTSCHAFT MIT WACHSENDEN BEVÖLKERUNGSZAHLEN UND EINER ANHALTEND HOHEN WOHNRAUMNACHFRAGE BIETET DEUTSCHLAND HERVORRAGENDE STANDORTVORAUSSETZUNGEN, VOR ALLEM ABER STICHT DER DEUTSCHE WOHNMARKT DURCH SEINE HOHE MIETERQUOTE HERVOR: 50 PROZENT DER DEUTSCHEN BEVÖLKERUNG LEBT ZUR MIETE – MEHR ALS IN JEDEM ANDEREN EU-LAND. DIESE BRINGT EINE UMFASSENDE REGULIERUNG DES MARKTES MIT SICH, DIE NICHT IMMER EINFACH ZU DURCHSCHAUEN IST.

Besonders zum Schutz der Mieter unterliegt Deutschlands historisch großer Mietmarkt zahlreichen Gesetzen, sowohl in Bezug auf die unmittelbare Mietpreisfestlegung als auch auf Baumaßnahmen und energetische Standards. Zusätzlich komplex wird diese Regulierung durch den föderalen Aufbau Deutschlands und seines Rechtssystems, in dem die Gesetzgebung auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene stattfindet. Das hat zur Folge, dass Gesetze regional variieren können, sodass unter Umständen in zwei verschiedenen Gemeinden unterschiedliche Regeln gelten. Hinzu kommt, dass die Gesetze sich immer wieder ändern.

Wer am deutschen Wohnmarkt aktiv ist, braucht somit eine gute Übersicht über die geltenden Gesetze, um sinnvolle Investmententscheidungen zu treffen. Durch die Zusammenarbeit von Cushman & Wakefield und Hogan Lovells ist ein Report entstanden, der Markt- und Investorenexpertise mit rechtlicher Kompetenz verbindet und so eine ganzheitliche Betrachtung des Themas ermöglicht. Der Report ersetzt keine individuelle Beratung und umfassende Analyse des rechtlichen Umfelds, bietet jedoch einen Einblick, wo in Deutschlands mietregulatorischem „Flickenteppich“ die Fallstricke lauern.

Dabei beschreibt der Report zunächst Hintergründe zum Standort Deutschland und seiner föderalen Gesetzgebung. Zudem nimmt er ausgewählte Rechtsinstrumente genauer unter die Lupe, mit denen Investoren und Vermieter konfrontiert sind: Welche Formen von Wohnmietverträgen gibt es? Wie werden Mieten festgelegt und was bedeutet die Mietpreisbremse? In welchen Gebieten gelten besondere Vorschriften? Was sehen die aktuellen Änderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz vor? Das vierte Kapitel wirft zudem einen Blick auf aktuelle Marktentwicklungen mit Fokus auf das junge Sub-Segment Mikroapartments sowie das aktuelle Investmentgeschehen.

Wir freuen uns, Sie auf dem Weg in die Regulatorik am deutschen Wohnmarkt zu begleiten und wünschen viel Spaß beim Lesen!



JAN-BASTIAN KNOD

Head of Residential
Investment Germany
Head of Healthcare Advisory
Cushman & Wakefield



STEFANIE KERN

Partnerin
Immobilienwirtschaftsrecht
Hogan Lovells

02

DEUTSCHLAND: STANDORTVORTEILE UND RECHTSSYSTEM

DEUTSCHLANDS WOHNMARKT IST BEI INVESTOREN AUS DEM IN- UND AUSLAND SEIT JAHREN BELIEBT. INNERHALB EUROPAS GILT ER ALS BESONDERS STABIL, DIE WOHNRAUMNACHFRAGE STEIGT KONSTANT UND DER MIETWOHNUNGSMARKT IST HISTORISCH ETABLIERT. GLEICHZEITIG IST INSBESONDERE DER MIETWOHNUNGSMARKT STRENG REGULIERT. AUFGRUND DES FÖDERALEN RECHTSSYSTEMS IN DEUTSCHLAND ERFORDERT DIE GESETZGEBUNG VON EIGENTÜMERN UND INVESTOREN GENAUES HINSEHEN.

„

Die demografische Entwicklung in Deutschland führt zu einem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum, der vor allem in den Metropolen für langfristige Nachfrage sorgt.

HELGE ZAHRNT

Head of Research & Insight Germany
Cushman & Wakefield



STANDORTVORTEILE DEUTSCHLANDS: STARKE WIRTSCHAFT, GROSSER MIETMARKT UND WOHNRAUMNACHFRAGE

DEUTSCHLAND GILT BESONDERS FÜR INSTITUTIONELLE ANLEGER ALS HOCHATTRAKTIVER MARKT: INVESTOREN SCHÄTZEN DIE STABILE MAKROÖKONOMISCHE SITUATION DER GRÖSSTEN VOLKSWIRTSCHAFT EUROPAS, DIE SICH DURCH EIN HOHES BILDUNGSNIVEAU, EINE WACHSENDE BEVÖLKERUNG SOWIE EINE GROSSE RECHTSSICHERHEIT AUSZEICHNET UND DAMIT EINE SOLIDE GRUNDLAGE FÜR EINEN STABILEN WOHNIMMOBILIENMARKT BILDET. DABEI STECHEN DREI ASPEKTE IM INTERNATIONALEN VERGLEICH HERVOR.

Zunächst gehört Deutschland regelmäßig zu den Spitzenreitern verschiedener Kaufkraftindizes, und das jährliche verfügbare Einkommen ist nach Zahlen der GfK 2023 auf 26.271 Euro pro Kopf gestiegen – 48 Prozent mehr als der europäische Durchschnitt.

Ein noch schlagenderes Argument für eine Investition in deutsche Wohnimmobilien ist jedoch der große Mietmarkt: Über die Hälfte der Deutschen wohnt zur Miete, mehr als in jedem anderen EU-Land. Deutschlands Mietmarkt ist historisch etabliert und durch die Vielzahl an Akteuren sehr liquide.

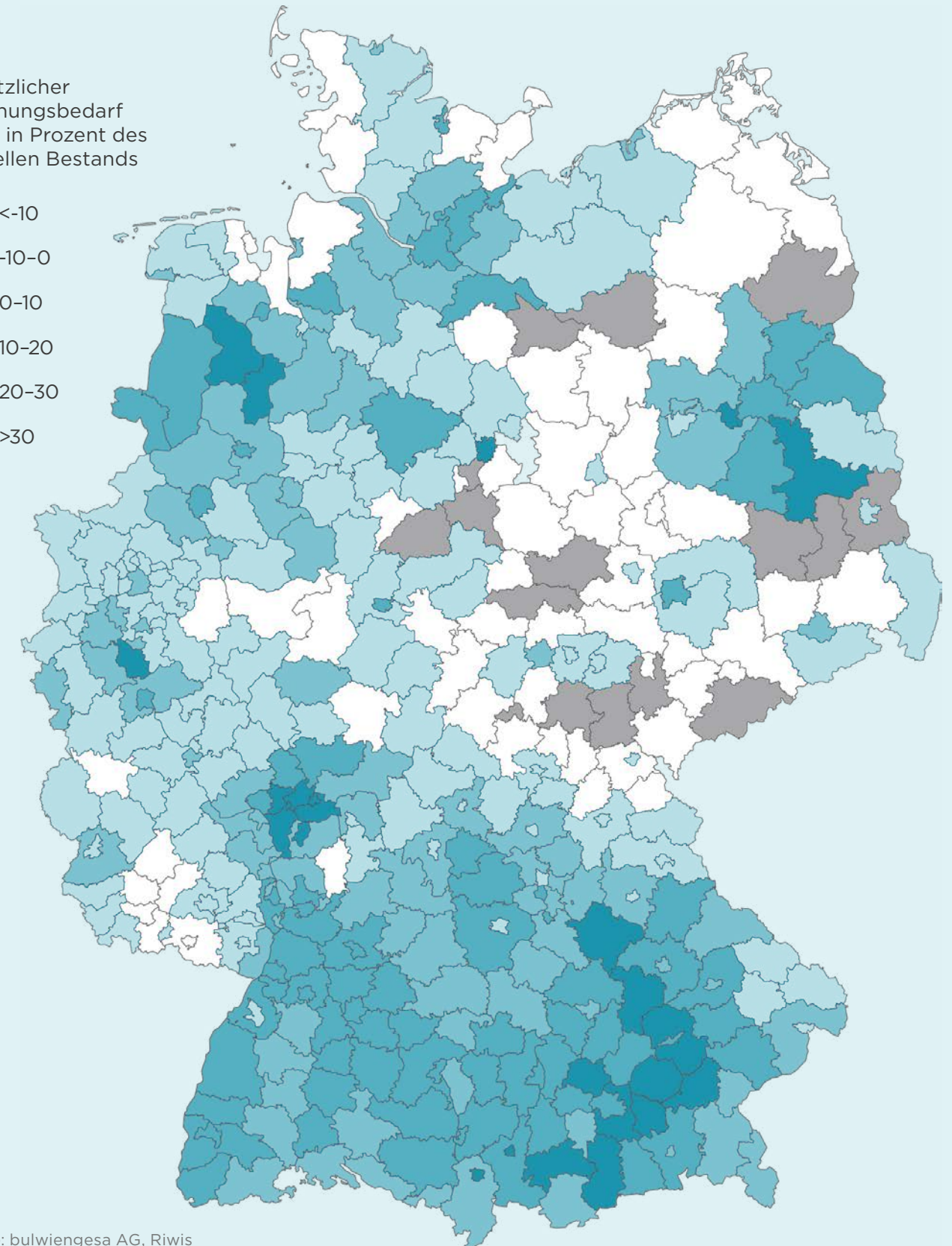
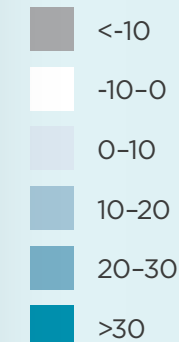
Hinzu kommt, dass Deutschland einen starken Nachfrageüberhang an Wohnungen hat, der sich aufgrund einer schwachen Bautätigkeit in den kommenden Jahren weiter vergrößern wird. Der aktuelle Wohnungsbestand lag Ende 2022 bei 43,4 Millionen und konnte im Vergleich zu 2021 um lediglich 282.800 Wohnungen vergrößert werden. Das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 zusätzliche neue Wohnungen zu schaffen, wurde somit verfehlt.

Besonders Städte in großen Ballungsräumen haben angesichts der hohen Nachfrage und unzureichenden Baufertigstellungen einen großen Nachholbedarf: Unter den Top-7-Städten führt Berlin mit einem jährlichen Nachholbedarf von 28.990 Wohnungen bis 2040 die Liste, gefolgt von Hamburg mit 16.280 und München mit 12.440 fehlenden Wohnungen pro Jahr. Unter der 10.000er-Marke liegen Köln mit 9.560 und Frankfurt mit 8.060 Wohnungen, den kleinsten Nachholbedarf haben Stuttgart mit 3.930 und Düsseldorf mit 3.900 Wohnungen.

Der große Nachfrageüberhang führt jedoch bei einer anhaltend schleppenden Bautätigkeit zu steigendem Mietwachstumspotenzial in den kommenden Jahren, wodurch auch die Mietbelastungsquote in den kommenden Jahren steigen könnte.

JÄHRLICHER WOHNUNGSBEDARF IN DEUTSCHLAND BIS 2040

Zusätzlicher
Wohnungsbedarf
2024 in Prozent des
aktuellen Bestands



Quelle: bulwiengesa AG, Riwis
Stand: 01.01.2024

FÖDERALISMUS IM BAU- UND MIETRECHT

GESETZLICHE REGULIERUNGEN IM DEUTSCHEN WOHNMARKT BETREFFEN SOWOHL DEN BAU ALS AUCH DIE VERMIETUNG VON WOHNUNGEN. DURCH DAS FÖDERALISTISCH AUFGEBAUTE DEUTSCHE RECHTSSYSTEM WERDEN DIESE ZUSÄTZLICH KOMPLEX, DA GESETZGEBUNG UND VERWALTUNG AUF BUNDES-, LANDES- UND KOMMUNALER EBENE STATTFINDEN. GROB GILT, DASS AUF BUNDES- UND LANDESEBENE DIE GESETZLICHEN RAHMEN GESTECKT WERDEN, INNERHALB DERER DIE KOMMUNEN – ALSO DIE STÄDTE UND GEMEINDEN – IHRE JEWEILIGEN UMSETZUNGEN DEFINIEREN.

ZUSTÄNDIGKEITEN IM BAURECHT

Für das Baurecht sind grundsätzlich die Länder zuständig. Der **Bund** kann jedoch in bestimmten Bereichen des Baurechts tätig werden, wenn es um übergeordnete Interessen oberhalb der Länderzuständigkeiten geht. Dazu gehören unter anderem Regelungen zum Naturschutz, zur Bodenverteilung und zur Raumordnung. Ein Beispiel für ein Bundesgesetz ist das **Baugesetzbuch (BauGB)**, welches Regelungen zum städtebaulichen Planungsrecht (Bauleitplanung) sowie zu Sanierungsmaßnahmen, Stadtumbau, Wertermittlung und Weiteres enthält.

Die **Länder** sind verantwortlich für die Erstellung der Grundlagen für die Bauleitplanung (sogenannte Landesentwicklungspläne oder Landesraumordnungsprogramme) sowie den Erlass von Bauordnungen, das heißt Bauvorschriften und Bauregeln.

Die **Gemeinden** sind schließlich dafür zuständig, Baugenehmigungen zu erteilen und Bauvorhaben zu überwachen. Sie haben somit die Möglichkeit, durch Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) die städtebauliche Entwicklung ihres Gebiets zu regeln sowie innerhalb der Landesvorgaben in Ortssatzungen eigene Bauvorschriften zu erlassen. Die genaue Aufteilung und Zuständigkeiten können in den Landesbauordnungen und anderen Landesgesetzen geregelt sein.

ZUSTÄNDIGKEITEN IM MIETRECHT

Auch im Mietrecht gibt es regionale Unterschiede, wie das Beispiel der „Mietpreisbremse“ zeigt: Der **Bund** hat im **Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)** die Möglichkeit geschaffen, dass die **Bundesländer** Verordnungen zur Regulierung der Miethöhe erlassen können (§ 556d BGB). Einige Länder haben davon Gebrauch gemacht und auf kommunaler Ebene Gebiete festgelegt, in denen diese Regulierung gilt. Um die Mietpreisbremse entsprechend umzusetzen, erstellen die **Städte und Gemeinden** Mietspiegel, mithilfe derer die ortsübliche Vergleichsmiete als Richtwert für zulässige Mieten berechnet werden kann.

BUND, LÄNDER UND KOMMUNEN BESTIMMEN DIE GESETZE IM DEUTSCHEN WOHNMARKT



BUND

schafft Gesetzesrahmen in BGB und BauGB



16 BUNDESLÄNDER

können innerhalb dieses Rahmens Gesetze und Verordnungen erlassen



11.056 STÄDTE UND GEMEINDEN

legen die jeweiligen Umsetzungen der Gesetze fest, zum Beispiel in Satzungen



KONSEQUENZEN FÜR INVESTOREN

Investoren, die in deutsche Wohnungen investieren möchten, sollten aufgrund der föderalen Struktur einige Aspekte beachten:

- Zunächst ist es wichtig, sich mit den grundlegenden **Bestimmungen des BGB** vertraut zu machen, welche die **Rechte und Pflichten von Vermietern und Mietern** festlegen. Besonders relevant ist hier die im internationalen Vergleich starke Position der Mieterseite hinsichtlich des Kündigungsschutzes, der Regulierung von Mieterhöhungen und der Umlagefähigkeit von Nebenkosten.
- Im nächsten Schritt sollten Immobilieninvestoren grundlegende Kenntnisse von den jeweiligen **Verordnungen der Bundesländer** haben, die Regelungen zur Mietpreisbegrenzung, zu Kappungsgrenzen und Umwandlungsverboten etc. haben können.
- Die **örtlichen Bauvorschriften** bestimmen, in welcher Art und Weise Immobilien genutzt und entwickelt werden können. Diese sind von Bundesland zu Bundesland und von Kommune zu Kommune unterschiedlich. Die Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten und die Einhaltung aller relevanten Bauvorschriften sind daher ebenso von Bedeutung.
- In **Bebauungsplänen und Ortssatzungen** finden sich neben Art und Maß der baulichen Nutzung weitere wichtige Regelungen wie beispielsweise zu:



DENKMALSCHUTZ



KOMMUNALE VORKAUFSRECHTE



MILIEUSCHUTZ



BEBAUBARKEIT VON GRUNDSTÜCKEN



DIE FÖDERALE STRUKTUR IM BAU- UND MIETRECHT FÜHRT DAZU, DASS ES GEWISSE UNTERSCHIEDE ZWISCHEN DEN BUNDESLÄNDERN UND SOGAR ZWISCHEN EINZELNEN KOMMUNEN GEBEN KANN. ZUR EINSCHÄTZUNG DER REALISIERBARKEIT EINER INVESTITION IN EINE WOHNIMMOBILIE SOLLTE DAHER BESONDERS IN VERBINDUNG MIT BAUMASSNAHMEN RECHTLICHE BERATUNG IN ANSPRUCH GENOMMEN WERDEN.



03

AUSGEWÄHLTE RECHTSINSTRUMENTE AM WOHNMARKT

AKTEURE AM DEUTSCHEN MIETMARKT SIND MIT EINER VIELZAHL AN GESETZLICHEN VORGABEN KONFRONTIERT, DIE SOWOHL DIE MIETVERHÄLTNISSE ALS AUCH DIE GEBÄUDE BETREFFEN. SO SOLLTEN REGELUNGEN ZUM MIETPREIS SOWIE REGELUNGEN AUS DEM BAUGESETZBUCH ZU BESTIMMTEN VOR- KAUFRECHTEN UND EINSCHRÄNKUNGEN BEI DER UMWANDLUNG VON MIETWOHNRAUM IN EIGENTUM MIETER VOR ÜBERMÄSSIGER MIETBELASTUNG UND VERDRÄNGUNG AUS GEFRAGTEN GEBIETEN SCHÜTZEN. ZUDEM SOLL MIT HILFE DES GEBÄUDEENERGIEGESETZES DER WOHN- GEBÄUDESEKTOR ALS EINER DER GRÖSSTEN CO₂-EMITTANTEN NACHHALTIGER WERDEN. ZU DIESEM ZWECK TRAT ANFANG 2024 EINE ÜBERARBEITETE VERSION IN KRAFT, DIE UNTER ANDEREM NEUE REGELN ZU HEIZANLAGEN VORSieht.

„

Der Mieterschutz spielt eine große Rolle im deutschen Mietrecht. Angesichts der Wohnraumknappheit und der damit verbundenen politischen Sprengkraft werden sich die entsprechenden Regulierungen in naher Zukunft voraussichtlich noch weiter verschärfen. Auch ist eine weitere Regulierung zur Erfüllung der EU-Klimaziele zu erwarten.

STEFANIE KERN, LL.M.

Partnerin
Immobilienwirtschaftsrecht
Hogan Lovells

03.1

REGELUNGEN ZUM MIETPREIS

GRUNDSÄTZLICH KÖNNEN DIE MIET-
VERTRAGSPARTEIEN IN DEUTSCHLAND
DIE HÖHE DER MIETE FREI VEREINBAREN
(VERTRAGSFREIHEIT). IM GEGENSATZ ZUM
GEWERBERAUMMIETRECHT GIBT ES IM
WOHNRAUMMIETRECHT JEDOCH GESETZ-
LICHE REGELUNGEN IM BÜRGERLICHEN
GESETZBUCH (BGB), WELCHE ZUM SCHUTZ
DER MIETER IN DIE GESTALTUNGSFREIHEIT
DER PARTEIEN EINGREIFEN. DIESE BETREF-
FEN UNTER ANDEREM DIE FESTLEGUNG DES
ZULÄSSIGEN MIETZINSES BEI NEUVERMIE-
TUNGEN UND MIETERHÖHUNGEN. SIEBEN
WICHTIGE REGULIERUNGSBEREICHE ZUR
FESTLEGUNG, BEGRENZUNG UND MÖGLICHEN
ERHÖHUNG VON MIETPREISEN SIND AUF
DEN FOLGENDEN SEITEN VORGESTELLT.



#1 DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE BILDET DIE GRUNDLAGE ZUR BERECHNUNG DER ZULÄSSIGEN MIETHÖHE BEI NEUVERMIETUNGEN UND MIETPREISSTEIGERUNGEN UND DARF NICHT BELIEBIG ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

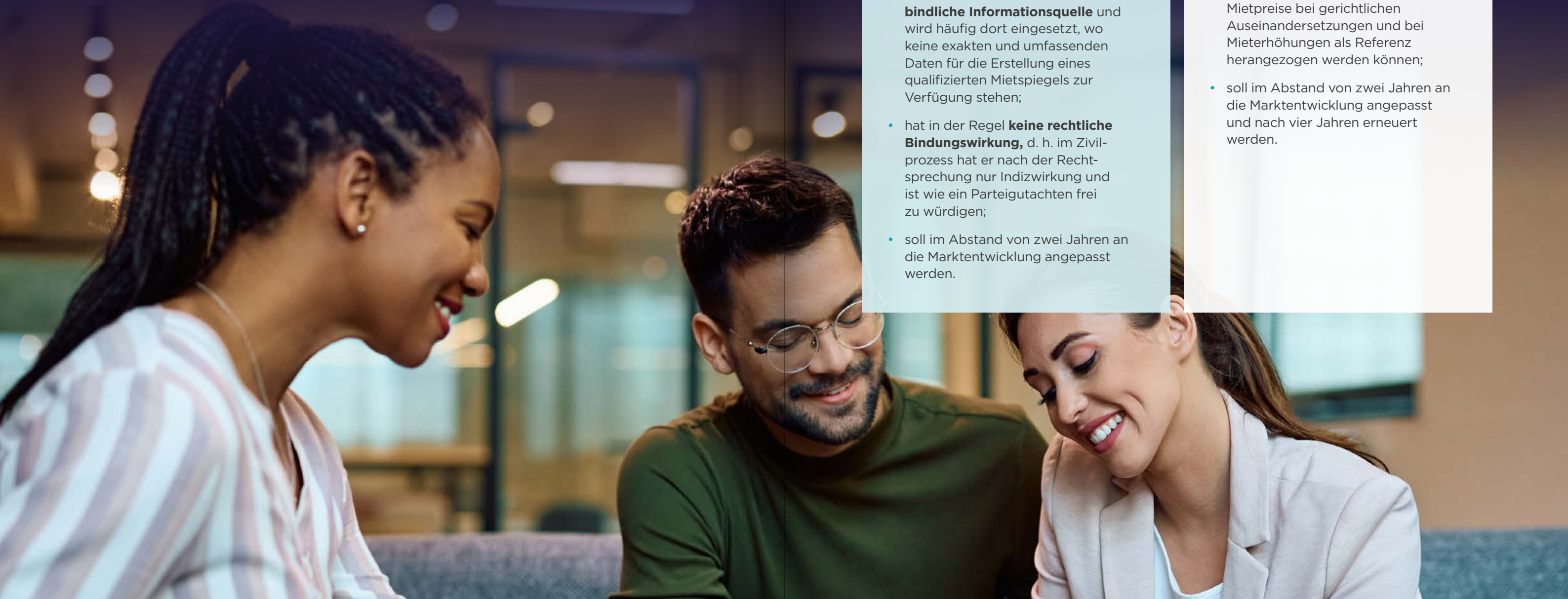
Sie wird aus den üblichen Entgelten der letzten sechs Jahre errechnet, die in einer Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit vereinbart wurden (§ 558 Abs. 2 BGB). Einen Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete bietet der sogenannte **Mietspiegel**, der für ein Gemeindegebiet, mehrere Gemeinden oder Teile von Gemeinden erstellt werden kann. Es gibt **zwei Arten von Mietspiegeln**, die einschließlich ihrer Änderungen zu veröffentlichen sind, beispielsweise auf den Internetseiten der jeweiligen Stadt- und Gebäudeverwaltungen.

DER EINFACHE MIETSPIEGEL (§ 558C BGB)

- ist von den nach Landesrecht zuständigen Behörden oder gemeinsam von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter zu erstellen und anzuerkennen für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern oder wenn für die Erstellung eines einfachen Mietspiegels ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist;
- beruht in der Regel auf **allgemeinen Marktbeobachtungen und Erfahrungen** mit Mietpreisen in einer bestimmten Region;
- ist eine **informelle und unverbindliche Informationsquelle** und wird häufig dort eingesetzt, wo keine exakten und umfassenden Daten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zur Verfügung stehen;
- hat in der Regel **keine rechtliche Bindungswirkung**, d. h. im Zivilprozess hat er nach der Rechtsprechung nur Indizwirkung und ist wie ein Parteigutachten frei zu würdigen;
- soll im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden.

DER QUALIFIZIERTE MIETSPIEGEL (§ 558D BGB)

- ist von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anzuerkennen;
- muss nach anerkannten **wissenschaftlichen Grundsätzen** erstellt worden sein, um als „qualifiziert“ zu gelten;
- beruht auf umfangreichen, **wissenschaftlichen Erhebungen und Datenanalysen** der Mietpreise in einer bestimmten Region;
- hat eine **rechtliche Bindungswirkung** in dem Sinne, dass die in ihm festgestellten Mietpreise bei gerichtlichen Auseinandersetzungen und bei Mieterhöhungen als Referenz herangezogen werden können;
- soll im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren erneuert werden.



#2 GEBIETE MIT ANGESpanNTEN WOHNUNGSMÄRKTEN

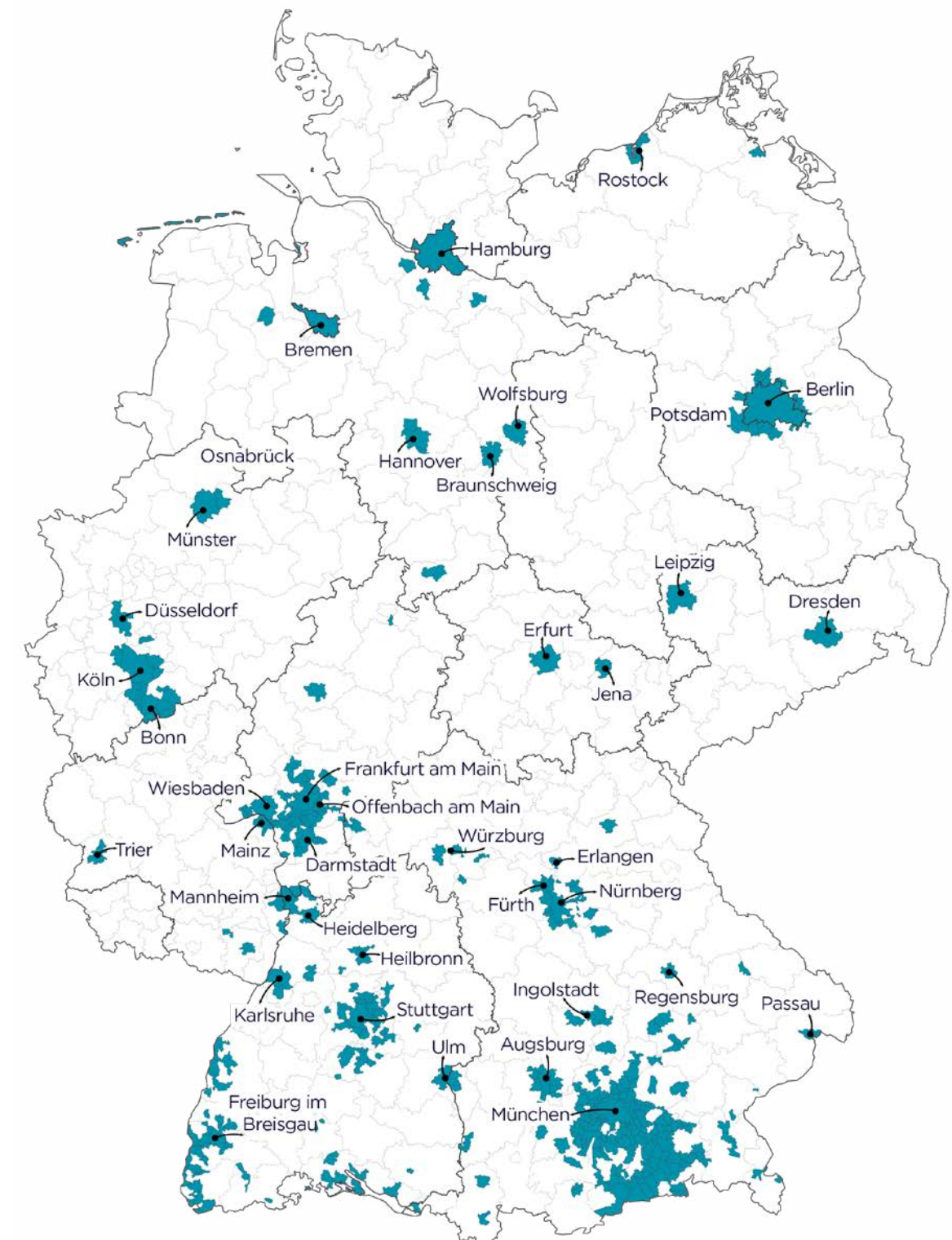
DAS BGB BERECHTIGT DIE LANDESREGIERUNGEN, MITTELS RECHTSVERORDNUNG FÜR EINE DAUER VON BIS ZU FÜNF JAHREN GEBIETE MIT ANGESpanNTEN WOHNUNGSMÄRKTEN ZU BESTIMMEN, IN DENEN BESONDERE REGELUNGEN GELTEN.

Solche Gebiete liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und orientieren sich dabei an folgenden Kriterien (§ 556d Abs. 2 BGB):

- **MIETENTWICKLUNG** – die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt.
- **LEERSTANDSQUOTE** – es besteht ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage.
- **BEVÖLKERUNGSWACHSTUM** – die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird.
- **MIETBELASTUNG** – die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt deutlich den bundesweiten Durchschnitt.

Die Ausweisung dieser Gebiete hat Konsequenzen für die Bestimmung der Mietpreise: So greift bei neu abgeschlossenen Mietverträgen die sogenannte „**Mietpreisbremse**“ und bei Mieterhöhungen eine **verschärfte Kappungsgrenze**. Bis auf das Saarland, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein haben alle Bundesländer (Stand August 2024) solche Rechtsverordnungen erlassen.

GELTUNGSBEREICHE VON MIETPREISBEGRENZUNGSVERORDNUNGEN („MIETPREISBREMSE“ UND VERSCHÄRFTE KAPPUNGSGRENZE)



Quelle: Verordnungen nach § 556d und § 556 BGB der Länder, Cushman & Wakefield
Stand: 01.01.2024

#3 DIE „MIETPREIS-BREMSE“

MIT DER EINFÜHRUNG DES MIETRECHTS-NOVELLIERUNGSGESETZES VOM 21. APRIL 2015 WURDE DIE FREIE PREISBILDUNG BEIM NEUABSCHLUSS VON WOHNRAUMMIET-VERTRÄGEN IN DEUTSCHLAND ERSTMALS VERSCHIEDENEN EINSCHRÄNKUNGEN UNTERWORFEN.

Seitdem darf der Mietzins für Wohnraum zu Beginn des Mietverhältnisses

- die ortsübliche Vergleichsmiete um **nicht mehr als zehn Prozent übersteigen**,
- sofern sich der Wohnraum in einem **Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt** befindet (§ 556d BGB).

Die gesetzlichen Grundlagen der Mietpreisbremse sind seit ihrem erstmaligen Inkrafttreten inzwischen mehrfach reformiert und verschärft worden. Dieser Report gibt den Rechtsstand zum 1. Januar 2024 wieder.



AUSNAHMEN VOM GELTUNGSBEREICH

Bestimmte Fälle sind auch in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten von der Mietpreisbremse ausgenommen:

- **NEUBAUTEN** – wenn die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird.
- **VORÜBERGEHEND VERMIETETER WOHNRAUM**
- **WOHNRAUM**, soweit es sich um Wohnraum handelt, den der Vermieter teilweise selbst bewohnt und mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat.
- **SOZIALWOHNUNGEN**
- **STUDENTEN- ODER JUGENDWOHNHEIME** (§ 549 BGB)

RECHTSFOLGEN BEI VERSTÖßEN



Verstößt der Vermieter gegen die Vorschriften der Mietpreisbremse, hat dies **keine Auswirkungen auf den Bestand des Mietverhältnisses**. Das Mietverhältnis bleibt bestehen und der Mieter kann nach fristgerechter Rüge die zu viel gezahlte Miete der letzten 2,5 Jahre zurückfordern. Besteht das Mietverhältnis jedoch schon länger als 2,5 Jahre, so hat der Mieter erst ab dem Zeitpunkt der Rüge einen **Anspruch auf Rückzahlung**. Für die weitere Dauer des Mietverhältnisses schuldet der Mieter die gesetzlich zulässige Miete (§ 556g BGB).

Nutzt der Vermieter eine Zwangslage oder Unerfahrenheit des Mieters aus und verlangt eine Miete, die 50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, macht er sich strafbar. In diesem Fall spricht man von „**Mietwucher**“.

AUSNAHMEN BEI DER FESTLEGUNG DES ZULÄSSIGEN MIETZINSES



• VORMIETE LAG ÜBER GESETZLICH ZULÄSSIGER MIETE

War die vom Vormieter zuletzt geschuldete Miete (Vormiete) höher als die gesetzlich zulässige Miete, darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Mieterhöhungen, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Vormieter vereinbart wurden, bleiben – ebenso wie Mietminderungen – unberücksichtigt (§ 556e Abs. 1 BGB).

• MODERNISIERUNGEN

Bei Modernisierungen, die in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführt wurden, darf die ortsübliche Vergleichsmiete um den Betrag überschritten werden, der sich aus der gesetzlich zulässigen Mieterhöhung (beispielsweise eine Erhöhung der Jahresnettomiete um acht Prozent) ergeben würde. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist hier aber ausdrücklich ohne Berücksichtigung der Modernisierung zu ermitteln, d. h. sie ist (fiktiv) mit einer nicht entsprechend modernisierten Wohnung zu vergleichen (§ 556e Abs. 2 BGB).

#4 MIETERHÖHUNG BIS ZUR ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE (§ 558 BGB)

WÄHREND DER MIETLAUFZEIT SIND DIE MÖGLICHKEITEN DER MIETZINSANPASSUNG BEI WOHNRAUMMIETVERTRÄGEN EBENFALLS GESETZLICH EINGESCHRÄNKT. AUCH WENN DER MIETVERTRAG KEINE DIESBEZÜGLICHEN REGELUNGEN ENTHÄLT, HAT DER VERMIETER JEDOCH DIE EINSEITIGE MÖGLICHKEIT, DIE MIETE BIS ZUR ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE ZU ERHÖHEN, SOFERN FOLGENDE BEDINGUNGEN ZUTREFFEN:

- Die Miete ist zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, **seit 15 Monaten unverändert** geblieben.
- Seit der letzten Mieterhöhung ist **mindestens ein Jahr** vergangen.
- Zudem darf die Miete **innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent** steigen (sogenannte „**Kappungsgrenze**“).
- In **Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten** liegt die Kappungsgrenze tiefer – hier darf die Erhöhung **innerhalb von drei Jahren nur maximal 15 Prozent** betragen.

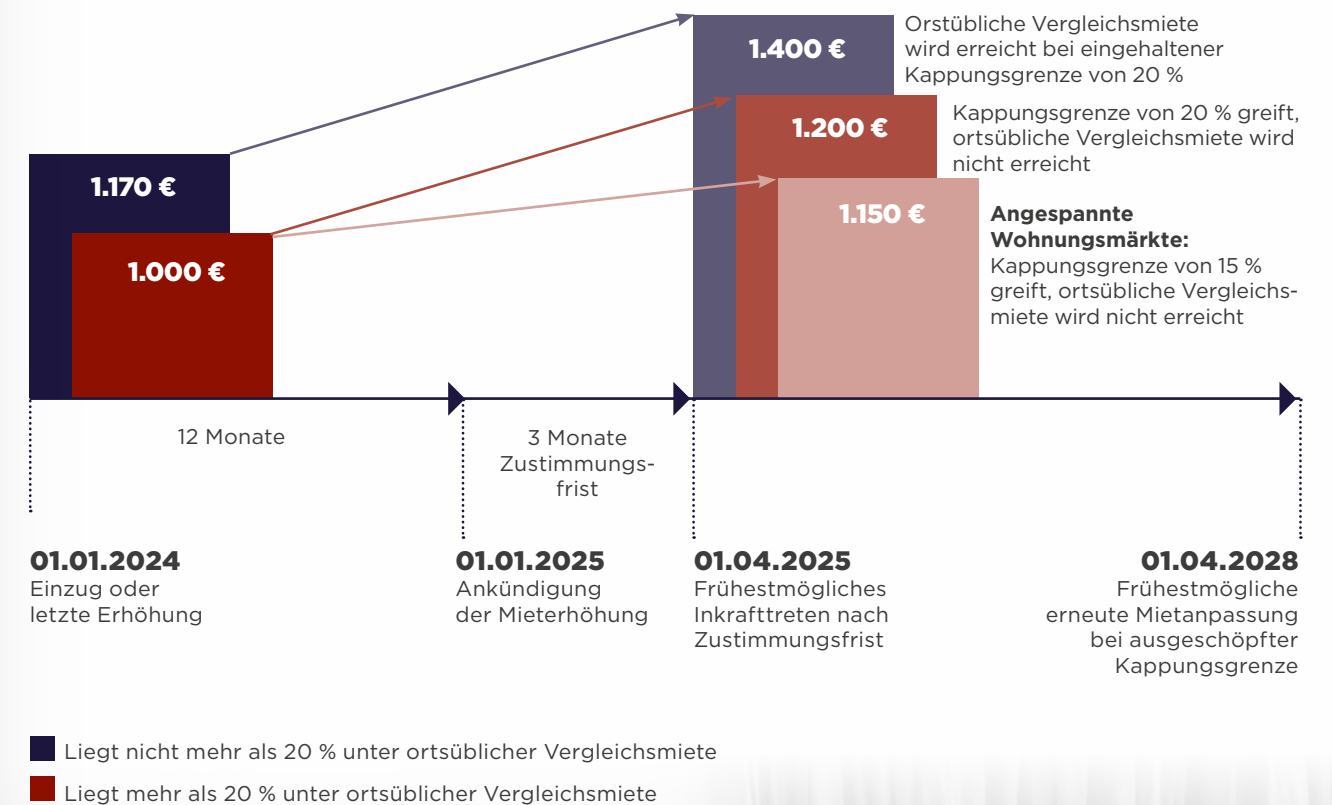
Liegt die Miete bei Einzug oder seit der letzten Erhöhung deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, kann die Kappungsgrenze dazu führen, dass die Miete auch nach der Erhöhung darunter liegt. Dies soll Mieter vor zu großen Sprüngen schützen. Erhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen oder aufgrund veränderter Betriebskosten bleiben dabei unberücksichtigt.

BEISPIELRECHNUNG: MIETERHÖHUNG BIS ZUR ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

AUSGANGSMIETE

MAX. MIETERHÖHUNG

bei ortsüblicher Vergleichsmiete von 1.400 €



#5 STAFFELMIETE (§ 557A BGB)

BEI DER SOGENANNTEN STAFFELMIETE KÖNNEN KÜNFTIGE ÄNDERUNGEN, ALSO INSBESONDERE MIETERHÖHUNGEN, BEREITS BEI VERTRAGSABSCHLUSS IM MIETVERTRAG SCHRIFTLICH VEREINBART WERDEN.

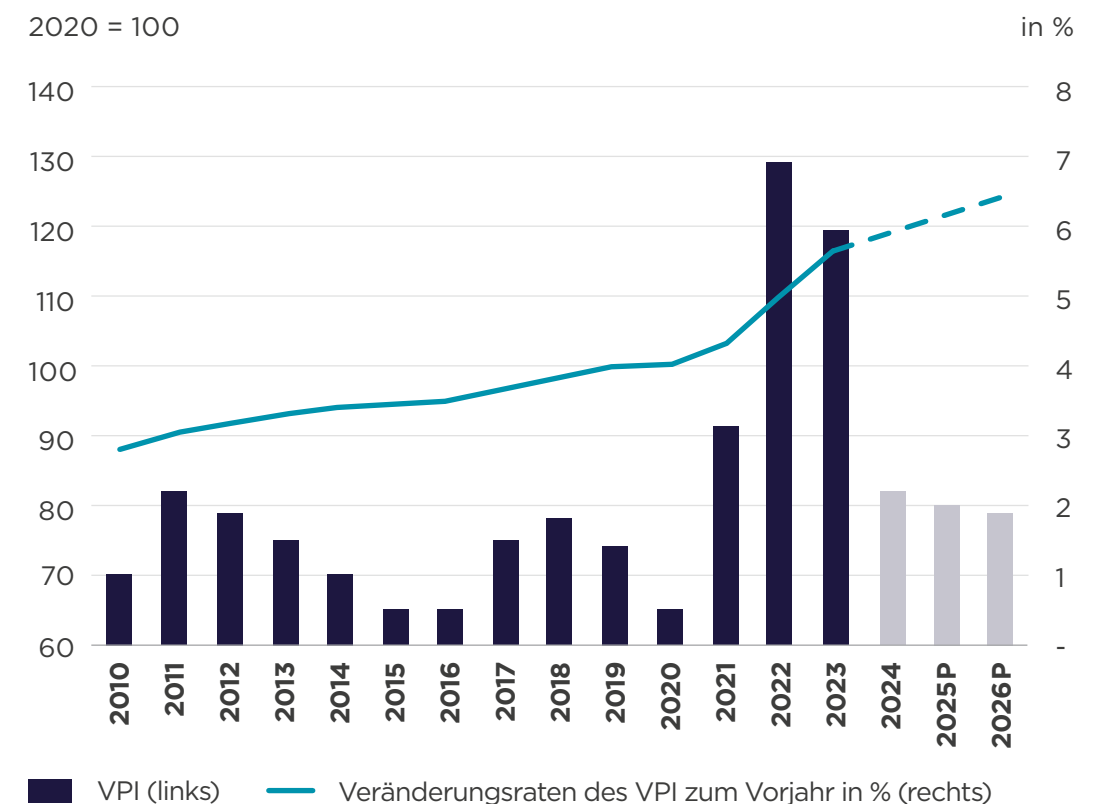
Dabei muss die jeweilige Miete beziehungsweise Erhöhung als Geldbetrag ausgewiesen sein. Für jede Mietstaffel gelten die Bestimmungen der Mietpreisbremse, sofern es eine gibt. Die Miete muss für mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiете ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sowie eine Mieterhöhung nach einer Modernisierungsmaßnahme ausgeschlossen.

#6 INDEXMIETE (§ 557B BGB)

IST EINE ZULÄSSIGE AUSGANGSMIETE VEREINBART, KÖNNEN DIE MIETVERTRAGSPARTEIEN IM MIETVERTRAG SCHRIFTLICH FESTLEGEN, DASS DIE MIETE AN DEN VOM STATISTISCHEN BUNDESAMT ERMITTELTEN VERBRAUCHERPREISINDEX (VPI) FÜR DIE LEBENSHALTUNG ALLER PRIVATEN HAUSHALTE IN DEUTSCHLAND ANGEPA SST WIRD.

Ändert sich der Preisindex, muss eine Anpassung der Miete durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die begehrte Erhöhung ziffernmäßig bestimmt anzugeben. Während der Geltung der Indexmiete muss die **Miete für mindestens ein Jahr unverändert** bleiben. Eine rückwirkende Anpassung oder Erhöhung ist nicht möglich.

VERBRAUCHERPREISINDEX (VPI) DEUTSCHLAND: ENTWICKLUNG 2010-2023 UND PROGNOSE



Quelle: Statistisches Bundesamt, Moody's Prognose
Stand: 01.01.2024

#7

MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNGS- MASSNAHMEN (§ 559 BGB)

DER VERMIETER KANN NACH DER DURCHFÜHRUNG VON BESTIMMTEN GESETZLICH FESTGELEGTEN MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN (§ 555B BGB) DIE JÄHRLICHE MIETE UM ACHT PROZENT DER FÜR DIE WOHNUNG AUFGEWENDETEN KOSTEN ERHÖHEN.

Innerhalb von sechs Jahren darf die monatliche Miete jedoch um nicht mehr als 3,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden – beziehungsweise bei einer monatlichen Miete von weniger als 7,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche um nicht mehr als 2,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Auch hier bleiben Erhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete außer Betracht.

Betrifft die Modernisierungsmaßnahme den **Einbau einer neuen Heizungsanlage**, darf die monatliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden ([Siehe Seite 52](#)). 

Die Erhöhung ist im Einzelfall ausgeschlossen, wenn sie für den Mieter eine **unzumutbare Härte** darstellen würde. Außerdem hat der Mieter ein **Sonderkündigungsrecht**, wenn der Vermieter eine Mieterhöhung wegen einer Modernisierungsmaßnahme verlangt.

EXKURS

KÜNDIGUNGSSCHUTZ

WOHNRAUMMIETVERTRÄGE WERDEN IN DEUTSCHLAND ÜBLICHERWEISE AUF UNBESTIMMTE ZEIT ABGESCHLOSSEN. DER ABSCHLUSS EINES MIETVERTRAGS AUF BESTIMMTE ZEIT – ALSO EINES BEFRISTETEN MIETVERTRAGS – IST NUR MÖGLICH, WENN EIN GESETZLICH ZULÄSSIGER GRUND („BEFRISTUNGSGRUND“) VORLIEGT (§ 575 BGB). DIESER GRUND MUSS DEM MIETER BEI ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGES MITGETEILT WERDEN.

Als **zulässige Befristungsgründe** nennt das Gesetz die Absicht, die Mietsache

- nach Ablauf der Befristung selbst bzw. für Familienangehörige zu nutzen („Eigenbedarf“),
- sie umfassend zu modernisieren,
- oder sie einer anderen Person als Dienstwohnung zur Verfügung zu stellen.

Der Mieter genießt in beiden Fällen **weitreichenden Kündigungsschutz**. Eine ordentliche Kündigung des Vermieters ist nur dann möglich, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 BGB). Wann ein berechtigtes Interesse vorliegt (zum Beispiel grobe Pflichtverletzung des Mieters, Eigenbedarf), ist gesetzlich geregelt. Eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausdrücklich ausgeschlossen. Im Übrigen kann der Vermieter den Mietvertrag nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kündigen.

MÖBLIERUNGSZUSCHLAG UND MIKROAPARTMENTS

WIRD EIN MIETGEGENSTAND MÖBLIERT VERMIETET, SO KANN DER VERMIETER FÜR DIE BENUTZUNG DER MÖBLIERUNG EINEN ZUSCHLAG VERLANGEN. DIE HÖHE DES ZUSCHLAGS WIRD IN DER REGEL AUF DER GRUNDLAGE EINES BESTIMMTEN PROZENTSATZES DES AKTUELLEN ZEITWERTS DER VERMIETETEN MÖBEL BESTIMMT. DA DER ZUSCHLAG AUF DIE NETTOKALTMIETE ANZURECHNEN IST, KANN DIE ORTSÜBLICHE MIETE ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

In der Praxis wird dies zusammen mit der Kurzzeitvermietung von Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird ([siehe Seite 58](#)), (noch) als Möglichkeit zur Umgehung der ortsüblichen Vergleichsmiete gesehen. Derzeit werden gesetzliche Neuregelungen in § 556d BGB diskutiert, die diese Umgehung erschweren sollen ([siehe Seite 54](#)). ✨



03.2

SPEZIELLE REGELUNGEN AUS DEM BAUGESETZBUCH

NEBEN DEN VORSCHRIFTEN DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHES, DIE DAS RECHTSVERHÄLTNIS DER MIETVERTRAGSPARTEIEN UNTEREINANDER REGELN, ENTHÄLT DAS BAUGESETZBUCH („BAUGB“) AUCH ÖFFENTLICH-RECHTLICHE VORSCHRIFTEN, DIE DEM SCHUTZ DES VORHANDENEN WOHNRAUMS BEZIEHUNGSWEISE DER BEHEBUNG EINES WOHNRAUMMANGELS DIENEN.



#1 ERHALTUNGSGEBIETE UND ERHALTUNGSSATZUNG

EINE GEMEINDE KANN SOGENANNT „ERHALTUNGSGEBIETE“ FESTLEGEN, IN DENEN DER RÜCKBAU, DIE ÄNDERUNG, DIE NUTZUNGSÄNDERUNG UND ZUM TEIL AUCH DIE ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN EINER GENEHMIGUNG BEDÜRFEIN, WENN DIESE GEBIETE ZUM BEISPIEL AUFGRUND FOLGENDER GRÜNDE ERHALTEN WERDEN SOLLTEN (§ 172 BAUGB):



STÄDTEBAULICHEN EIGENART

Besonderer architektonischer Stil, historische Elemente oder kulturelle Merkmale



STÄDTEBAULICHE GESTALT

Anordnung und Struktur des Stadtgebiets, ihrer öffentlichen Plätze



ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG

Die Ausweisung dieser Gebiete kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung („**Erhaltungssatzung**“) erfolgen. Soll das Gebiet wegen der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten oder die Wohnbevölkerung vor einer auch nur potentiellen Verdrängungsgefahr geschützt werden, spricht man von „**Milieuschutz**“ (§ 172 Abs. 4 BauGB).

Das Baugesetzbuch legt fest, wann eine Genehmigung zu erteilen ist. Die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer Wohnung in einem Milieuschutzgebiet ist unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu genehmigen, sofern der Ausstattungszustand einer vergleichbaren durchschnittlichen Wohnung nicht überschritten wird. Die Rechtsprechung hat in Einzelfällen den Einbau einer Loggia, eines Gästebads, einer Videogegensprechanlage oder eines Aufzugs als sogenannte „**Luxusmodernisierungen**“ für unzulässig erachtet.

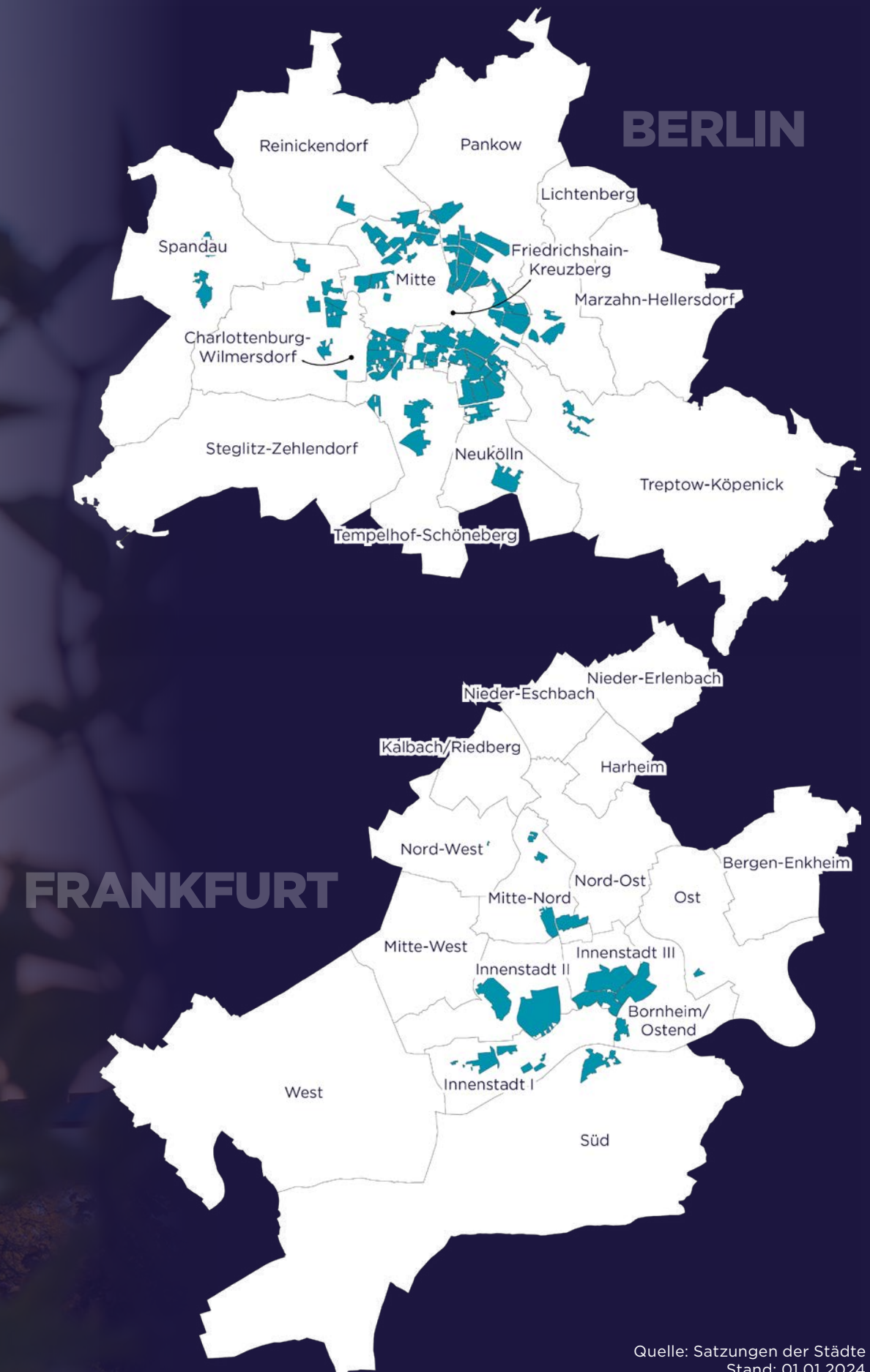


WERDEN DIE REGELUNGEN DER ERHALTUNGSSATZUNGEN MISSACHTET KANN DIE BAUBEHÖRDE DIE ARBEITEN EINSTELLEN ODER EINE BESEITIGUNG DER BAULICHEN ANLAGE ANORDNEN. ZUDEM KANN EINE ORDNUNGSWIDRIGKEIT VORLIEGEN, DIE MIT EINER GELDBUSSE GEAHNDET WIRD.



GELTUNGSBEREICHE VON SOZIALEN ERHALTUNGSSATZUNGEN („MILIEUSCHUTZGEBIETE“) IN DEN TOP-7-STÄDTEN

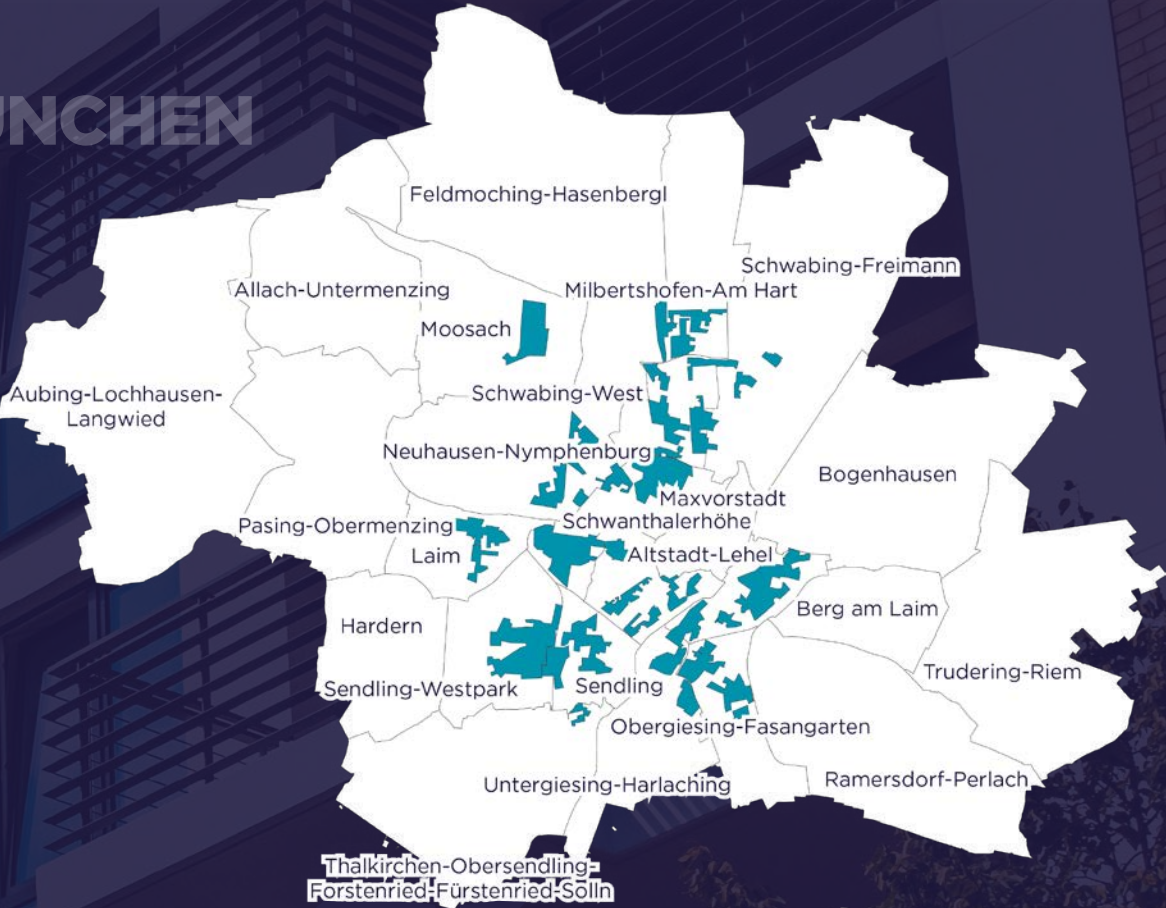
Milieuschutzgebiete werden zumeist in begehrten Wohnlagen mit steigenden Wohnraumpreisen ausgewiesen. In sechs der deutschen Top-7-Städte gelten solche sozialen Erhaltungssatzungen für bestimmte Gebiete – lediglich Düsseldorf hat keine festgelegt.



Quelle: Satzungen der Städte
Stand: 01.01.2024



MÜNCHEN



STUTTGART



Quelle: Satzungen der Städte
Stand: 01.01.2024

#2 GENEHMIGUNGSPFLICHTEN BEI DER BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

IN MILIEUSCHUTZGEBIETEN KANN DURCH RECHTSVERORDNUNG BESTIMMT WERDEN, DASS DIE BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGS- ODER TEILEIGENTUM GENEHMIGUNGSPFLICHTIG IST (§ 172 ABS. 1 S. 4 BAUGB). ES KOMMT DURCHAUS HÄUFIG VOR, DASS EINE UMWANDLUNG VON MIETWOHNUNGEN IN EIGENTUMSWOHNUNGEN UNTERSAGT WIRD.

Selbst wenn das Gebäude nicht in einem Milieuschutzgebiet liegt, kann für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum trotzdem eine Genehmigung erforderlich sein. Wenn das Wohngebäude

- sich in einem **Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt** befindet und
- über eine **bestimmte Mindestanzahl von Wohnungen** verfügt,

bedarf die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum ebenfalls einer besonderen Genehmigung (§ 250 BauGB). Die betroffenen Gebiete sind von den Landesregierungen mittels begründeter Rechtsverordnung festzulegen (§ 201a BauGB).

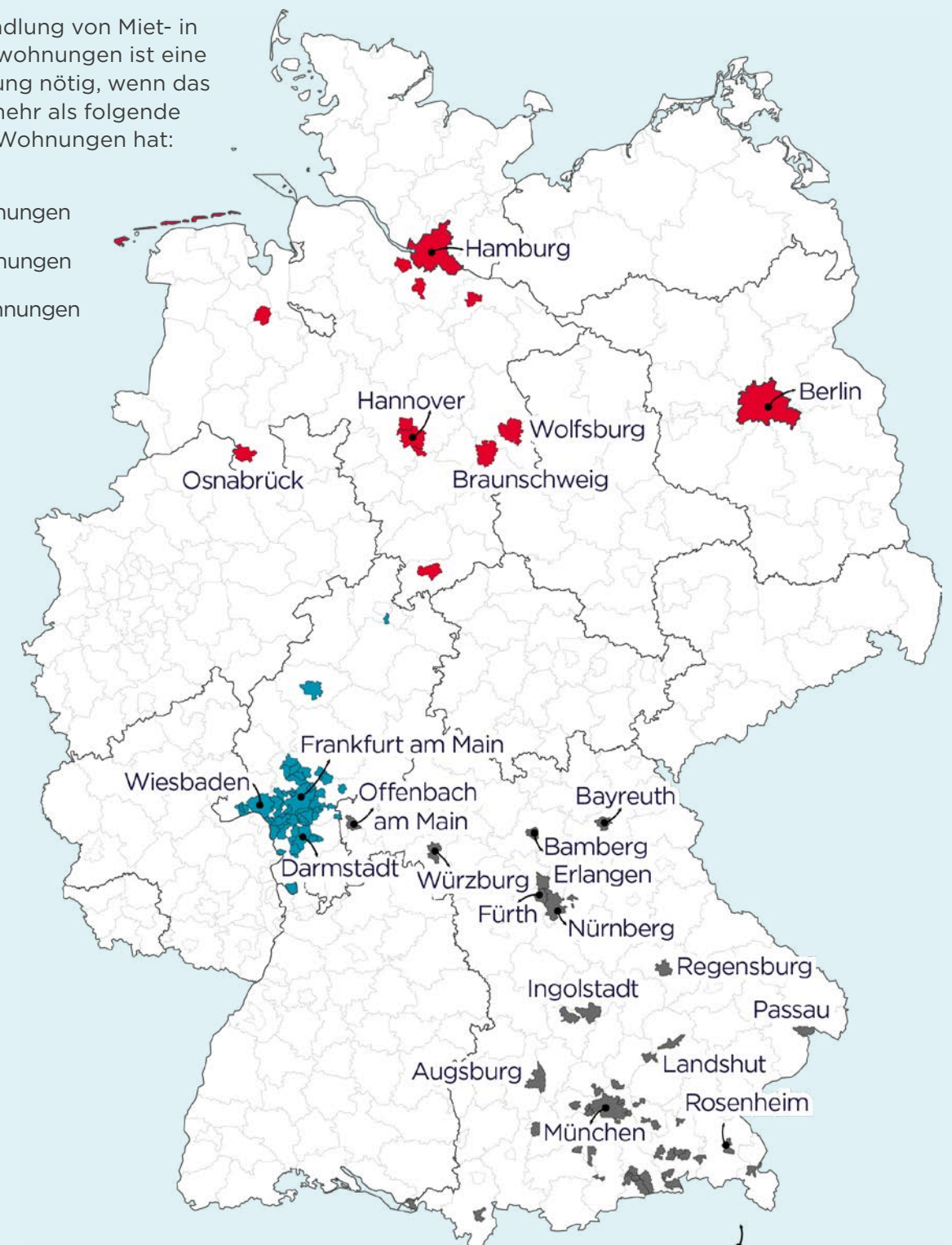
Befindet sich das Wohngebäude in solch einem Gebiet, sieht das Gesetz zum Teil andere Genehmigungsvoraussetzungen vor. Eine Genehmigung zur Umwandlung wäre folglich zu erteilen, wenn ein Versagen auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls nicht mehr zumutbar wäre.

Grundsätzlich darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist. Die Behörde muss dies unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsprinzips besonders prüfen. Auch die Erteilung von Auflagen ist möglich.

GEBIETE MIT ANGESpanNTEN WOHNUNGSMÄRKTE: GELTUNGSBEREICH VON UMWANDLUNGSVERORDNUNGEN NACH § 250 BAUGB

Bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist eine Genehmigung nötig, wenn das Gebäude mehr als folgende Anzahl an Wohnungen hat:

- 5 Wohnungen
- 6 Wohnungen
- 10 Wohnungen



Quelle: Verordnungen nach § 250 BauGB der Länder, Cushman & Wakefield
Stand: 01.01.2024

#3 GESETZLICHES VORKAUFSRECHT DER GEMEINDEN

GESETZLICHE VORKAUFSRECHTE BERECHTIGEN PERSONEN ODER INSTITUTIONEN, EIN GRUNDSTÜCK ODER EINE IMMOBILIE VOR EINEM ANDEREN KÄUFER ZU ERWERBEN. DIESE RECHTE SIND IN UNTERSCHIEDLICHEN BUNDES- UND LANDESGESETZEN GEREGLT UND KÖNNEN REGIONALE UNTERSCHIEDE AUFWEISEN.

So besteht beispielsweise ein gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters, wenn nach Überlassung der Wohnung an den Mieter Wohnungseigentum an der Mietwohnung begründet und die Wohnung einem Dritten zum Kauf angeboten wird („Mieter-Vorkaufsrecht“, § 577 BGB). Auch Denkmalschutzbehörden oder Pächter von landwirtschaftlich genutzten Flächen können Vorkaufsbegünstigte sein.

Im Baugesetzbuch ist das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinden („Kommunales Vorkaufsrecht“) geregelt. Dabei gibt es zwei Arten.

ALLGEMEINES VORKAUFSRECHT

Gemeinden steht ein Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) zu, wenn das zum Kauf angebotene Grundstück sich beispielsweise in einer der folgenden Lagen befindet:

- Im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet vorgesehen ist
- In einem Gebiet, das laut Bebauungsplan vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden kann und das Grundstück noch unbebaut ist
- Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung
- In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich

Das Vorkaufsrecht der Gemeinde greift nicht beim Erwerb von nach Wohnungseigentumsgesetz geteilten Wohnungen oder eines Erbbaurechts. Es darf nur ausgeübt werden, wenn es durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist, beispielsweise durch Schaffung von Wohnraum.

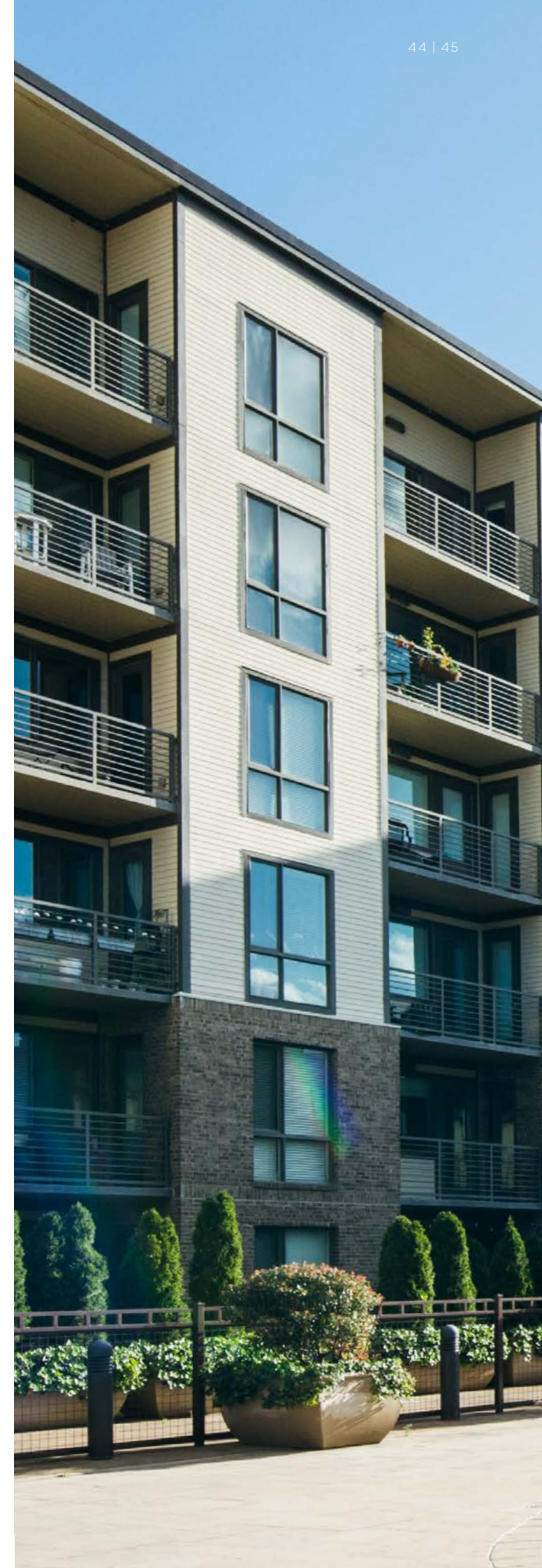
BESONDERES VORKAUFSRECHT

Zusätzlich zu den allgemeinen Vorkaufsrechten stehen den Gemeinden seit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 auch Besondere Vorkaufsrechte (§ 25 BauGB) zu, die der Verwirklichung eines bestehenden Bebauungsplanes, der städtebaulichen Entwicklung oder dem Wohnungsbau dienen sollen.

Eine Gemeinde kann sich durch Satzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Vorkaufsrecht an einem unbebauten oder brachliegenden Grundstück sichern, wenn diese Grundstücke:

- vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und
- sich in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt befinden.

Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu einem erkennbar vorläufigen Zweck bebaut ist.



ABWENDUNGSRECHT DES KÄUFERS

Der Käufer kann unter gewissen Voraussetzungen die Ausübung eines Vorkaufsrechts abwenden („Abwendungsrecht“), indem er sich innerhalb der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts verpflichtet, das Grundstück entsprechend den baurechtlichen Vorgaben und/oder den städtebaulichen Zielen zu nutzen (§ 27 BauGB).

Diese Verpflichtung erfolgt in der Regel in Form von **Abwendungsvereinbarungen**, welche zwischen dem Käufer und der Gemeinde geschlossen werden. Darin können dem Käufer bestimmte Bedingungen auferlegt werden, die jedoch im Hinblick auf den Wert von Leistung und Gegenleistung angemessen und verhältnismäßig sein müssen. Im Geltungsbereich von Erhaltungsatzungen kann die Verpflichtung des Käufers beispielsweise darin bestehen, bestimmte Handlungen zu unterlassen, die den Zielen und Zwecken der Satzung zuwiderlaufen (zum Beispiel Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen).



UNTER BESTIMMTEN VORAUSSETZUNGEN KANN DIE GEMEINDE DEM KÄUFER AUCH VORGABEN ZU DEN MIETPREISEN BEI EINER NEUVERMIETUNG MACHEN. DADURCH IST DAS URSPRÜNGLICHE INVESTMENTSZENARIO DES KÄUFERS HÄUFIG NICHT MEHR REALISIERBAR.

SCHUTZ VOR VORKAUFRECHTEN IN KAUFVERTRÄGEN

Bei der Abwicklung eines Immobilienkaufvertrages sind die gesetzlichen Vorkaufsrechte zu berücksichtigen. Dies ergibt sich aus der grundbuchrechtlichen Sperrwirkung des gemeindlichen Vorkaufsrechts. Solange dem Grundbuchamt kein entsprechender Verzichtsnachweis der Gemeinde („**Negativattest**“) vorgelegt wird, darf keine Eigentumsumschreibung auf den Käufer erfolgen.



ÜBLICHERWEISE WIRD IN IMMOBILIENKAUFVERTRÄGEN VEREINBART, DASS DIE KAUFPREISZAHLUNG ERST FÄLLIG WIRD, WENN FESTSTEHT, DASS KEIN GESETZLICHES VORKAUFRECHT AUSGEÜBT WIRD UND DASS IM FALLE DER AUSÜBUNG EINES VORKAUFRECHTS DER VERKÄUFER VON DEM KAUFVERTRAG MIT DEM KÄUFER ZURÜCKTRETEN KANN.



03.3

KONSEQUENZEN AUS DEM GEBÄUDEENERGIEGESETZ (GEG)

DAS IN DEUTSCHLAND GELTENDE GEBÄUDE-ENERGIEGESETZ („GEG“) REGELT DIE ENERGETISCHEN ANFORDERUNGEN AN NEUE UND BESTEHENDE GEBÄUDE. IN 2023 WURDE DAS GESETZ NACH LANGER INNENPOLITISCHER DISKUSSION ÜBERARBEITET. DIE BESCHLOSSENEN ÄNDERUNGEN TRATEN AM 1. JANUAR 2024 IN KRAFT.

DAS ÜBERARBEITETE GEBÄUDEENERGIEGESETZ BRINGT NEUE REGELUNGEN FÜR EIGENTÜMER UND VERMIETER

MIT DER NOVELLE WURDEN ZUSÄTZLICHE ANFORDERUNGEN ZUR EINSPARUNG VON TREIBHAUSGASEMISSIONEN AN HEIZUNGSANLAGEN GESTELLT. ZIEL IST DER SCHRITTWEISE UMSTIEG VON FOSSILEN AUF ERNEUERBARE ENERGIEQUELLEN. DABEI WIRD UNTERSCHIEDEN, OB ES SICH UM EINEN NEUBAU ODER EIN BESTANDSGEBÄUDE HANDELT UND IN WELCHEM GEBIET SICH DAS GEBÄUDE BEFINDET (BEISPIELSGEWEISE IN EINEM NEUBAUGEBIET).



HEIZUNGSANLAGEN, DIE NEU EINGEBAUT ODER AUFGESTELLT WERDEN (§ 71 GEG)

Bei **Neubauvorhaben** mit Einreichung des Bauantrages nach dem 1. Januar 2024 dürfen ausschließlich Heizungsanlagen eingebaut oder aufgestellt werden, die zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien betrieben werden.

Für **Bestandsgebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden**, gibt es längere Übergangsfristen. Die Anforderungen an die Heizungsanlagen, neu eingebaut, aufgestellt oder ausgetauscht werden, müssen spätestens nach folgenden Stichtagen umgesetzt werden (§ 71 Abs. 8 GEG):

30.06.2026
Großstädte mit >100.000 Einwohnern

30.06.2028
kleinere Städte mit <100.000 Einwohnern

Wird in einer Gemeinde eine Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines **Wärmenetzes** oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet auf der Grundlage eines Wärmeplans schon vor Mitte 2026 beziehungsweise Mitte 2028 getroffen, wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien bereits dann verbindlich.

Generell kann der Gebäudeeigentümer frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden sollen.



BESTEHENDE GAS- ODER ÖLHEIZUNGEN

Bereits eingebaute und in Betrieb befindliche Gas- oder Ölheizungen können weiter betrieben werden, sofern sie nicht älter als 30 Jahre sind oder sonstige Besonderheiten aufweisen (beispielsweise Anlagen mit weniger als vier und mehr als 400 kW).

Verfügt das Gebäude über mindestens sechs Wohnungen oder sonstige Nutzungseinheiten, sind die Heizungsanlagen jedoch von Gebäudeeigentümern zu prüfen und **gegebenenfalls zu optimieren** (§§ 60a ff GEG).

Ist eine bestehende Heizungsanlage irreparabel defekt („**Heizungshavarie**“), muss diese ausgetauscht werden. In Härtefällen greifen jedoch Sonderregelungen ein.

Ab dem 1. Januar 2045 gilt ein generelles Verbot für den Betrieb von Heizkesseln, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden (§ 72 Abs. 4 GEG).

AUSWIRKUNGEN DES GEG AUF DAS MIETVERHÄLTNIS

BEABSICHTIGT DER VERMIETER,
DAS MIETOBJEKT ENTSPRECHEND
DEN ANFORDERUNGEN DES
GEBÄUDEENERGIEGESETZES ZU
MODERNISIEREN, KANN ER EINEN
TEIL DER DAFÜR AUFGEWENDETEN
KOSTEN AUF DEN MIETER UMLEGEN.

Die Kosten des Einbaus einer Wärmepumpe dürfen bei einer **Modernisierungsmiet-erhöhung** in voller Höhe berücksichtigt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegt oder näher definierte sonstige Voraussetzungen vorliegen. Kann der Nachweis nicht erbracht werden, kann der Vermieter nur 50 Prozent der Kosten für die Mieterhöhung berücksichtigen (§ 71o GEG).

Eine Mieterhöhung nach Einbau oder Errichtung einer Heizungsanlage ist ebenfalls begrenzt. In Anspruch genommene Fördermittel sind von den umlagefähigen Kosten abzuziehen und Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, sind pauschal mit 15 Prozent in Abzug zu bringen. Außerdem darf die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden (§ 559e BGB).

Mieter haben an sich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Einhaltung der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes beziehungsweise auf den Austausch einer Heizungsanlage. Gegen Gebäudeeigentümer können jedoch bei Verstößen gegen das Gebäudeenergiegesetz Bußgelder verhängt werden (§ 108 GEG).



03.4

PERSPEKTIVEN: WORAUF MÜSSEN INVESTOREN UND VERMIETER SICH EINSTELLEN?

GESETZLICHE VORGABEN SIND NICHT STATISCH UND WERDEN IMMER WIEDER ANGEPASST. FÜR DIE KOMMENDEN JAHRE ZEICHNEN SICH ANGESICHTS DER HOHEN WOHNRAUMNACHFRAGE UND DER DAMIT VERBUNDENEN STEIGENDEN MIETEN ZUSÄTZLICHE REGULIERUNGEN AB, DIE AUF EINE WEITERE STÄRKUNG DER MIETERRECHTE ABZIELEN.

1

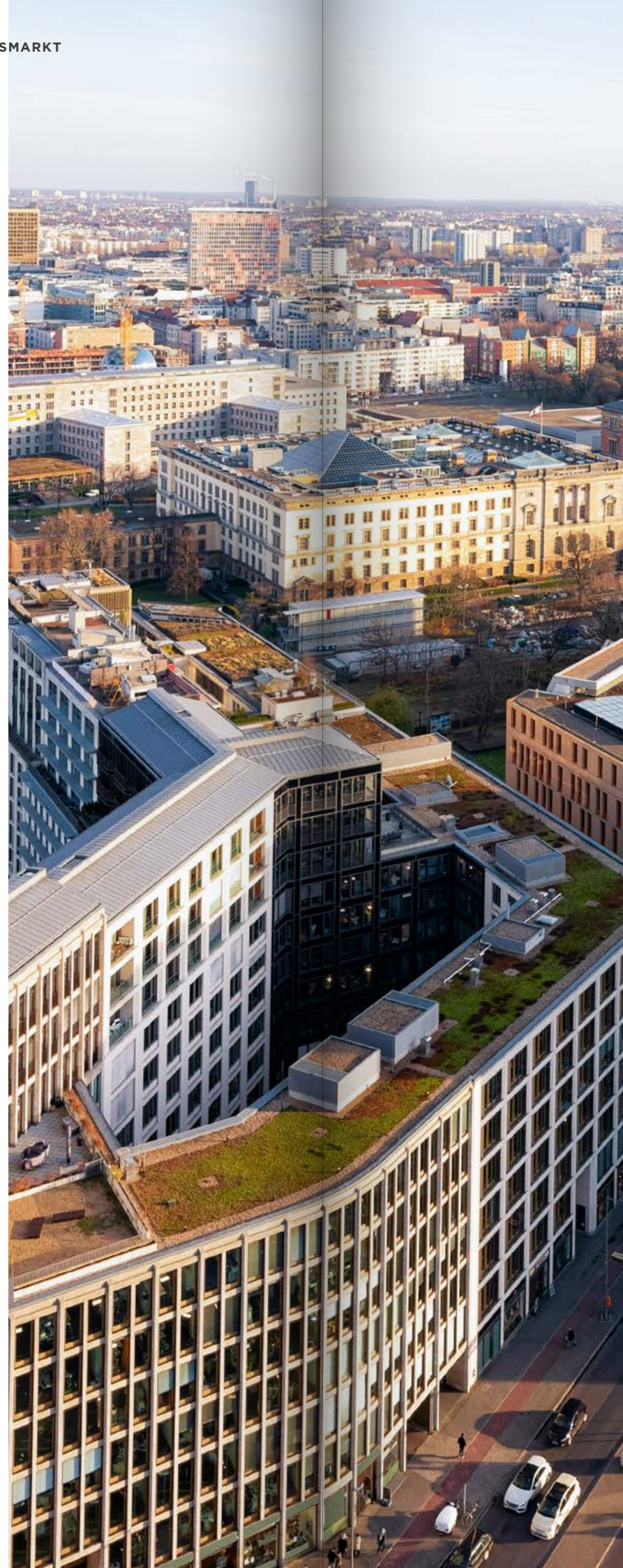
HÖHERE DURCHSETZBARKEIT DER MIETPREISBREMSE

In den letzten Jahren sind immer mehr Städte **von einem einfachen Mietspiegel zu einem qualifizierten Mietspiegel übergegangen**. So hat beispielsweise Berlin in diesem Jahr wieder einen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht, der den bisherigen einfachen Mietspiegel ablöst. Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel gehen die Gerichte davon aus, dass dieser die ortsübliche Vergleichsmiete darstellt, sodass Mieter die Mietpreisbremse bei gerichtlichen Auseinandersetzungen leichter durchsetzen können. Hinzu kommt, dass zunehmend auch solche Städte einen Mietspiegel veröffentlichen, in denen die Mietpreisbremse nicht gilt. Aktuell arbeiten beispielsweise Saarbrücken und Magdeburg an einer Erstellung.

2

INDIREKTE VERSCHÄRFUNG DER MIETPREISBREMSE

In den nächsten Jahren könnte die im Koalitionsvertrag der Bundesregierung beschriebene Änderung der Methodik zur Erstellung des Mietspiegels beschlossen werden. Demnach sollen bei der Berechnung der Vergleichsmiete nicht mehr nur die letzten sechs Jahre, sondern die letzten sieben Jahre einfließen. Bereits 2020 wurde der Zeitraum von vier auf sechs Jahre erweitert. Aufgrund der tendenziell steigenden Mieten würde die anstehende Änderung zukünftig zu einem geringeren Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete führen. **Damit könnte die zulässige Miete in den nächsten Jahren niedriger ausfallen als bisher angenommen.**



3

VERSCHÄRFUNG DER KAPPUNGSGRENZE

Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung wurde auch vereinbart, dass in Gebieten mit einer Kappungsgrenzenverordnung **Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren nur noch um elf Prozent** (statt bisher 15 Prozent) zulässig sein sollen. Der Geltungsbereich der Kappungsgrenze ist mit einer Ausnahme identisch mit dem der Mietpreisbremse ([siehe Karte](#)).^{*} In allen anderen Regionen soll die Kappungsgrenze bei 20 Prozent bleiben. **Durch diese Verschärfung würde die zulässige Miete in bestehenden Verträgen in den nächsten Jahren weniger stark steigen als bisher erwartet.**

4

MÖGLICHE BESCHRÄNKUNG DER VORÜBERGEHENDEN VERMIETUNG

Häufig werden Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch vermietet. In diesen Fällen kann sich der Mieter nicht auf die Mietpreisbremse berufen. Bis wann eine Wohnung nur vorübergehend vermietet ist und ab wann sie dauerhaft vermietet ist, wurde bislang gesetzlich nicht geregelt. Ein Gesetzesentwurf des Bundesrates sieht vor, diesen Zeitraum auf sechs Monate zu begrenzen. **Damit würde die Mietpreisbremse auch für viele bisher ausgenommene Kurzzeitmietverträge gelten. Das Gesetzgebungsverfahren ist diesbezüglich noch offen.**

5

MÖGLICHE AUSWEISUNG DES MÖBLIERUNGS-ZUSCHLAGS

Bei einigen Mietverhältnissen ist es üblich, Möbel bereitzustellen und dafür einen Möblierungszuschlag zu verlangen. Im Mietvertrag muss nicht genau aufgeschlüsselt werden, wie hoch dieser Anteil an der Gesamtmiete ist. Damit fehlt der Wert für die Kaltmiete, ohne den jedoch nicht beurteilt werden kann, ob die Mietpreisbremse eingehalten wird. Der bereits erwähnte Gesetzesantrag des Bundesrates würde hierfür genaue Regelungen schaffen, sodass die **Mietpreisbremse auch bei Verträgen mit Möblierungszuschlag** zweifelsfrei anwendbar wäre. Da dieser Entwurf zusammen mit der Beschränkung der vorübergehenden Vermietung noch nicht in den Bundestag eingebracht wurde, gibt es derzeit noch keine gesetzliche Regelung dazu.

6

ERHÖHTE ANFORDERUNGEN AN DIE AUSSTATTUNG VON GEBÄUDEN MIT LADEINFRASTRUKTUR

Die Verpflichtungen zur Ausstattung von Gebäuden mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge werden sowohl für Bestandsgebäude als auch für Neubauten deutlich ausgeweitet. Dies erfolgt durch eine Novellierung der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie („EPBD“), die am 28. Mai 2024 in Kraft getreten ist und bis zum 28. Mai 2026 in nationales Recht umgesetzt werden muss. Die neuen Regelungen beinhalten erhöhte Anforderungen an die Installation von Ladepunkten und Leitungsinfrastruktur, die Vorverkabelung von Stellplätzen sowie die Bereitstellung von Fahrradstellplätzen. Diese erweiterten Pflichten stellen einen erheblichen wirtschaftlichen Aufwand für Bauherren und Eigentümer dar und sind bußgeldbewehrt.



7

DIE AUFTEILUNG DER CO₂-KOSTEN IN DER WOHNRAUMMIETE

Die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter ist in Deutschland seit Anfang 2023 durch das Kohlendioxidaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) geregelt. Die Aufteilung der CO₂-Kosten bei Wohngebäuden erfolgt nach einem Stufenmodell, das den energetischen Zustand des Gebäudes sowie die Einflussmöglichkeiten des Vermieters und des Mieters auf den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes berücksichtigt. Je schlechter die Energieeffizienz des Gebäudes ist, desto höher ist der zu tragende Kostenanteil für die Vermieter. Dies soll Vermieter dazu anregen, energetische Sanierungen durchzuführen und gleichzeitig Mieter motivieren, sparsam mit Energie umzugehen.

8

WEITERE RECHTLICHE VERÄNDERUNGEN

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Vermietung von Wohnraum werden in Deutschland auf allen gesetzgeberischen Ebenen diskutiert und sind von hoher politischer Relevanz. Nicht zuletzt wegen der Komplexität des Themas sollten Vermieter die aktuellen Gesetzesvorhaben aufmerksam beobachten, um auch zukünftige Rechte und Pflichten zu kennen.

Den genannten Szenarien könnten weitere Gesetze folgen. Beispielsweise könnte der für nichtig erklärte **Berliner „Mietendeckel“** in einer verfassungskonformen Fassung für eine weitere Regulierung der Mieten in Berlin sorgen.

Die einflussreichste Gesetzgebungskompetenz für den Wohnungsmarkt liegt jedoch auf Bundesebene. Hier gibt es sehr unterschiedliche Vorstellungen zur Regulierung – ein Blick auf die Anträge im Parlament zeigt, welche rechtlichen Risiken bestehen. Auch auf kommunaler Ebene sind rechtliche Änderungen zu erwarten, insbesondere durch die Ausweisung neuer sozialer Erhaltungsgebiete („Milieuschutz“).

04

MARKTTRENDS UND INVESTMENT- GESCHEHEN

DER DEUTSCHE WOHNINVESTMENTMARKT IST TROTZ SÄMTLICHER REGULATORISCHER EINSCHRÄNKUNGEN WEITERHIN EXTREM GEFRAGT UND IST EINER DER WACHSTUMSMÄRKTE IN DEUTSCHLAND UND EUROPA. TROTZ KURZFRISTIG SINKENDEM TRANSAKTIONSGESCHEHEN IST DIE NACHFRAGE NACH WOHNINVESTMENTS UNGEBROCHEN HOCH – INVESTOREN WERDEN IHR PORTFOLIO WEITERHIN DIVERSIFIZIEREN UND ZUNEHMEND MEHR FOKUS AUF WOHNEN LEGEN. ZUSÄTZLICH ZEIGT SICH EINE VERSTÄRKTE NACHFRAGE NACH WENIGER REGULIERTEN MIKROAPARTMENTS.

„

Regulierung erfordert von den Akteuren am Wohnmarkt genaues Hinsehen. Ein engmaschiges Monitoring der gesetzlichen Gegebenheiten in Kombination mit den Bedürfnissen der Nachfragerseite und der Marktentwicklungen bietet jedoch auch interessante Chancen.

JAN-BASTIAN KNOD

Head of Residential Investment Germany
Head of Healthcare Advisory
Cushman & Wakefield

WOHNRAUMKNAPPHEIT, VERÄNDERTE WOHNBEDÜRFNISSE UND REGULIERUNG SCHAFFEN NEUE MIETKONZEPTE

DER MIETWOHNUNGSMARKT IST DER AM STÄRKSTEN REGULIERTE SEKTOR AM DEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT. FÜR MARKTAKTEURE BRINGT DIES AUCH INSOFERN HERAUSFORDERUNGEN MIT SICH ALS REGULIERUNGEN NICHT IMMER VORHERSEHBAR SIND, BEISPIELSWEISE WENN SIE IN ZUSAMMENHANG MIT EINER NEUEN LEGISLATURPERIODE STEHEN. EINE GENAUE BEOBACHTUNG DER GELTENDEN UND DER ZU ERWARTENDEN GESETZE IM KONTEXT VON TRENDS UND BEDÜRFNISSEN AM MARKT ERÖFFNET ABER AUCH MÖGLICHKEITEN.

Ein gutes Beispiel hierfür sind Mikroapartments, die sich in den vergangenen Jahren zu einer eigenen Assetklasse im deutschen Mietwohnmarkt etabliert und zu einer Ausdifferenzierung des Mietwohnmarkts in unterschiedliche Sub-Sektoren geführt haben – den klassischen, freifinanzierten beziehungsweise geförderten Mietwohnungsmarkt einerseits und betreibergeführten Mikroapartment-Konzepten andererseits, wie Studentenwohnen, Business-Apartments und als speziellen Bereich Seniorenbeziehungsweise Betreutes Wohnen. Zwar ist der klassische Mietwohnungsmarkt der mit Abstand größte Sektor, jedoch ist das Interesse an Mikroapartments sowohl von Wohnraumsuchenden als auch institutionellen Investoren massiv gestiegen.

Im Gegensatz zu klassischen Mietwohnungen werden Mikroapartments in der Regel voll ausgestattet und befristet vermietet und bieten darüber hinaus unterschiedliche, auf die jeweilige Zielgruppe zugeschnittene Serviceangebote. Mit einer Wohndauer von meist mehr als sechs Monaten bis hin zu unbegrenzten Wohnmietverträgen für Seniorenwohnen und Betreutes Wohnen bleiben sie dabei im wohnwirtschaftlichen Bereich angesiedelt und sind von gewerblichen Wohnangeboten wie Serviced Apartments oder Aparthotels abzugrenzen, die in der Regel auf eine Wohndauer von weniger als sechs Monaten ausgelegt sind.

Mit ihren Eigenschaften treffen Mikroapartments gezielt die aus den soziodemografischen Entwicklungen resultierenden Bedürfnisse von Studierenden, Berufstätigen und Senioren – wie hohe Mobilität, Zeitknappheit oder Wunsch nach Unterstützung und Pflegebedarf im Alter – und wirken der zunehmenden Wohnraumknappheit in den Großstädten entgegen. Zugleich bedeuten das Betreiberkonzept, das Serviceangebot sowie die Vollausstattung als All-In-Paket, dass Mietpreisregulierungen wie Mietpreisbremse und Kappungsgrenze bislang nicht greifen, sodass deutlich höhere Mieten realisiert werden können.

Mehr zur Assetklasse Mikroapartments erfahren Sie [hier](#). ✨



ÜBERSICHT APARTMENTKONZEPTE:
GEWERBLICHE UND WOHNWIRTSCHAFTLICHE ANGEBOTE

Die größten Unterschiede zwischen den einzelnen Mikroapartment-Segmenten liegen in der Art der Vermietung. So handelt es sich bei Seniorenwohnen, Mikrowohnen und Studentenwohnen um wohnwirtschaftliche, bei Serviced Apartments um gewerbliche Angebote. Ob ein Angebot als wohnwirtschaftlich oder gewerblich gilt, hängt im Einzelfall von unterschiedlichen Faktoren ab und kann hier nur richtungsweisend dargestellt werden.

MERKMALE	WOHNWIRTSCHAFTLICHE KONZEPTE					GEWERBLICHE KONZEPTE		
	LIVING APARTMENTS					SERVICED APARTMENTS		
Aufenthaltsdauer	min. 3–6 Monate, bei vorübergehendem Gebrauch mit Befristung oder unbefristet					1 Nacht bis 6 Monate		
Umsatzsteuer	befreit					nicht befreit		
Vertragstyp	Wohnungsmietvertrag					Beherbergungsvertrag		
Apartment-konzepte	Seniorenwohnen	Mikrowohnen (Business Apartments)	Studentenwohnen		Co-Living		Serviced Apartments	Aparthotel
Mietmodell	i. d. R. Nettokaltmiete plus Servicepauschale	Nettokaltmiete oder All-In-Miete	i. d. R. All-In-Miete			Bruttorate, inkl. Nebenkosten, Internet und i. d. R. Reinigung		
Betreiber	Ja und nein	Ja und nein	Ja und nein		Ja	Ja	Ja	Ja
Apartmentgrößen (Schwerpunkt)	ab ca. 40 m²	ca. 25–40 m²	ca. 16–25 m²		ca. 20–150 m², auch in Wohngemeinschaften (Ø 14 m²)	ca. 18–25 m²	ca. 20–40 m²	ca. 20–30 m²
Möblierung	oft un- oder teilmöbliert	un- bis vollmöbliert, meist vollmöbliert			teil- und vollmöbliert / ausgestattet	voll ausgestattet		
Services	keine bis spezifische	keine bis ausgewählte			ausgewählte	ausgewählte bis komplett	begrenzt bis ausgewählte	ausgewählte bis komplett
Gemeinschafts-flächen	eher häufig	eher selten	keine bis umfänglich, zumeist Lernräume, Waschsalon, Medienraum		sehr ausgeprägt, Teil des Konzepts		i. d. R. Living-Lobby, Fitness	zumeist Lobby, Fitness & Sauna, Restaurant, Bar, Meeting Space
Zielgruppen	Senioren	Projektarbeiter, Pendler, Wohnungssuchende	Studierende und Azubis		Studierende, Azubis, Young Professionals, Expats, Wohnungssuchende, Singles, insbes. internationale Gäste, Live Changer		Geschäftsreisende, Projektarbeiter, Workation- & Bleisure-Reisende, Touristen, Azubis, Jobrotation, Relocation, Privatreisende in Not	

TRANSAKTIONSMARKT WOHNEN: PREISSTABILISIERUNG AM DEUTSCHEN WOHNINVESTMENTMARKT

IN DEN VERGANGENEN JAHREN ERLEBTE DER TRANSAKTIONS-
MARKT FÜR WOHNIMMOBILIEN EINEN BOOM. DAS JÄHRLICHE
TRANSAKTIONSVOLUMEN LAG SEIT 2014 BEI DURCHSCHNITTlich
FAST 19 MILLIARDEN EURO UND REGISTRIERTE BIS EINSCHLIESSLICH
2021 NAHEZU JEDES JAHR NEUE REKORDWERTE. ERST SEIT
2022 MIT STEIGENDEN ZINSEN, INFLATION UND NOCH HÖHEREN
BAUKOSTEN VERLOR DER BOOM SEINEN SCHWUNG.

2022 erreichte das Transaktionsvolumen mit 13 Milliarden Euro seinen tiefsten Stand
seit 2012 – in 2023 gab es mit lediglich 6,4 Milliarden Euro einen weiteren Tiefstand.
Im ersten Halbjahr 2024 erzielte der Wohninvestmentmarkt ein Transaktionsvolumen
von 3,05 Milliarden Euro.

Hinsichtlich der Transaktionsarten zeigten sich die ersten beiden Quartale
2024 dabei unterschiedlich. So dominierten im ersten Quartal Einzeltrans-
aktionen in Höhe von insgesamt 854 Millionen Euro, während Portfoliotrans-
aktionen lediglich bei 150 Millionen Euro lagen. Im zweiten Quartal änderte sich
dies: 1,35 Milliarden Euro entfielen auf Portfolios, vor allem lokale Portfolios.
Einzeltransaktionen machten 610 Millionen Euro aus.

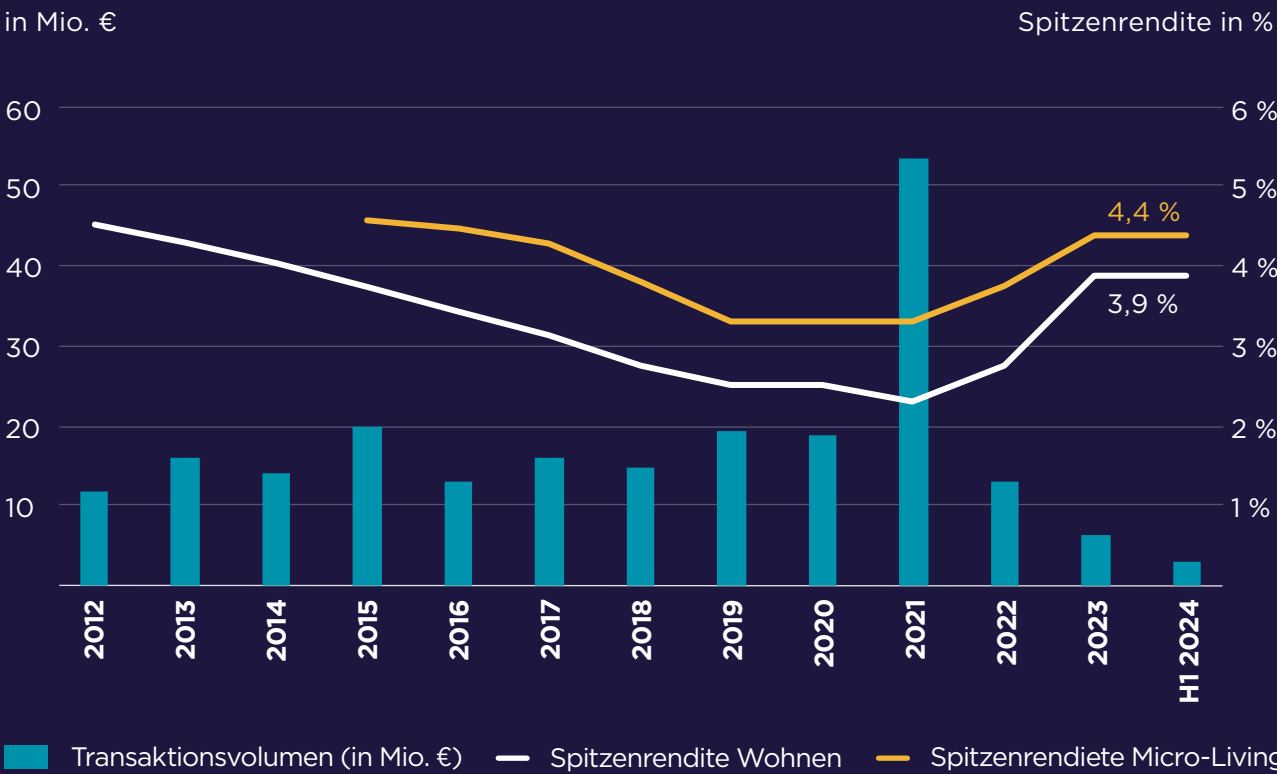
Aktuell werden rund 82 Prozent des Transaktionsvolumens durch inländische
Investoren generiert und 18 Prozent durch ausländische Investoren. Die fallenden
Kaufpreise und dadurch attraktiveren Renditen werden für ausländische Investoren
dennoch zunehmend interessant. Der große Mietwohnungs- und Investmentmarkt
in Deutschland bietet ausreichend Opportunitäten für Investoren.

Dabei ist eine zunehmende Aktivität bei Studentenwohnheimen und Micro-
Living zu registrieren: Im ersten Halbjahr 2024 wurde ein Transaktionsvolumen
in Höhe von 155 Millionen Euro verzeichnet – bereits 33 Millionen Euro mehr als
im Gesamtjahr 2023. Eine Rolle spielt hierbei das geringere Maß an Regulatorik
im Vergleich zu klassischen Mietwohnmarkt, aber auch die hohe Nachfrage nach
Wohnraum in kleineren Apartments.

Generell ist für den Wohninvestmentmarkt trotz erhöhter regulatorischer Maß-
nahmen eine wachsende und anhaltend hohe Nachfrage von Investorensseite zu
erwarten. Grund hierfür sind vor allem die steigenden Mieten, die sich aus der
Kombination von schwacher Bauaktivität bei hoher Wohnraumnachfrage und
gleichzeitiger Wohnraumknappheit ergeben.



WOHNEN UND MICRO-LIVING: ENTWICKLUNG TRANSAKTIONSVOLUMEN UND SPITZENRENDITE BIS Q2 2024



Quelle: Cushman & Wakefield, 2024

05

AUSBLICK

UP TO DATE-SEIN
SCHAFFT CHANCEN

DIE STARKE WIRTSCHAFT SOWIE DIE ANHALTEND HOHE WOHNRAUM-NACHFRAGE BEI WACHSENDEN BEVÖLKERUNGSZAHLEN MACHEN WOHNINVESTMENTS IN DEUTSCHLAND ATTRAKTIV. GERADE DER GROSSE MIETMARKT, DER MIT EINER MIETERQUOTE VON 50 PROZENT DER ZWEITGRÖSSTE IN EUROPA IST, ZIEHT INSTITUTIONELLE ANLEGER AN UND IST DANK SEINER VIELZAHL AN AKTEUREN KONSTANT IN BEWEGUNG UND SEHR LIQUIDE.

Auch wenn das Transaktionsvolumen in 2022 und 2023 aufgrund von Zins- und Preissteigerungen sowie einer geringen Bautätigkeit gegenüber dem Rekordjahr 2021 eingebrochen ist, bleibt Deutschland auch für internationale Investoren ein begehrter Investmentstandort innerhalb Europas und verzeichnete in der vergangenen Dekade konstant eines der höchsten Transaktionsvolumen. Hinzu kommt, dass Deutschlands demografische Entwicklung bei einer verhaltenen Bautätigkeit eine hohe Wohnraumnachfrage schafft, die in den kommenden Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit fortbestehen wird. Gerade in den Metropolen übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich, was die Mieten nach oben treibt.

Der große Nachfrageüberhang bringt damit auch Verschärfungen der ohnehin weitreichenden Marktregulierung mit sich, die durch das föderale Rechtssystem lokal unterschiedlich ausfallen können. Betreffen könnten diese unter anderem vor allem jene Mietverhältnisse, die bisher von der Mietpreisbremse ausgenommen waren, beispielsweise möblierter und befristeter vermieteter Wohnraum.

Erfolgreiche Investmententscheidungen setzen folglich eine genaue Beobachtung der bestehenden wie auch möglicher kommender Gesetze voraus. Erfolgt diese in Kombination mit einem Auge auf aktuelle und perspektivische Markttrends, lassen sich nicht nur Fallstricke vermeiden, sondern auch Optionen identifizieren. Das Mikroapartment-Segment zeigt beispielhaft, wie wendig der Markt auf Regulierung einerseits und neue Wohnbedürfnisse andererseits reagieren kann. Auch durchdachte Investitionen in energetisch sanierungsbedürftige Objekte können sich am richtigen Standort auszahlen und zugleich einen gesellschaftlichen Mehrwert schaffen.

Dieser Report aus der Zusammenarbeit von Hogan Lovells und Cushman & Wakefield kann eine notwendigerweise intensive und konstante Auseinandersetzung mit Gesetzgebung und Markt nicht ersetzen. Wir freuen uns jedoch, wenn wir Ihnen mit dieser Übersicht über die Hintergründe des deutschen Mietmarkts, des Rechtssystems sowie einige der entscheidenden Rechtsinstrumente den Einstieg erleichtern konnten – denn informiert zu sein bedeutet hier einen echten Wettbewerbsvorteil. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

KONTAKT

HOGAN LOVELLS



STEFANIE KERN, LL.M.

Partnerin
Immobilienwirtschaftsrecht

T +49 89 290 12 232
E stefanie.kern@hoganlovells.com



KERSTIN SCHOENING

Senior Knowledge Lawyer
Immobilienwirtschaftsrecht

T +49 40 419 93 3508
E kerstin.schoening@hoganlovells.com

CUSHMAN & WAKEFIELD



JAN-BASTIAN KNOD

International Partner
Head of Residential Investment Germany
Head of Healthcare Advisory

T +49 69 50 60 73 261
E jan-bastian.knod@cushwake.com



MAXIMILIAN MERKEL

Consultant
Residential Investment
Investment Advisory

T +49 69 50 60 73 234
E maximilian.merkel@cushwake.com



NICOLE HOCK

Associate
Valuation & Advisory Services

T +49 69 50 60 73 249
E nicole.hock@cushwake.com



KARL KLAFFKE

Research Analyst

T +49 30 72 62 14 66
E karl.klaffke@cushwake.com



HELGE ZAHRT MRICS

Head of Research & Insight Germany

T +49 40 30 08 81 150
E helge.zahrnt@cushwake.com



VERENA SASKIA BAUER

Head of Business Development Services
Germany

T +49 69 50 60 73 360
E verena.bauer@cushwake.com

Der Wohn-
immobilienmarkt
auf einen Klick:



HAFTUNGSAUSSCHLUSS HOGAN LOVELLS

Dieser Report ist nur als allgemeiner Leitfaden gedacht, in dem rechtliche Inhalte zusammenfassend und zum Teil vereinfacht dargestellt sind. Sein Inhalt darf nicht als Ersatz für eine spezifische Rechtsberatung angesehen werden. Hogan Lovells International LLP (Hogan Lovells) übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der darin enthaltenen Informationen. Hogan Lovells hat nur im Hinblick auf rechtliche Aspekte an dem Report mitgewirkt; sonstige in dem Report enthaltene Angaben wurden von Hogan Lovells nicht geprüft. Aus dem Inhalt dieses Reports können keinerlei Ansprüche gegen Hogan Lovells oder deren Partner oder Angestellte abgeleitet werden. Zur Vervielfältigung dieses Reports, sowohl in Teilen als auch im Ganzen, ist zuvor die schriftliche Zustimmung einzuholen.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS CUSHMAN & WAKEFIELD

Diese Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und wurden in gutem Glauben aus öffentlichen und anderen, auch externen Quellen erstellt. C & W (U.K.) LLP German Branch (C&W) hat die von Dritten bereitgestellten Informationen nicht überprüft und übernimmt keine Verantwortung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. C&W übernimmt keine Haftung für die Verluste einer anderen Partei, die nicht der beabsichtigte Adressat der Information ist und sich dennoch auf diese Informationen verlässt. Obwohl alle zumutbaren Vorkehrungen getroffen wurden, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, sind Änderungen und Bestätigungen vorbehalten. C&W übernimmt keine Haftung für Schäden, die aus Informationen entstehen, die von Dritten stammen und die einer Überprüfung bedürfen. Kein Mitarbeiter von C&W hat die Befugnis, eine Zusicherung oder Garantie abzugeben, die in irgendeiner Weise in Bezug zu den Informationen steht. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Zahlenangaben sind auch dort, wo nicht ausdrücklich gekennzeichnet, als Circa-Angaben zu verstehen, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird. Zur Vervielfältigung dieser Informationen, sowohl in Teilen als auch im Ganzen, ist zuvor die schriftliche Zustimmung einzuholen.