



Stellungnahme von Rolf Gaßmann, Vorsitzender Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg, für den Rechtsausschuss des Bundestags am 03.12.2014 zum Gesetzentwurf „Mietpreisbremse“

Umfang des Mietpreisanstiegs

Laut Veröffentlichung des F+B Institutes liegen 17 der 30 Städte mit den höchsten Mieten Deutschlands in Baden-Württemberg. Betroffen sind die Groß- und Universitätsstädte des Landes. Die Mietpreise in diesen Städten steigen erheblich schneller als Einkommen und sonstige Lebenshaltungskosten. Die vom Amt für Statistik in Stuttgart ermittelten Mietspiegel weisen im Bestand folgende Steigerungsraten für jeweils 2 Jahre aus: 3,8% in 2010, 5,5% in 2012 und 7,7% (9,2% im Altbau) in 2014.

Noch extremer sind die Steigerungsraten bei **Wiedervermietungen**. So ermittelte das Internetportal immoscout, dass die Wiedervermietungsrenten in diesen Städten schon in den ersten 3 Monaten 2014 so schnell stiegen wie im gesamten Vorjahr und der stärkste Anstieg seit Beginn seiner Aufzeichnungen sei. Der Preistrend zeigt laut immoscout auch im 3. Quartal 2014 in den begehrten Innenstadtlagen gegenüber dem Vorjahr deutlich nach oben: +4,6% in Stuttgart Süd, +5,6% in Stuttgart West, +4,4% in Karlsruhe City, +5,2% in Konstanz und +3,6% in Mannheim.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich diese Steigerungsraten auf die schon in den letzten Jahren schon sehr stark erhöhten Wiedervermietungsrenten beziehen und die Wiedervermietungsrenten seit Jahren den Bestandsrenten davonlaufen. Aus einer Gegenüberstellung der Mietspiegelwerte und dem Marktmietenindex des F+B Institutes hat der Deutsche Mieterbund ermittelt, dass die Angebotsrenten in Konstanz um 33%, in Heidelberg um 32% und in Freiburg um 25% über dem Mietspiegel liegen. Nach einer Erhebung des Mietervereins Stuttgart lagen schon Mitte 2013 die bei immoscout angebotenen Wiedervermietungsrenten in den Innenstadtquartieren um 40 bis 45% über den Mietspiegelwerten.

Ursachen des Mietpreisanstiegs

- Auf Grund der geringen Bautätigkeit bis zu Beginn dieses Jahrzehnts und dem Rückzug des Landes aus der Wohnbauförderung bestand seit Jahren in den Groß- und Universitätsstädten in BW ein eklatanter Mangel insbesondere an bezahlbaren Wohnungen. So ermittelte die Landeshauptstadt schon 2011 einen Fehlbestand von 7500 Wohnungen. Zusätzlich hat Stuttgart in den letzten 3 Jahren einen Einwohnerzuwachs von 20.000 Bürgern erfahren. Die entspricht einem Bedarf von ca. 10.000 zusätzlichen Wohnungen. Tatsächlich wird mit 4.900 neu gebauten Wohnungen

nicht einmal die Hälfte dieses Zusatzbedarfs gedeckt (nur 2,5% des Neubauvolumens waren dabei Sozialmietwohnungen). Stuttgart wird laut Planungen der Stadt auf Grund des begrenzten Bauflächenangebots maximal 1.800 Neubauwohnungen/Jahr erreichen (in 2013 waren es nur 1.300). Der Wohnungsmangel wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Eine große Wohnungsgenossenschaft berichtete vor wenigen Tagen beim Bündnis für Wohnen in Stuttgart über 500 (!) Bewerbungen innerhalb von 2 Tagen auf eine angebotene freie Wohnung. Ähnliche Zuwächse an Einwohnern und eine Verschärfung der Wohnungssituation weisen die anderen Groß- und Unistädte des Landes auf. Der Wohnungsmangel treibt insbesondere die Wiedervermietungsrenten in die Höhe und diese sind die Mietspiegelmieten von morgen.

- Seit der Rechtsprechung des BGH von 2004 fehlt eine rechtliche Begrenzung der Wiedervermietungsrenten. Bis dahin hatte §5 Wirtschaftsstrafgesetz auf Marktexzesse eine dämpfende Wirkung. Vermieter, welche die Wohnungsmarktlage mit überhöhten Mieten (mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete) ausnutzten, drohte die Rückzahlung der überhöhten Miete rückwirkend bis zu 10 Jahren und ein Bußgeld.

Gesetz zur Dämpfung des Mietpreisanstiegs

Der Deutsche Mieterbund BW hält deshalb die Wiederherstellung einer Mietpreisbremse durch den Bundestag für dringend notwendig. Wir begrüßen grundsätzlich die Koalitionsvereinbarung von CDU/CSU und SPD, zweifeln aber an der Wirksamkeit des vorliegenden Gesetzentwurfes zur Dämpfung des Mietpreisanstiegs:

- Die Regelung, dass der Vermieter den überhöhten **Mietpreis** erst ab dem Zeitpunkt **absenken muss, zu dem der Mieter die überhöhte Miete rügt**, wird für Profiteure am Wohnungsmarkt wenig Abschreckungswirkung entfalten. Der Vermieter, dessen Wiedervermietungsrente gesetzwidrig überhöht ist, geht keinerlei rechtliches Risiko ein. Im Gegenteil, er hat den Nutzen einer überhöhten Mieteinnahme, bis der Mieter sich wehrt bzw. sich zu wehren traut. Weil Mietverhältnisse Dauerschuldverhältnisse sind, werden sich viele Mieter nicht wehren. Unsere Erfahrungen mit § 5 Wirtschaftsstrafgesetz zeigten, dass Mieter deshalb oft erst dann die Herabsetzung der Miete forderten, wenn das Mietverhältnis schon zu Ende ging. Dieses Risiko hätte der gesetzwidrig handelnde Vermieter jedoch zukünftig nicht.

- Die Aufnahme der vier **Kriterien zur Begründung einer „besonderen Gefährdung der ausreichenden Versorgung** der Bevölkerung mit Mietwohnungen“ in den Gesetzestext ist nicht sachgerecht. So kann die Wohnraumversorgung auch gefährdet sein, wenn die Bevölkerung nicht wächst. Nachfragewirksam am Wohnungsmarkt sind Haushalte. Diese wachsen durch demografische (mehr alte Menschen) und gesellschaftliche (Scheidungen) Entwicklungen. In Großstädten ist inzwischen jeder zweite Haushalt ein Singlehaushalt. Auch ist ein höherer Wohnungsleerstand nicht unbedingt Indikator für ein Überangebot an Wohnungen. So ermittelte die Volkszählung in Stuttgart 11.400 leerstehende Wohnungen, trotz neuer Wohnungsnot. Ein erheblicher Teil des Leerstands kann wohlstandsbedingte Ursachen haben: Man hat es nicht nötig, zu vermieten und/oder ist wegen hohem Alter damit überfordert.

- Die geplante gesetzliche Regelung, welche **von der Gebietskulisse zur Herabsetzung der Kappungsgrenze abweicht**, wird eine schnelle Einführung der Mietpreisbremse erschweren und verzögern. So ist laut Aussage des Wirtschaftsministeriums in BW die Bestimmung einer gerichtsfesten Gebietskulisse zur Herabsetzung der Kappungsgrenze schon schwierig und aufwendig, ohne die vorgesehenen vier Kriterien für jede Stadt detailliert prüfen zu müssen. Es ist zu befürchten, dass nach Beschluss des vorliegenden Gesetzes weitere Jahre ins Land gehen, bis die dringend notwendige Mietpreisbremse in ausgewählten Städten tatsächlich in Kraft treten kann. Ohne Not wird den Ländern damit erheblicher bürokratischer und finanzieller Aufwand abverlangt, sowie das Inkrafttreten der Verordnung verzögert und vermutlich die Inanspruchnahme der Verwaltungsgerichte erhöht.

- Die **Herausnahme des ab 1. Oktober 2014 erstellten Wohnungsneubaus aus der Mietpreisbremse auf Dauer** ist nicht nachvollziehbar und wird über die Mietspiegel den Mietpreisanstieg insgesamt weiter beschleunigen. Der Deutsche Mieterbund hatte sich mit der Herausnahme des Neubaus bei Erstvermietungen einverstanden erklärt. Dies ermöglicht einem Investor, eine an den Gestehungskosten der Wohnung orientierte Miete zu vereinbaren und macht weiterhin die Investition in den Wohnungsbau attraktiv. Wenn der Investor bei Auszug des Mieters dann darüber hinaus noch verlangen darf, was gerade der Markt hergibt, wird dies bei geringem Wohnungsangebot die Mietpreisspirale beschleunigen. Immerhin wären dann bis zum geplanten Ende der Mietpreisbremse allein in Stuttgart 18.000 Neubauwohnungen zu maximalen Preisen vermietbar. Hinzu kommen ca. 30.000 modernisierte Wohnungen und damit unterliegt insgesamt ca. 20% des gesamten Wohnungsbestandes keinerlei Begrenzung mehr. Die Herausnahme auf Dauer ist auch wenig praktikabel. Der Erstbezug einer Wohnung nach ihrer Fertigstellung oder umfassender Modernisierung ist für einen Mieter einfach feststellbar. Dagegen wird der Mieter in einigen Jahren nur schwer ermitteln können, ob die Wohnung vor dem 1. Oktober 2014 oder danach fertig gestellt bzw. modernisiert wurde.

Die Mietpreisbremse wird einen Großteil der seriösen Wohnungsunternehmen nicht betreffen, da diese ihre Mietpreise auch heute schon in der Regel an den Mietspiegeln orientieren. Wenn das Gesetz Übertreibungen am Markt durch Profiteure der Wohnungsnot beschränken soll, muss es praktikable, wirksame und schnelle Regelungen zur Begrenzung der Wiedervermietungsmieten treffen. Wir bitten deshalb die Abgeordneten des Bundestags um Berücksichtigung unserer hier dargelegten Einwände.

Stuttgart, den 26.11.2014

Gez. Rolf Gaßmann