



---

## Kurzinformation

### Mieten- und wohnungspolitische Instrumente

---

Die Umsetzung wohnungspolitischer **Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums** war in den Jahren 2017 und 2018 Gegenstand umfangreicher Arbeiten des Wissenschaftlichen Dienstes. Die Überprüfung einer Arbeit aus dem Jahre 2018 hat ergeben, dass die dort dargestellte Sachlage sich in dem Zeitraum von Mitte 2018 bis Anfang 2019 nicht geändert hat und im Wesentlichen der aktuellen Situation vor Ort entspricht.

In den beiden Arbeiten wurde im Einzelnen die sogenannte **Mietpreisbremse** (§ 556d BGB) und die abgesenkte **Kappungsgrenze** (§ 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB) vorgestellt. Auch auf bauplanungsrechtliche Instrumente, wie die **Umwandlungsgenehmigungspflicht** (§172 Abs. 1 Satz 4 BauGB) und das **Verbot der Zweckentfremdung** von Wohnraum wurde hierbei erörtert sowie auf die Verwendung qualifizierter Mietspiegel eingegangen,

vgl. Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (Hrsg.), Umsetzung mieten- und wohnungspolitischer Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums, Sachstand, WD 7 – 3000- 019/17; abrufbar unter (Stand: 26.03.2019): <https://www.bundestag.de/resource/blob/504140/647d18ca01590b764728c3f78082e134/wd-7-019-17-pdf-data.pdf>.

Dieser Sachstand wurde durch die Beantwortung zahlreicher Fragen zu den vorgenannten Themenbereichen im April 2018 aktualisiert,

vgl. Wissenschaftliche Dienste (Hrsg.), Fragen zu mieten- und wohnungspolitischen Instrumenten, Sachstand, WD 7 – 3000- 054/18; abrufbar unter (Stand: 26.03.2019): <https://www.bundestag.de/resource/blob/556522/19907ad5b8e9a4acd0aa862de609d72d/WD-7-054-18-pdf-data.pdf>.

Hinsichtlich einer zusätzlichen Frage, welche Bundesländer zu welchem Zeitpunkt Verordnungen zur Umsetzung der Mietpreisbremse erlassen haben, ist zur Vermeidung von Wiederholungen auf die aktuellen Seiten der Heinrich-Böll-Stiftung zu verweisen,

vgl. Heinrich-Böll-Stiftung, KommunalWiki, Mietpreisbremse, Anwendung in den Bundesländern, zuletzt aufgerufen am 25.03.2019: <http://kommunalwiki.boell.de/index.php/Mietpreisbremse#Berlin>.

Zu der Frage, in welchen Städten soziale Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete) erlassen wurden, liegt nach wie vor kein statistisches Material vor.

Hinsichtlich der weitergehenden Frage, ob diese Satzungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung angewandt wurden oder dazu beigetragen haben, liegen repräsentative Evaluationen soweit ersichtlich nicht vor. In der Praxis und bei aktuellen wohnungspolitischen Diskussionen findet das Wirtschaftsstrafgesetz keine Beachtung,

Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.1975 (BGBl. I S. 1313), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 08.12.2010 (BGBl. I S. 1864); abrufbar unter (Stand: 26.03.2029): [https://www.gesetze-im-internet.de/wistrg\\_1954/WiStrG\\_1954.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/wistrg_1954/WiStrG_1954.pdf).

Dieses nach wie vor geltende Gesetz, das bereits 1954 zur Mangelbewirtschaftung des Wohnraums eingesetzt wurde, findet auch bei neueren parlamentarischen Initiativen keine Resonanz. Als wohnungspolitisch aktuelle Instrumente ist vor allem auf die gesetzgeberischen Intentionen der §§ 5 und 6 WiStG zu verweisen. Diese geltenden Vorschriften haben folgenden Wortlaut:

### **§ 5 Mietpreisüberhöhung**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

### **§ 6 Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Euro geahndet werden.

Unter anderem durch die restriktive Rechtsprechung finden diese Vorschriften sowohl als Ordnungswidrigkeit als auch als Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB in der Praxis keine nennenswerte Anwendung – ein Problem, das auch Gegenstand von Diskussionen während des Gesetzgebungsprozesses zum Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015 war, letztendlich jedoch nicht angegangen wurde.

\*\*\*