



ZDH

ZENTRALVERBAND DES
DEUTSCHEN HANDWERKS

Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes

zur Dämpfung des Mietanstieges auf angespannten Wohnungsmärkten
und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

Berlin, den 23.05.2014
Abteilung Wirtschaft, Energie und Umwelt

Vorbemerkungen

Im Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH) sind 53 Handwerkskammern und 48 Fachverbände des Handwerks organisiert. Der ZDH vertritt damit die Interessen von mehr als einer Million Handwerksbetrieben in Deutschland mit über 5,34 Millionen Beschäftigten und rund 384.000 Auszubildenden.

Nach Ansicht des ZDH ist in einigen deutschen Ballungsräumen eine zunehmende Verknappung von Wohnraum festzustellen. Die erhöhte Nachfrage wird vor allem durch den demographischen Wandel (Erhöhung der Haushaltszahl) und die Zuwanderung (aus ländlichen Regionen, anderen Verdichtungsräumen und dem Ausland) in attraktive Großstadregionen verursacht. Die aktuell zu beobachtenden Mietpreissteigerungen sind auf dieser Basis vor allem auf die mangelnde Wohnungsbautätigkeit der letzten Jahre und Jahrzehnte zurückzuführen.

Die Verknappung und Verteuerung von Wohnraum trifft in besonderer Weise Einzelpersonen und Familien mit geringem und mittlerem Budget. Das Handwerk sieht in dieser Frage durchaus gesellschaftlichen Handlungsbedarf. Der wichtigste Ansatz muss allerdings die weitere Ankurbelung des Wohnungsneubaus – auch in preiswerteren Segmenten – und ggf. die Justierung der bestehenden sozialpolitischen Instrumente – wie z.B. Wohngeld – sein.

Der ZDH warnt vor einer weiteren Ausdehnung des ohnehin schon hohen Niveaus staatlicher Regulierung im Mietrecht. Überregulierungen würden den Wohnungsneubau – der sich erst in einer langsamen Aufholphase nach langer Stagnation befindet – nachhaltig belasten.

Im Resultat könnten vor allem Haushalte mit geringerem Budget von Verdrängungstendenzen

betroffen sein – entgegen den Intentionen, die mit Maßnahmen der Regulierung von Mietpreisen verbunden sind.

Die vorgeschlagene Maßnahme zur Deckelung der Miethöhe bei Neuvermietungen (in definierten Gebieten) sind immer im Zusammenhang mit anderen bestehenden Instrumenten (die verschärfte Kappungsgrenze bei Bestandsmieten seit 2013, die vermehrte Anwendung von Mili-euschutzzsätzen und Umwandlungsverboten) zu sehen, die in ihrer jeweiligen lokalen Kombination ein erhebliches Hemmnis für den Wohnungsbau bilden können.

Anpassungen des Mietrechts können nicht eine aktive Wohnungsbau- und Stadtentwicklungspolitik ersetzen. Nur durch mehr Wohnungsneubau sind die Probleme dauerhaft zu lösen! Neben den Verantwortlichkeiten von Kommunen und Ländern im Bereich der Flächennutzung, Nachverdichtung und des sozialen Wohnungsbaus muss der Bund zusätzliche Ansätze über die Städtebauförderung und verbesserte Abschreibungsmöglichkeit prüfen, um die Wohnungsknappheit in den benannten Gebieten zu beheben und die Bautätigkeit zu verstetigen. Die Bundesmittel für sozialen Wohnungsbau sind nur mit strikter Zweckbindung zu vergeben.

Wenn es zur Umsetzung der Grundlinien des Gesetzentwurfes kommt, müssen die Neuerungen eng auf eine Stärkung des (insbesondere im Bestandsmietenbereich) schon bestehenden Instrumentes der Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden. Die Eingriffe in die Vertragsfreiheit sind auf ein Minimum zu beschränken: im inhaltlichen Umfang wie von seiner zeitlichen und territorialen Geltung.

Im Einzelnen:

556d Abs. 2 BGB-E [Definition der Gebiete durch die Länder]

Soweit die Mietpreisbremse umgesetzt wird, muss jeder Eingriff in die Miethöhe bei Neuvermietungen strikt auf das Vorhandensein „angespannter Wohnungsmärkte“ beschränkt sein. Der deutsche Wohnungsmarkt ist regional sehr heterogen strukturiert. Im Gesetz muss klargestellt werden, dass keinesfalls ein Instrument geschaffen wird, das übergreifend und unbefristet die Basis für politische Mietpreissteuerung bildet.

Im vorliegenden Entwurf obliegt den Ländern die Festlegung der Gebiete [für jeweils maximal 5 Jahre]. Aufgrund der Erheblichkeit des Eigentumseingriffes sollten im Gesetz durch den Bund feste Kriterien [z.B. Orientierung an Leerstandsquote oder Mietpreisentwicklung bei Neuvermietungen] eingeführt werden.

556d Abs. 2 BGB-E [innergemeindliche Gliederung]

Die Länder müssen verpflichtet werden, für Gemeinden [vor allem Großstädte], die sich in unterschiedliche Teilgebiete [je nach administrativer Struktur "Bezirke" oder ggf. "Ortsteile" als weitere Untergliederungen in Städten mit Großbezirken] gliedern, die Verordnung nur für diejenigen Teilgebiete festzusetzen, wo die "angespannte Wohnungslage" nachzuweisen ist. Der Eingriff in den sonstigen Gebieten der Gemeinde ist zu unterlassen. Bislang ist im Entwurf des Gesetzes lediglich die Möglichkeit, aber keine Verpflichtung zur Gliederung innerhalb der Gemeinde vorgesehen.

556d Abs. 2 BGB-E [Maßnahmenplan]

Die im Koalitionsvertrag und in der Begründung zum Referentenentwurf thematisierte Erarbei-

tung eines begleitenden "Maßnahmenplans zur Beseitigung des Wohnungsmangels in den betroffenen Gebieten" ist im Gesetz als zwingende Voraussetzung vor dem Erlass einer entsprechenden Verordnung vorzusehen. Nur auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass rein regulatorische Maßnahmen auch durch Maßnahmen der Stimulierung des Wohnungsbaus (Baulandbereitstellung, Aktivierung von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus, kommunale Liegenschaftspolitik etc.) flankiert werden.

Die definierten Gebiete müssen Schwerpunkt des Einsatzes der (zweckgebundenen) Mittel des Bundes für sozialen Wohnungsbau innerhalb des Landes sein.

§ 556e BGB-E [kein Preissenkungszwang gegenüber der Vormiete]

Es ist zu begrüßen, dass gemäß § 556e eine über der Vergleichsmiete liegende Vormiete bei einer Neuvermietung nicht gesenkt werden müsste. Diese Regelung muss im Sinne des rechtlichen Bestandsschutzes in jedem Fall erhalten bleiben.

§ 556f Nr. 2 BGB-E "umfassende Modernisierung"

Die Mietpreisbremse greift nach § 556f Nr. 2 BGB-E nicht, soweit die Wohnung zuvor umfassend modernisiert worden ist. Diese wichtige Eingrenzung der Wirkung der Mietpreisbremse ist angesichts der erheblichen Modernisierungsnotwendigkeiten (energetische Sanierung, Barrierefreiheit / altersgerechter Umbau), die in den nächsten Jahrzehnten erforderlich sind, sehr wichtig und unverzichtbar. Andernfalls würden in Gebieten mit "angespannten Wohnungsmarkt" Modernisierungsmaßnahmen in erheblichem Umfang unterbleiben.

./.