

Kurzstellungnahme

der Deutsche Wohnen AG zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

Stand April 2014

1) Zeitliche Begrenzung des Instruments der Mietpreisbremse (§ 556d BGB-E)

Der vorliegende Referentenentwurf sieht in § 556d BGB-E vor, die Landesregierungen zu ermächtigen, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Demgegenüber hat die Regierungskoalition im Koalitionsvertrag beschlossen, das Instrument der Mietpreisbremse befristet für die Dauer von fünf Jahren einzuführen. Während es sich bei der Mietpreisbremse um eine kurzfristige Maßnahme zur Lösung akuter Probleme in begrenzten Marktsegmenten handeln soll, wäre eine dauerhafte Verankerung kontraproduktiv, da sie die strukturellen Ursachen – das Fehlen eines ausreichenden Wohnraumangebotes – sogar verschärft.

Der in der Koalitionsvereinbarung festgelegte Zeitraum von fünf Jahren sollte genutzt werden, um den grundsätzlichen Ursachen von Wohnungsknappheit in Ballungsgebieten entgegenzuwirken. Die Deutsche Wohnen AG ist bereit, ihre Erfahrung und Expertise in die Arbeit des geplanten „Bündnisses für Wohnen“ einzubringen und gemeinsam mit Politik und kommunalen Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften sowie Branchen- und Mieterverbänden nachhaltige Lösungsansätze zu entwickeln.

2) Definition von angespannten Wohnungsmärkten (§ 556d II BGB-E)

Die Definition von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in § 556d II BGB-E sieht vor, dass es sich um solche Gebiete handelt, „wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“ Um einen regulatorischen Flickenteppich und eine entsprechende Verunsicherung von Investoren wie Mietern zu vermeiden, bedarf es objektiver bundeseinheitlicher Kriterien, die gesetzlich konkret festgeschrieben werden. Diese könnten das Unterschreiten einer

zu bestimmenden Leerstandsquote sowie einen im Verhältnis zum Wohnungsneubau überproportionalen Einwohnerzuwachs beinhalten.

3) Erarbeitung von Maßnahmenplänen (§ 556d BGB-E)

Der Referentenentwurf verzichtet auf die noch im Koalitionsvertrag vereinbarte Kopplung der Ausweisung angespannter Wohnungsmärkte an die Erarbeitung eines Maßnahmenplans zur Behebung des Wohnungsmangels in diesen Gebieten. Die Deutsche Wohnen AG sieht in der Erstellung der Maßnahmenpläne jedoch ein wichtiges Instrument, um die Probleme knappen Wohnraums gemeinsam mit lokalen Entscheidungsträgern und Betroffenen vor Ort langfristig zu beheben. Damit diese Maßnahmenpläne den tatsächlichen Ursachen von Wohnungsmangel in den jeweiligen Gebieten entgegenwirken, muss gerade in größeren Städten sichergestellt werden, dass die als angespannte Wohnungsmärkte ausgewiesenen Gebiete so genau wie möglich abgegrenzt werden. Hierfür eignen sich insbesondere bestehende Strukturen, z.B. Stadtbezirke und Stadtteile.

4) Auskunftsrecht (§ 556g BGB-E)

Die Deutsche Wohnen AG steht dem in § 556g BGB-E vorgesehenen Auskunftsrecht für Mieterinnen und Mieter grundsätzlichen offen gegenüber, allerdings sollte der damit verbundene Verwaltungsaufwand möglichst gering gehalten werden. Das Auskunftsrecht sollte daher für diejenigen Gebiete gesetzlich verankert werden, in denen die Mieter nicht über entsprechende Informationen verfügen, weil es keinen öffentlich zugänglichen, qualifizierten Mietspiegel gibt.

5) Mietspiegel (§ 558d BGB)

§ 558d BGB sieht vor, dass qualifizierte Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden. Zur Erreichung dieses Ziels ist es erforderlich, dass auch die vielerorts verwandte „Orientierungshilfe“ solchen wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen entspricht. Dies stellt sicher, dass der qualifizierte Mietspiegel künftig verlässlicher und realitätsnäher ist.