



München und
Oberbayern

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

**Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern zum
Referentenentwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetzes
(MietNovG) vom 18.03.2014**

Aktuelle Situation

Damit Wohnraum insbesondere in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt bezahlbar bleibt, will die Bundesregierung den Ländern besondere Rechte einräumen. Mit der sogenannten Mietpreisbremse sollen diese, für höchstens fünf Jahre, die Möglichkeit erhalten, in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung von Wohnraum, die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Neu errichtete und umfassend modernisierte Wohnungen sind bei Erstvermietung von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat seinen Gesetzentwurf zur Mietrechtsreform, das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG), bereits fertiggestellt und in die Resortabstimmung übergeben. Im Juni soll die Länderabstimmung erfolgen. Sollten Bundesrat und Bundestag der Gesetzeseinbringung noch vor der parlamentarischen Sommerpause zustimmen, können die Länder voraussichtlich ab 2015 bestimmen, an welchen Orten die Mietpreisbremse wirken soll.

Der Markteingriff wird sozialpolitisch begründet. Insgesamt seien rund 20 Mio. Mieterhaushalte betroffen. Gemäß Referentenentwurf sollen den Mietern durch das Gesetz Erfüllungsaufwendungen in Höhe von ca. 282,8 Mio. € jährlich für steigende Mietaufwendungen erspart werden. Der gleiche Betrag würde folglich den Vermietern für Einnahmen aus Mietsteigerungen fehlen. Der jährliche bürokratische Mehraufwand für Vermieter durch die Feststellung der zulässigen Miete und für die Erfüllung von Informationspflichten gegenüber dem Mieter wird mit weiteren 21,1 Mio. € beziffert, so dass der geschätzte jährliche Erfüllungsaufwand für Vermieter insgesamt 301,79 Mio. € betragen würde.

Unabhängig von der geplanten Mietpreisbremse bei Wiedervermietungen haben die Bundesländer bereits seit Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes im Mai 2013 die Möglichkeit, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen in Gebieten mit Wohnungsknappheit auf 15 % in drei Jahren zu reduzieren. Bisher haben Bayern, Hamburg und Berlin von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, Nordrhein-Westfalen will nachziehen. Ohne eine besondere Regelung sind Kraft Gesetzes Mieterhöhungen von 20 % in drei Jahren möglich, jeweils begrenzt auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Marktverhalten

Gegenwärtig wachsen unsere Städte - nach jahrzehntelangen Abwanderungsphasen - wieder. Experten sprechen von 8 bis 12 % Bevölkerungszuwachs in deutschen Großstädten. Im Großraum München wird das prognostizierte Wachstum bis 2030 auf rund 260.000 Einwohner (6,4 %) beziffert, wovon sich rund 130.000 Einwohner (rd. 9,3 %) direkt in der Stadt München ansiedeln werden. Die Strukturvielfalt und die solide Wirtschaftskraft der im Großraum München ansässigen Firmen machen die Region zur Wachstumslokomotive Bayerns. Dieser positive Effekt wirkt sich nicht nur im direkten Umland Münchens aus, sondern reicht bis hin zu Städten wie z. B. Rosenheim, Ingolstadt und Augsburg. Wachstum in dieser Größenordnung braucht aber entsprechende Flächen. Die Fläche für das prognostizierte Wachstum steht allerdings in der Stadt München nicht mehr zur Verfügung. Die Folge: In München wurde schon in den letzten Jahren um 30 – 40 % weniger gebaut, als Bedarf vorhanden war. Der steigenden Nachfrage nach Wohnungen im Ballungsgebiet steht also eine Angebotsverknappung gegenüber. Rapide steigende Bau- und Grundstückskosten, der Wegfall der degressiven AfA und eine Vielzahl energetischer Vorgaben haben den Wohnungsbau zuletzt stark verteuert und damit die Neubautätigkeit vermindert. Folglich sind die Wohnungsmärkte in vielen Großstädten, wie auch in München, unter Druck, während die Mieten anziehen. Diese Situation und das aktuell niedrige Zinsniveau führen zu einer begrüßenswerten Belebung der Neubautätigkeit. Die geplante Regulierung würde diesen positiven Trend nachhaltig beeinträchtigen.

Für die Investitionsbereitschaft sind verlässliche Rahmenbedingungen und ausreichende Renditen Grundvoraussetzung. Ein Investor wird nur einen Neubau planen und verwirklichen, wenn langfristig mit Mieterhöhungen – zumindest im Rahmen des Inflationsausgleiches – gerechnet werden kann und eine Wertsteigerung der Immobilie möglich ist. Steigende Mieten sind immer ein Zeichen für Angebotsknappheit. Das Angebot wird aber durch eine staatlich begrenzte Miete nicht größer. Vielmehr werden ausschließlich Personengruppen mit hohem Einkommen von einer solchen Lösung profitieren, da sie sich aufgrund ihrer Solvenz gegenüber niedrigeren Einkommensgruppen durchsetzen und günstigen Wohnraum bekommen. Der angestrebte sozialpolitische Zweck der Regulierung wird damit in keiner Weise erreicht.

Durch eine Mietpreisbremse wird versucht, Symptome zu kurieren, ohne die tatsächlichen Ursachen zu bekämpfen. Investoren werden verunsichert und die Neubautätigkeiten gehen zurück, wodurch das Wohnungsangebot wieder verringert wird und letztlich

die Mieten doch ansteigen. Eine Entspannung der Wohnungsmärkte wäre dann nicht mehr zu erwarten. Vielmehr würde sich die Situation weiter verschärfen.

Konkrete Kritik der IHK für München und Oberbayern am Gesetzesentwurf

Die Anknüpfung in der Entwurfsbegründung an die ortsübliche Vergleichsmiete bzw. an bisher bestehende Mietspiegel ist problematisch. Sofern Mietspiegel bislang erstellt wurden, ist deren Qualität stark schwankend, da verbindliche gesetzliche Regelungen für eine qualitative Erstellung nicht vorhanden sind. Da die ortsübliche Vergleichsmiete mit dem Gesetzesentwurf eine sehr viel größere Bedeutung als bisher erlangt, müsste die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zunächst an verbindliche und vergleichbare Richtlinien geknüpft werden.

Darüber hinaus ist die angestrebte 10-Prozent-Grenze über der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht nachvollziehbar. Anknüpfungspunkt für die Obergrenze sollte sein, dass bei akuter Wohnungsnot keine übertrieben teuren Mieten verlangt werden können. Der grundsätzliche Schutz vor überzogenen Mietpreisforderungen ergibt sich aus § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Da unterschiedliche Wohnungsmerkmale in der Mietpreisfindung berücksichtigt werden müssen, erachten wir eine Obergrenze von 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete als sinnvoll.

Rechtliche Voraussetzung für einen Eingriff in Eigentumsrechte und damit für eine Begrenzung von Wiedervermietungsmieten kann nur das Vorliegen einer echten Mangelage sein, nicht nur ein lediglich angespannter Wohnungsmarkt, wie es der Gesetzesentwurf vorsieht. In der Ermächtigungsgrundlage sollten daher auch objektive Indikatoren zum Nachweis der Mangellage aufgenommen werden (z. B. das Unterschreiten einer bestimmten Leerstandsquote bzw. statistische Daten, wie die Mietwohnungsver sorgungsquote verbunden mit behördlichen Bedarfsprognosen), damit eine einheitliche und rechtssichere Anwendung der Mietpreisbremse gewährleistet ist. Zudem sollten die Länder verpflichtet werden, zwischen den Wohnungsteilmärkten zu unterscheiden und die Verordnung nur für diejenigen Teilgebiete zu erlassen, in denen die festgelegten Kriterien nachweislich vorliegen. Bei größeren Städten sind insofern einzelne Bezirke maßgeblich. Der Mietenanstieg in Großstädten verläuft in der Regel nicht homogen über das gesamte Stadtgebiet, sondern betrifft insbesondere Innenstadt- oder innenstadtnahe Lagen.

Der Eingriff darf außerdem nur als zeitlich befristete Überbrückung bis zum Wirksamwerden bedarfsgerechter Neubaumaßnahmen verstanden werden und muss damit mit einem Enddatum versehen werden. Anderenfalls könnte für präventive Maßnahmen,

die zur Vermeidung der Mangellage führen, kein Anreiz geschaffen werden. Ohne die Befristung der Ermächtigungsgrundlage besteht die Gefahr, dass die Länder keine präventiven Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts eines angespannten Wohnungsmarktes treffen. Vor dem Hintergrund der Befristung der Ermächtigungsgrundlage, muss § 5 Wirtschaftsstrafgesetz beibehalten werden.

Die Mietpreisbremse sollte auch nur für Gebiete gelten können, in denen Programme vorhanden sind, die darauf abzielen, das Wohnungsangebot zu vergrößern. Ohne die gesetzliche Kopplung der Neuregelung an erhöhte Anstrengungen im Wohnungsneubau verfestigt die Mietpreisbremse die Anspannung in Mietwohnungsmärkten. Die Kopplung an einen Maßnahmenplan sollte daher als tatbestandliche Voraussetzung in den Gesetzestext aufgenommen werden.

Formulierungsvorschlag

§ 556d BGB-E: Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) *höchstens um zwanzig Prozent übersteigen, es sei denn, die Miete liegt nicht mehr als zwanzig Prozent über der Vormiete.*

(2) Gebiete mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen *nicht gegeben ist (Mangellage)* und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung längstens *für die Zeit bis zum 31.12.2019* auszuweisen, *sofern die Mangellage nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen nachgewiesen worden ist. Für nach Satz 2 ausgewiesene Gebiete, in denen eine Begrenzung der Miete nach Absatz (1) erfolgt, muss ein Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels erstellt und zeitnah umgesetzt werden.*

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Fazit

Die Einführung einer Mietpreisbremse ist aus Sicht der IHK für München und Oberbayern kein geeignetes Instrument, um den Herausforderungen der Wohnungsbaupolitik zu begegnen. Sie trägt weder zu einer Stärkung der Investitionsbereitschaft, noch zu einer Entlastung der Mieter durch günstigere Mieten bei, denn regulierte Mieten können keinen Zugang zu Wohnraum eröffnen. Anstatt Investitionshemmungen aufzubauen, muss das Ziel sein, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erweitern. Nur mehr Neubau kann die Mietpreisentwicklung wirksam dämpfen.

Die IHK für München und Oberbayern hält die Mietpreisbremse somit für falsch und den derzeitigen politischen Kurs für einen Schritt in Richtung Planwirtschaft. Der Gesetzesvorschlag verletzt marktwirtschaftliche Grundprinzipien, wie z. B. eine faire Preisbildung, die Vertragsfreiheit und den Vorrang von Privateigentum.

Die IHK für München und Oberbayern fordert stattdessen Maßnahmen, die den Wohnungs- und Gewerbebau fördern, wie z. B. die Wiedereinführung einer degressiven AfA, die Beschleunigung von Planungsprozessen durch eine schnelle und unbürokratische Bearbeitung von Bauanträgen, sowie mehr Investitionen der öffentlichen Hand, um in angespannten Wohnungsmärkten das Angebot an Wohnraum zu vergrößern und damit den Preisdruck zu mindern. Zudem sollten die Städte mehr innerstädtische Flächen für den Wohnungsbau freigeben, sofern dort Bauland zur Verfügung steht. Alternativ sollten die Kommunen in den Infrastrukturausbau der Stadtrandgebiete investieren, um diese als Wohnraum attraktiver zu machen. Nur mit genügend Wohnungen kann es ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle geben.

München, 05.05.2014