



Stellungnahme von Haus & Grund Bayern zum ergänzenden Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

1. Die Bestimmung neuer angespannter Wohnungsmärkte

In dem ergänzenden Gutachten werden die Gemeinden Kaufbeuren, Manching und Pfaffenhofen a.d. Ilm nunmehr auch als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten eingeordnet. Dass diese Einordnung lediglich auf die Stellungnahmen der jeweiligen Gemeinden zurückgeht halten wir für bedenklich.

Darüber hinaus ist es interessant, dass die Gemeinde Kaufbeuren angegeben hat, die Neubautätigkeit sei aufgrund mangelnder Flächenkapazitäten unzureichend. Dass die Gemeinde unter anderem deshalb in den Geltungsbereich der Mietpreisbremse fallen soll, sehen wir äußerst kritisch. Denn die Mietpreisbremse kann nicht für mehr Bauland sorgen. Dies kann einzig und allein die Gemeinde selbst, indem sie neues Bauland ausweist. Den Mangel hieran haben wir bereits in unserer ersten Stellungnahme erwähnt.

Die Gemeinde Manching nimmt in ihrer Stellungnahme, laut dem Gutachten Bezug, auf Mietpreissteigerungen des größten Vermieters sowie auf Angebotsmieten aus Internetportalen. Auch dieses Vorgehen ist äußerst bedenklich. Die Mietbelastung nur anhand von Mietpreissteigerungen eines großen Vermieters fest zu machen lässt die anderen, insbesondere die privaten Vermieter, völlig außer Acht, die meist eine Miete verlangen, die deutlich unter der ortsüblichen liegt. Zu der Verwendung von Angebotsmieten haben wir bereits in unserem ersten Gutachten Stellung bezogen. Zur Vermeidung von Wiederholungen soll hier nur noch einmal darauf hingewiesen werden, dass es sich bei dem Mieten auf Internetportalen um Angebotsmieten handelt. Es ist nicht gesichert, dass diese Mieten letztendlich auch so vereinbart werden. An dieser Stelle sei auch noch einmal der Hinweis erlaubt, dass Angebote auf Internetportalen als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung genau aus diesem Grund vor den Instanzgerichten bislang keine Aussagekraft zugesprochen bekommen haben.

Gleiches gilt für die Gemeinde Pfaffenhofen, die auch auf Angebotsportale verweist. Diese Bewertung fließt scheinbar ungeprüft in das ergänzende Gutachten ein. Darüber hinaus weist auch in diesem Fall die Gemeinde auf die Baulandknappheit hin. Es sei auch hier nochmal der Hinweis gestattet, dass die Mietpreisbremse kein Bauland schaffen wird. Nur wenn die Gemeinden Bauland ausweisen, kann die Bautätigkeit wieder aufgenommen werden. Erst dann kann die Wohnungsknappheit überhaupt zurückgehen. Die Mietpreisbremse kann hier nicht weiterhelfen.

2. Die Beurteilung unserer Stellungnahme im ergänzenden Gutachten

Der Beurteilung des ergänzenden Gutachtens im Punkt 10.3 können wir nur teilweise zustimmen. Es mag zwar richtig sein, dass der angespannte Wohnungsmarkt sich nur dann beruhigen kann, wenn die Neubautätigkeit die Wohnungsnachfrage übersteigt. Doch genau dafür ist die Mietpreisbremse kein Hilfsmittel. Wie bereits in unserer ersten Stellungnahme gezeigt, ist bereits bekannt, dass die Mietpreisbremse die mit ihr



verfolgten Ziele nicht erfüllt. Dies folgt insbesondere daraus, dass die vom Gutachter angesprochene Verbesserung der Angebotssituation kaum in Angriff genommen wird. Vielmehr versucht die Politik immer weitere Eingriffe vorzunehmen, um die momentane Situation zu verbessern, ohne zukunftsfähige Ansätze zu schaffen. Solange keine Maßnahmen ergriffen werden, um die Angespanntheit der Wohnungsmärkte zu verringern, sollte von der Mietpreisbremse Abstand genommen werden. Diese sorgt nicht für eine einzige neu gebaute Wohnung, sondern führt lediglich dazu, dass potenzielle Kleininvestoren abgeschreckt werden und der Mietmarkt völlig den großen Wohnbaugesellschaften überlassen wird. Doch nur mit Hilfe der privaten Vermieter ist es möglich, die Wohnungsknappheit zu verringern. Nicht zuletzt zeigen Studien immer wieder deutlich, wie zufrieden Mieter von privaten Vermietern sind. Aus unserer Arbeit in unseren Mitgliedsvereinen erkennen wir aber, dass viele Vermieter bereits jetzt wegen der Mietpreisbremse und der damit einhergehenden geringeren Rendite verunsichert sind. Denn private Vermieter müssen entgegen den großen Unternehmen Rücklagen bilden, um zukünftig notwendig werdende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchführen zu können, um ihren Mietern eine lebenswerte Wohnung zu erhalten. Nicht zuletzt müssen aber auch immer wieder teure Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die vom Gesetzgeber durch Verschärfungen, beispielsweise der EnEV, hervorgerufen werden.

Dass der Gutachter darauf hinweist, dass die Mietpreisbremse mit einer Befristung versehen wurde, die eine Neubeurteilung der Lage nach sich zieht, sehen wir äußerst kritisch. Zwar sollen die Regelungen zur Mietpreisbremse bis Ende 2020 auslaufen, allerdings ließ das Bundesjustizministerium bereits verlauten, dass die Regelungen bis 2025 verlängert werden sollen. Bundesjustizministerin Christine Lambrecht möchte an diesen Plänen ihrer Vorgängerin festhalten. Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass auch die geplante bayerische Mieterschutzverordnung eine Laufzeit bis 2025 aufweisen wird. Von einer Neubeurteilung kann also bis dahin nicht ausgegangen werden. Daher sollte die positive Entwicklung der Bautätigkeit in einzelnen Regionen schon jetzt berücksichtigt werden.

Roman Sostin
Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)
Haus & Grund Bayern