

BWHT kompakt

Referat: Wirtschaftspolitik

Verantwortlich: Stefan Schütze

Stand: November 2015

Thema: Mietpreisbremse

Aktueller Sachstand

Im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD ist eine Beschränkung der Mieten bei Wiedervermietung festgeschrieben. Am 05. März hat der Bundestag das Mietrechtsnovellierungsgesetz beschlossen. Danach soll in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten für fünf Jahre bei Wiedervermietung eine Erhöhung der Mieten auf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt werden können. Neubauten und Wiedervermietungen nach umfassenden Modernisierungen sind ausgenommen. Das Gesetz kann jedoch nur greifen, wenn die Länder per Rechtsverordnung solche Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmen. Baden-Württemberg hat eine solche Verordnung erlassen, die zum 01. November in Kraft getreten ist. Dabei wurden 68 Kommunen bestimmt, in denen die Mietpreisbremse gilt. Davon unabhängig wurde in Baden-Württemberg zum 01. Juli 2015 in 44 Kommunen die Absenkung der Kappungsgrenze wirksam. Danach darf bei bestehenden Mietverhältnissen die Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren maximal 15 Prozent (ansonsten 20%) betragen.

ZDH-/BWHT-Position

Die Mietpreisbremse wird die Probleme auf den angespannten Wohnungsmärkten nicht lösen. Die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt in den Großstädten löst man nur durch Bauen. Zudem befürchtet das Handwerk negative Auswirkungen auf die Investitions- und Sanierungsbereitschaft der Vermieter. Zu begrüßen ist, dass es eine weite Ausnahme für Neubauten gibt. Danach gilt die Mietpreisbremse nicht für Wohnungen, die nach dem 01. Oktober 2014 erstmals genutzt werden. Ebenso wenig gilt sie bei Wiedervermietungen nach umfassenden Modernisierungen. Zudem gibt es aus Gründen des Bestandsschutzes keinen Preissenkungszwang gegenüber der Vormiete.

Die Mietpreisbremse kann in einem bestimmten Gebiet maximal fünf Jahre gelten. Sie ist bewusst eine vorübergehende Maßnahme, solange „wohnungsmarktfördernde Maßnahmen noch keine ausreichende Wirkung entfalten können.“ (Bundestagsdrucksache 18/3121; S. 16). Die beabsichtigte Evaluierung, sobald die ersten Länder die Mietpreisbremse eingeführt haben, muss dringend durchgeführt werden.

Das Land hat die Kommunen nur unzureichend einbezogen. Die Gemeinden mit Wohnungsengpässen wurden rein auf Basis von statistischen Indikatoren festgelegt. Die Kommunen hatten lediglich eine Möglichkeit zur Stellungnahme. Das Handwerk ist überzeugt, dass die Verantwortlichen vor Ort die Situation besser hätten einschätzen können. Sie kennen die Bewohner- und Wirtschaftsstruktur am besten. Hier hat es die Landesregierung an Sensibilität vermissen lassen. Unter den ausgewählten Kommunen sind auch kleinere Gemeinden. Diese werden nicht immer einen Mietspiegel haben, sodass in diesem Fall ein Überprüfen der geforderten Miete sehr schwer ist.

Die nächsten Schritte

- Fortlaufende Überprüfung der Auswirkungen der Mietpreisbremse