

Die Vollversammlung der IHK Offenbach am Main hat in ihrer Sitzung vom 16. September 2014 folgende Resolution verabschiedet:

IHK-Resolution zur Mietpreisbremse bei Neuvermietungen

Was ist geplant?

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat am 9. April 2014 einen Referentenentwurf für ein Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vorgelegt.

Mit dem Gesetz soll ein neues Unterkapitel 1 a „Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aufgenommen werden mit den Normen §§ 556d - 556g BGB.

Während es bisher Regelungen zur Miethöhe nur bei bestehenden Mietverträgen gab (§§ 557 ff BGB), soll künftig eine „Mietpreisbremse“ auch bei Neuvermietungen eingeführt werden. In dem Entwurf zu § 556d Absatz 1 heißt es dazu, dass die Miete in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) höchstens um zehn Prozent übersteigen darf. Die Landesregierungen sollen ermächtigt werden, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

Zur Definition, wann ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gegeben ist, sagt der Entwurf, dass eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die Gebiete durch Rechtsverordnung bestimmt sind.

Nach dem Entwurf Stand März 2014 sollte die Regelung nicht gelten für die erste Vermietung neu errichteter Wohnungen und die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen, vgl. Entwurf § 556f BGB.

In dem Entwurf zu § 556e BGB (Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung) heißt es, dass für den Fall, dass die Miete, die der vorherige Mieter

schuldete (Vormiete), höher ist als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, eine Miete nur bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden darf.

Mieterhöhungen im letzten Jahr der Vormiete bleiben dabei unberücksichtigt. Damit findet faktisch eine Deckelung der Miete auf die erstmalig verlangte Miete statt.

Zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind generell unwirksam.

Soweit schon bisher bestimmter Wohnraum von einzelnen Regelungen ausgenommen war (§ 549 Absatz 2 BGB), sollen die neuen Regelungen auf diesen Wohnraum ebenfalls keine Anwendung finden.

Anwendung finden sollen die neuen Regelungen dagegen auf jede Mietstaffel, im Falle einer Indexmietvereinbarung jedoch nur auf die Ausgangsmiete.

Bewertung IHK:

Die Einführung einer Mietpreisbremse ist aus Sicht der IHK Offenbach kein geeignetes Instrument, um den Herausforderungen angespannter Wohnungsmärkte zu begegnen. Das Problem „angespannter“ Wohnungsmärkte ist kein generelles Problem, sondern stellt sich punktuell in einigen Städten bzw. einigen Stadtteilen.

Es muss gefragt werden, was ist die Ursache dafür, dass die Mieten steigen bzw. hohe Mieten gezahlt werden? Wohnraum ist insoweit ein Produkt, dessen Preis sich an Angebot und Nachfrage orientiert. Im Falle knapper Ressourcen steigt der Preis. Wesentliche Ursache dürfte damit sein, dass es in bestimmten Gemeinden eine große Nachfrage, aber kein ausreichendes Angebot gibt. Vorrangiges Ziel muss es damit sein, das Angebot zu verbessern. Wenn es angespannte Wohnungsmärkte in Gemeinden oder in Teilbereichen von Gemeinden gibt, so muss auch gefragt werden, ob die Verantwortlichen für die soziale Wohnraumförderung (Land und Kommunen) in der Vergangenheit ihrer Verpflichtung zur Schaffung neuen entsprechenden Wohnraumes nachgekommen sind, da mit dem Auslaufen von Bindungsfristen immer wieder auch ehemals gebundener Wohnraum auf den freien Markt kam und weiterhin kommen wird.

Wenn mit dem Gesetzentwurf auch das Ziel verfolgt wird, in begehrten Stadtquartieren eine soziale Durchmischung zu erhalten, so muss kritisch hinterfragt werden, ob die Miethöhe dieses Ziel unterstützen kann oder eher ein stumpfes Schwert ist. Weil ein Vermieter (noch) frei ist in der Wahl des Mieters und ein Vermieter im Zweifel einen Vertrag mit einem Mieter schließen wird, der das größte Sicherheitspotenzial bietet, würde eine Mietpreisbremse zur Sicherung einer sozialen Durchmischung eher nicht taugen.

Der Gesetzesvorschlag schränkt marktwirtschaftliche Grundprinzipien wie eine freie Preisbildung und die Vertragsfreiheit im Bereich „Miete“ weiter ein. Ein Begriff wie „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ schafft neue Rechtsunsicherheit. Die Definition des Begriffes, die auf unbestimmte Rechtsbegriffe wie „ausreichende Versorgung“ oder „angemessene Bedingungen“ zurückgreift, schafft ebenfalls keine Rechtssicherheit. Auch der Maßstab der ortsüblichen Vergleichsmiete ist eine Größe, die in aller Regel nicht bekannt ist, denn wer kennt die „üblichen Entgelte“, die in den letzten vier Jahren in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde vereinbart wurden?

Erfahrungen in anderen Ländern (Großbritannien, Spanien, Österreich) haben zudem gezeigt, dass Mietdeckelungen ihr Ziel verfehlt haben und wieder abgeschafft wurden. In keinem Land sei es nach Angaben von Michael Voigtländer, Immobilienökonom am Institut der Wirtschaft in Köln (Zeitschrift Immobilienmanager November 2013), der die Auswirkungen von Mietpreisbremsen im Ausland untersucht hat, gelungen, Menschen mit günstigem, aber qualitativ hochwertigem Wohnraum mittels staatlich regulierter Mieten zu versorgen. Mietdeckelungen würden sich nach einiger Zeit sogar noch verschärfend auf das Angebot von Wohnungen auswirken, weil sich Investitionen in den Neubau und die Instandhaltung nicht rentieren und deshalb unterblieben.

Die Folgen einer Mietpreisbremse können sich zudem bis in die Finanzierung eines Neubaus oder umfassenden Modernisierung auswirken, wenn die Höhe des Mietzinses in den Händen eines Gesetzgebers und nicht des Marktes liegt. Höhere Finanzierungskosten dürften die Folge sein.

Wie sollte es sein?

Das Angebot an sozialem Wohnraum wird verbessert.

Um das Angebot an Wohnraum insgesamt zu verbessern, werden Anreize für Investitionen gesetzt.

Um einen angespannten Wohnungsmarkt in Ballungsräumen zu verhindern, sorgen innerhalb dieses Raumes alle Beteiligten und Verantwortlichen dafür, dass das Umland verkehrstechnisch gut erreichbar und attraktiv ist und bleibt.

Auch eine schnelle und unbürokratische Bearbeitung von Bauanträgen wirkt sich positiv auf eine Bautätigkeit und damit auf ausreichenden Wohnraum aus.

Die Mietpreisbremse ist kein geeigneter Weg, das Problem fehlenden Wohnraums zu lösen und auf Dauer eine soziale Mischung in begehrten Stadtquartieren zu haben. Der Gesetzentwurf sollte deshalb nicht weiter verfolgt werden.

Offenbach am Main, den 16.09.2014