



**Statement Norbert Portz, DStGB
(Vertreter der kommunalen Spitzenverbände)
bei der öffentlichen Anhörung zum
Mietrechtsnovellierungsgesetz
am 3. Dezember 2014**

Die kommunalen Spitzenverbände unterstützen grundsätzlich die Ziele des Gesetzentwurfs, den Preisanstieg bei Wiedervermietungsmieten für Wohnungssuchende sozialgerecht zu gestalten. Neuvertragsmieten sind zum Teil stark gestiegen. Sie liegen in einigen Gegenden attraktiver Städte bis zu 30% über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das Gesetz zielt auf diese angespannten Wohnmärkte in relativ wenigen Groß- und Universitätsstädten. Es betrifft einen geringen Teil der Bevölkerung.

Insgesamt funktioniert aber in den Kommunen der Mietmarkt mit seinen ca. 24 Mio. Wohnungen. Speziell gilt das dort, wo sich kommunale Wohnungsunternehmen engagieren. So liegt insgesamt im Bundesschnitt im letzten Jahrzehnt der Preisanstieg bei Nettokaltmieten unter der Inflationsrate. Die heterogene Situation auf dem Wohnungsmarkt in den Kommunen zeigt sich auch an den ca. 1,7 Mio. nach wie vor leer stehenden Wohnungen.

Der Gesetzentwurf zielt auf angespannte Wohnungsmärkte. Für die hier beabsichtigte Begrenzung der Neuvertragsmieten bietet der bestehende § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhung) bereits gute Lösungen. Die Norm stellt die Vermietung von Wohnräumen zu einem unangemessen hohen Entgelt unter Buße. Zu streichen wäre nur der kaum prüfbare Begriff „Ausnutzung“. Der objektive Aspekt „geringes Angebot an vergleichbaren Räumen“ muss als Voraussetzung einer Ordnungswidrigkeit reichen.

Der Gesetzentwurf bekämpft insgesamt nur die Symptome, nicht aber die Ursachen steigender Mieten. Eine Preisbegrenzung in den „Hotspots“ löst das Problem nicht. Nachhaltig ist allein eine Erhöhung des Wohnungsangebots im frei finanzierten und sozial geförderten Wohnungsbau sowie beim Neu- und Umbau. Gefordert sind die öffentliche Hand und insbesondere die Millionen privaten Vermieter. Für diese bringen Eingriffe in den sensiblen Wohnungsmarkt die Gefahr von Investitionshemmnissen. Die zwei Ausnahmen von der Mietpreisbremse, die Nichtanwendung nach erstmaliger Nutzung und umfassender Modernisierung, sind daher richtig.

Im Übrigen ist der Gesetzentwurf nachzubessern: So darf in § 555 d zur Definition angespannter Wohnungsmärkte nicht auf die „Gefährdung“ der Bevölkerung mit Mietwohnungen, sondern – wie im Koalitionsvertrag – auf den tatsächlichen Nachweis angespannter Wohnungsmärkte abgestellt werden.

Insgesamt sind auch die Kommunen stärker einzubinden. Der in § 556 d erwähnte Erlass der Rechtsverordnung durch die Landesregierung zur Bestimmung von angespannten Wohnungsmärkten und die von der Landesregierung zu ergreifenden Maßnahmen müssen zwingend gemeinsam mit den Kommunen erfolgen. Diese kennen die vor Ort nötigen Maßnahmen und sie haben das Rechtsinstrumentarium.

Zu kritisieren ist, dass die im Koalitionsvertrag geplanten Neuregeln zu Mietpreisspiegeln zeitlich erst nach der Mietpreisbremse kommen. Dies zäumt das Pferd von hinten auf und Vermieter können die Mieten nicht langfristig kalkulieren.

Die Kommunen unterstützen grundsätzlich die Einführung des Prinzips „Wer bestellt, bezahlt“ bei Maklerverträgen.

Im Übrigen erfordert eine nachhaltige Wohnungspolitik aus kommunaler Sicht insbesondere folgende 5 Maßnahmen:

1. Mehr freifinanzierter und sozialgeförderter Wohnungsbau und Erhöhung des Wohngelds (Anpassung Mietentwicklung) von 500 Mio. € auf 630 Mio. € (Haushaltsentwurf) und nicht wie jetzt in der Beschlussvorlage geplant auf nur 530 Mio. €. Die Städtebauförderungsmittel des Bundes müssen dauerhaft auf mindestens 700 Mio. € bleiben.
2. Verankerung einer gesetzlichen Verpflichtung für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur Preisminderung beim Verkauf von Bundesliegenschaften zu Wohnungen,

speziell bei Konversionsflächen. Ein Verkauf zum Höchstpreisprinzip wie bisher verursacht Mietsteigerungen.

3. Wohnungsbau braucht preiswertes Bauland: Die Baulandmobilisierung speziell bei Nachverdichtungen im Innern muss erleichtert und das Umwelt- mit dem Baurecht harmonisiert werden (TA Lärm, Artenschutz etc.).
4. Senkung der Baukosten (Steigerung über 30% seit 2000) und Kosten-Nutzen-Analyse vor der Neueinführung mietpreiserhöhender energetischer Standards (Neue EnEV: Baukostensteigerung: 5-7%).
5. Ballungsrandgemeinden in die hier oft preiswertere Wohnungsbauförderung stärker einbeziehen. Voraussetzung sind insoweit attraktive Wirtschafts- und Infrastruktureinrichtungen (Breitband) und ein gut angebundener ÖPNV.

Fazit:

Eine nachhaltige Wohnungspolitik bedarf differenzierter und nachhaltiger Maßnahmen, die über den jetzigen Gesetzentwurf weit hinausgehen. Es gilt: Nicht überall ist München, es gibt auch Herne, Cottbus und Pirmasens!