

## Mieterhöhungen verboten?

In keiner anderen deutschen Stadt kostet das Wohnen so viel wie in München. Aktivisten wollen jetzt die Preisentwicklung stoppen. Kritiker meinen aber, dass ihr Plan in die falsche Richtung geht und nur noch mehr Probleme bringt.

### **Ja** „Der Staat muss so schnell wie möglich etwas tun.“

Senioren finden keine Wohnung mehr, Familien leben auf extrem engem Raum. Auch Menschen mit mittlerem Einkommen müssen die Städte verlassen: Der Mietmarkt ist in vielen bayrischen Großstädten und speziell in München außer Kontrolle geraten. Der Staat muss so schnell wie möglich etwas tun und Mieten auf dem aktuellen Stand einfrieren.

Denn dass der Markt die Situation nicht regeln wird, haben die vergangenen Jahre gezeigt. Deswegen waren wir vom DMB Mieterverein München Initiator des Volksbegehrens „Uns glangt's! Mieten-Stopp in Bayern!“. Ein solcher Mieten-Stopp im öffentlichen Recht ist für einen befristeten Zeitraum auf Landesebene möglich und muss nicht durch den Bund beschlossen werden, wie die Mietrechts- und Verfassungsexperten Professor Markus Artz und Professor Franz Mayer in einem Gutachten festgestellt haben. Ein Mieten-Stopp-Gesetz könnte für eine bestimmte Dauer gelten, und dann auch verlängert werden, sollte die Lage nicht besser geworden sein.

Das Volksbegehren fordert, das zu realisieren, was schon in der Verfassung des Freistaats in Artikel 106 Absatz 1 klar und deutlich geschrieben steht: Jeder Bürger Bayerns hat das Recht auf eine angemessene Wohnung. Die Umsetzung des Volksbegehrens darf nicht das einzige Mittel sein: Parallel muss ausreichend neuer, bezahlbarer Wohnraum entstehen. Mieten von neu gebauten Wohnungen wären auch nicht Ziel des Mieten-Stopps.

Außerdem müssen beim Ausrechnen der offiziellen ortsüblichen Miete alle Mieten berücksichtigt sowie endlich eine Bodenrechtsreform beschlossen werden. Dann können auch unsere Kinder und Enkelkinder ohne Existenzängste in Zukunft in Bayern leben.



**Beatrix Zurek** ist Vorsitzende des DMB Mietervereins München und des DMB Landesverbands Bayern.

### **Nein** „Ein Mieten-Stopp würde die Wohnungsknappheit schlimmer machen.“

Mit Aktionen wie „Uns glangt's! Mieten-Stopp in Bayern!“ tut man Mietern absolut keinen Gefallen. Damit weckt man die letzten schlafenden Hunde unter den Vermietern und gibt ihnen Gründe, die Mieten zu erhöhen, weil sie glauben, dass das später nicht mehr möglich ist. Wie schon bei der Diskussion um die Einführung der Mietpreisbremse haben schon jetzt Tausende von Mietern Mieterhöhungen bekommen, die es ohne solche Aktionen nie gegeben hätte.

Dabei wird der „Mieten-Stopp“ genauso wenig funktionieren wie die Mietpreisbremse. Erstens fehlt dem Landesgesetzgeber dazu die Kompetenz; außerdem würde ein Einfrieren der Mietpreise wegen der Inflation zu einem real stattfindenden Mietrückgang führen, was auch gegen das Grundrecht auf Eigentum verstoßen würde.

Ein Mieten-Stopp würde die Wohnungsknappheit in Großstädten auch noch schlimmer machen. Ursache für die hohen Mieten ist das Fehlen von Wohnraum. Grund dafür ist vor allem, dass sich in der Vergangenheit die pro Einwohner in Anspruch genommene Wohnfläche immer weiter erhöht und in den letzten 40 Jahren fast verdoppelt hat; in München zum Beispiel von 20 m<sup>2</sup> auf 40 m<sup>2</sup>.

Wenn nun die Mieten nicht nur für bedürftige Mieter, sondern für alle, das heißt auch für alle, die es sich leisten können, eingefroren werden, dann werden diese Bürger – und davon gibt es vor allem im reichen München sehr viele – noch mehr Wohnraum wollen. In der Vergangenheit war das immer so. Hier reagiert der Wohnungsmarkt nämlich nicht anders als andere Märkte. Wird der Preis für ein Produkt oder eine Leistung reduziert, steigt die Nachfrage – das lernt man im Ökonomiestudium im ersten Semester!



**Rudolf Störzer** ist Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung.