

Diskussion um Gesetzesentwurf zum Mietenstopp

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Wohnungssuchende,

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, ist vom Gesetzesentwurf zum Mietenstopp in Bayern wenig begeistert. Der Entwurf sieht vor, dass Mieterhöhungen in angespannten Wohnungsmärkten (162 Städte und Gemeinden) in Bayern bei laufenden Mietverhältnissen sechs Jahre lang - auch bei Staffel- und Indexmietverträgen - zu unterbinden sind. Ausgenommen wären Mieten in Neubauten, da Investitionen nicht gebremst werden sollen. Bei Wiedervermietungen und nach Modernisierungen soll maximal noch die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden dürfen. Der Spielraum für faire Vermieter: Eine Mieterhöhung bis 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete wäre möglich. Stürzer, Vorsitzender der größten Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer mit über 35.000 Mitgliedern, zeigt in seiner neuesten Pressemitteilung Konflikte zu diesem heiß diskutierten Thema auf. Schließlich „verdient“ der Staat an steigenden Mieten kräftig mit, meint Stürzer. Allein von den Mieterhöhungen profitiere er über die Einkommensteuer, die von den Vermietern für die vereinnahmten Mieten gezahlt werden muss, jährlich mehr als € 35 Mio. aus den Münchner Mieterhöhungen; aus den Mieterhöhungen in ganz Bayern sogar ca. € 170 Mio.; auf 6 Jahre Laufzeit gesehen sogar € 1 Milliarde. Nach seiner Ansicht wird es allerdings soweit nicht kommen, da den Bundesländern für einen Eingriff in das Mietrecht die Gesetzgebungskompetenz fehlt. Das Mietrecht sei im Bundesrecht abschließend geregelt. Eine Ausnahme bestehe nur dann, wenn das Bundesrecht wie z.B. bei der Mietpreisbremse eine Ermächtigungsgrundlage für die Länder zum Erlass von Verordnungen vorsähe. Stürzer weist weiter darauf hin, dass ein solcher Mietenstopp verfassungswidrig wäre - wie inzwischen vom Wissenschaftlichen Dienst des Bundestages sowie durch ein Gutachten des ehemaligen Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts Prof. Hans-Jürgen Papier bestätigt wurde. Darüber hinaus wäre ein Mietenstopp auch materiell rechtlich unzulässig, da er aufgrund des Kaufkraftschwundes der Währung zu real sinkenden Mieten führen würde. Stürzer rechnet: Eine Monatsmiete von € 1.000 habe in sechs Jahren bei einer Inflationsrate von durchschnittlich zwei Prozent nur eine Kaufkraft von € 880. Dies wäre nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts mit dem Eigentumsgrundrecht nicht vereinbar. Danach wäre der Gesetzgeber zwar zum Erlass von Gesetzen befugt, die den Mietanstieg in gewissem Umfang einschränken, nicht aber zu Gesetzen, die zu realen Mietreduzierungen und somit zu einem Substanzverlust des Eigentums führen, so Stürzer. Mehr Neubau statt Mietenstopp für das vom Mieterbund Bayern angestrebte Volksbegehren für einen Mietenstopp in Bayern meint Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern, und zeigt ebenfalls wenig Verständnis. „Ein solcher Mietenstopp hilft keinem Mieter eine günstige Wohnung zu finden. Das funktioniert nur über mehr Neubau oder über Nachverdichtung“, betont Kirchhoff. Der vom Mieterbund gewählte populistische Weg verkenne bewusst die Zusammenhänge. Denn gerade die vielen dirigistischen Eingriffe in den Wohnungsmarkt verhindere den dringend benötigten Neubau. „Private Vermieter wurden in den letzten Jahren immer stärker aus dem Wohnungsneubau zurückgedrängt“, stellt Dr. Kirchhoff fest. Doch genau darin liegt eines der vielen Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Viele Großinvestoren tummeln sich auf dem Markt und müssen anders agieren als private Vermieter. Der Wohnungsmarkt würde durch immer stärkere Eingriffe in das Mietrecht nicht zu einem Ausgleich kommen. Diese Eingriffe würden auch verhindern, dass private Vermieter in den Wohnungsbau investieren. Es müsse alles getan werden, dass mehr gebaut wird. Mehr Neubau und eine stärkere Berücksichtigung privater Vermieter sollten im Zentrum der Bemühungen stehen, meint Haus & Grund Bayern.

Der Mieterverein München e.V. unterstützt dagegen den Mietenstopp. Die Pressestelle weist auf den Gesetzesentwurf zum Volksbegehren „#6JahreMietenstopp“ hin. Monika Schmid-Balzer, Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbund Landesverband Bayern, argumentiert auch für eine „Verschnaufpause“ der Mieten: „Nicht nur in München, in vielen Gemeinden Bayerns kämpfen Mieter mit den immer weiter steigenden Mieten. So lautet die Rückmeldung der zahlreichen Mietervereine, die im Landesverband organisiert sind. Die Staatsregierung setzt auf Bauen, Bauen, Bauen. In der Zwischenzeit, bis genug Wohnraum entstanden ist, explodieren die Mieten weiter. Daher brauchen wir eine Verschnaufpause für die Mieter!“ Roland Fischer, stellvertretender Vorsitzender der Münchner SPD, plädiert auch für einen Stopp: „Wir brauchen dringend eine Atempause bei den steigenden Mieten, bis aus politischen Initiativen zum Mietspiegel oder dem Bodenrecht tatsächlich wirksame Gesetze geworden sind.“

Wir werden schauen, beobachten und mitdiskutieren. Ihnen wünschen wir viel Erfolg bei der Suche nach Ihrem eigenen Heim, das Sie auch aus der Abhängigkeit eines Mietverhältnisses führt. Denken Sie daran! Unsere guten Bauträger und Makler haben mit uns preisaktuelle, interessante Angebote zusammengestellt. Freuen Sie sich auf Bestands- und Neubau-Immobilien in guten, interessanten Lagen oder der für Sie bestmöglichen Kapitalanlage in dieser Ausgabe auf 32 Seiten. Herzliche Grüße. Ihr Matthias Lipp & das Team von immostar.de



Editorial

Matthias Lipp