

Brennpunkt: Mietpreisbremse

Welche Auswirkungen hat eine Mietpreisbremse?



Worum geht es?

Bisher frei verhandelbare Mieten sollen künftig bei einer Wiedervermietung der Wohnung – also bei neuen Anschlussmietverträgen – gedeckelt werden. Die Wiedervermietungsmiete darf dann nicht höher als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Erstvermietungen sowie Anschlussvermietungen nach einer umfassenden Modernisierung sollen von dieser Regelung ausgenommen sein.

Was soll dadurch erreicht werden?

Gerade in Ballungsräumen soll der Anstieg der Mieten bei Wiedervermietung begrenzt werden. Dadurch sollen Wohnungen in angespannten Märkten bezahlbar bleiben.

Wo liegen die Probleme?

1. Staatlicher Eingriff in die Vertragsfreiheit
Die Mietpreisbremse soll für Wiedervermietung gelten. Gemäß Koalitionsvertrag sollte die Mietpreisbremse jedoch nur in nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten greifen. Laut Referentenentwurf ist aber die bloße Gefahr eines Wohnungsmangels ausreichend. Die Mietpreisbremse erscheint dem GdW daher in dieser Form verfassungswidrig und ist so ein klarer Bruch des Koalitionsvertrages.

Anders als bei bestehenden Mietverträgen hat bei der Wiedervermietung eine verfassungsrechtliche Prüfung nicht allein anhand der Eigentumsgarantie des Art. 14 Grundgesetz (GG) zu erfolgen. Auch die Vertragsfreiheit (Art. 2 GG), die dem Einzelnen das Recht gewährleistet, Verträge nach seinem Wunsch abzuschließen, ist Prüfungspunkt.

Das Bundesverfassungsgericht hält Einschränkungen in die Vertragsfreiheit nur dann für gerechtfertigt, wenn erheblich ungleiche Verhandlungspositionen bestehen, also der eine Vertragspartner den Vertragsinhalt faktisch einseitig bestimmen kann. Da es kein Recht gibt, in einem bestimmten Stadtteil zu wohnen, kann dies nur dann der Fall sein, wenn tatsächlich eine Mangellage an Wohnraum besteht.

Die im vergangenen Jahr neu eingeführte Mietpreisbremse bei bestehenden Mietverträgen (§ 558 Abs. 3 BGB) darf daher nicht auf die nun geplante Mietpreisbremse bei neuen Verträgen im Rahmen der Wiedervermietung übertragen werden. Denn die Mietpreisbremse bei bestehenden Verträgen greift bereits in den Gebieten, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen besonders gefährdet ist. Dies auf die Wiedervermietung zu übertragen, wäre ein Bruch der Verfassung und des Koalitionsvertrages. Dieser sieht ebenfalls eine Mietpreisbremse nur in Gebieten mit "nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten", also bei tatsächlichen Mangellagen, vor. Eine Gefahr reicht also nicht aus. Das ist im Gesetzgebungsverfahren zu beachten.

2. Neubau wird ausgebremst
Das Instrument der Mietpreisbremse hat das Ziel, den Anstieg der Mieten kurzfristig zu bremsen. Die Mietpreisbremse wird aber mittel- bis langfristig einen negativen Einfluss auf zukünftige Neubauvorhaben und Modernisierungsmaßnahmen in angespannten Märkten haben. Denn Mieterhöhungen zur Absicherung steigender Kosten – etwa Finanzierungskosten – werden über dem Niveau der Erstvermietung hinaus infolge der Kappung nicht möglich sein. Neubauminvestitionen werden zukünftig unterbleiben oder nur noch im hochpreisigen Eigentumssegment durchgeführt.

3.

Keine zeitliche Befristung

Anders als im Koalitionsvertrag vorgesehen ist die Mietpreisbremse nicht auf 5 Jahre begrenzt. Dies muss nachgebessert werden.

4.

Maßnahmenplan für Wohnungsneubau muss ins Gesetz

Gemäß Koalitionsvertrag soll die Mietpreisbremse an ein Maßnahmenpaket zur Behebung des Wohnungsmangels gekoppelt werden. Denn nur durch Neubau kann der Wohnungsmangel in Ballungsgebieten behoben und das Angebot an bezahlbaren Wohnungen vergrößert werden. Daher muss ein solcher Maßnahmenplan unbedingt im Gesetzestext verankert werden.

5.

Mietspiegel

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine marktübliche Vergleichsmiete, die das tatsächliche Marktgeschehen vor Ort abbilden soll. Eine gesetzlich angeordnete Deckelung der Miethöhe würde jedoch nicht mehr das tatsächliche, sondern ein staatlich gesteuertes Marktgeschehen abbilden. Das Ziel der Regierungskoalition, den Mietspiegel künftig "realitätsnäher" abzubilden, wäre in sein Gegenteil verkehrt. Der Mietspiegel wäre noch mehr politisches Steuerungsinstrument zur Bestimmung der Miethöhe.

Die als Vorbild geltende bestehende Systematik des Mietspiegels würde aufgegeben und als politisches Steuerungsinstrument zweckentfremdet.

Fazit:

Die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung hat negative Auswirkungen auf den Wohnungsneubau. Bei ihrer Ausgestaltung ist darauf zu achten, dass nicht genau diejenigen Vermieter von Wohnraum bestraft werden, die sich für nachhaltiges und bezahlbares Wohnen einsetzen.



Die Wohnungswirtschaft

Die Wohnungsunternehmen im GdW geben über 13 Millionen Menschen in ganz Deutschland ein Zuhause.

Das sind unsere Argumente, was sagen Sie dazu?

Kontakt:

**GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.**

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199
mail@gdw.de

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

© GdW, März 2014

weitere Informationen im Web:
gdw.de

 [youtube.com/GdWBundesverband](https://www.youtube.com/GdWBundesverband)

 [xing.com/net/wohnprofis](https://www.xing.com/net/wohnprofis)

 twitter.com/GdWWohnen