

Bundesbüro

Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030/278901-0
Fax 030/278901-11

www.vpb.de
info@vpb.de



**Stellungnahme des
Verbands Privater Bauherren e.V. (VPB)
zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur
Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über
die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn**

Verband Privater Bauherren e.V. Vereinsregister AG Berlin-Charlottenburg
24307 NZ **Vorstand:** Dipl.-Ing. Thomas Penningh, Braunschweig (Vorsit-
zender); Dipl.-Ing. Klaus Kellhammer, Tübingen, Dipl.-Ing. Sandra Queißer,
Berlin; Dipl.-Ing. Renate Lepper, Bonn; Dipl.-Ing. Reimund Stewen, Köln;
Hauptgeschäftsführerin: Dipl.-Ing. Corinna Merzyn

Als älteste Verbraucherschutzorganisation im Baubereich vertritt der Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) seit über 40 Jahren die Interessen privater Bauherren und damit auch die Interessen privater Eigentümer und Vermieter.

Zum Zweck der Verbraucherberatung und -aufklärung leistet der VPB dabei umfassende Öffentlichkeitsarbeit für den gesamten privaten Immobiliensektor und sorgt dafür, dass private Bauherren die Möglichkeit bekommen, zu allen Fragen, die zum Beispiel mit Baugrund- und Immobilienerwerb, Baumaßnahmen sowie deren Finanzierung im Zusammenhang stehen, fachlich qualifiziert beraten und betreut zu werden. Der VPB ist bundesweit mit Regionalbüros vertreten.

Zum Referentenentwurf nehmen wir wie folgt allgemein Stellung:

Der VPB begrüßt grundsätzlich, dass sich die Bundesregierung des drängenden Problems angespannter Wohnungsmärkte annimmt und dabei zugleich einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern anstrebt. Das Gesetzesvorhaben zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn sieht der VPB allerdings kritisch.

Die Verlängerung der Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse, wonach den Bundesländern künftig die Möglichkeit eingeräumt werden soll, bestimmte Gebietskulissen mehrfach für jeweils fünf Jahre als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen, adressiert auch weiterhin die vorhandenen Probleme unzutreffend. Der Gesetzgeber läuft im Gegenteil durch ein immer stärker ausdifferenziertes System aus Preisregulierung sogar Gefahr, dass sich die gesetzgeberischen Maßnahmen - einzeln oder in ihrer Gesamtheit - kontraproduktiv auswirken, erst recht ohne eine zwingende Koppelung an umfassendere Wohnungsbauförderungsmaßnahmen.

80 Prozent aller Wohnungen in Deutschland gehören privaten Bauherren, wobei mehr als die Hälfte zu Wohnzwecken vermietet werden. Die privaten Eigentümer-Vermieter, die ihre Immobilien zumeist nicht im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit beziehungsweise zu Erwerbszwecken professionell vermieten, stammen dabei überwiegend aus den ohnehin verschiedentlich stark belasteten mittleren Einkommensschichten und sind als solche - entgegen landläufiger Vorstellung - regelmäßig bloße Kleineigentümer. Nicht selten handelt es sich um Familien mit Kindern, die teilweise langfristig mit einer nicht unerheblichen wirtschaftlichen Belastung fremdfinanziert gezielt in ihre Altersvorsorge investieren.

Während der Neuerwerb von Wohneigentum auf einem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt - selbst in Zeiten niedriger Zinsen - für weite Teile der Bevölkerung, einschließlich des Mittelstandes, kaum mehr finanzierbar ist, stellen die mittlerweile zahlreichen Eingriffe des Gesetzgebers in das Mietrecht zusätzlich die langfristige Finanzierbarkeit und Wirtschaftlichkeit einer solchen Investition auch für bestehende Eigentümer weiter in Frage und machen sie - speziell auch als Altersvorsorge - vielfach schlichtweg unwirtschaftlich.

Dass die Regelungen jedenfalls - wenn überhaupt - nur äußerst bedingt geeignet sind, das Problem angespannter Wohnungsmärkte zu adressieren

beziehungsweise andere Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsmarkts zu flankieren, stellt der Gesetzgeber in seinem Referentenentwurf unter Bezugnahme auf die Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW Berlin) jedenfalls selbst fest. So komme die Studie zwar zu dem Ergebnis, dass die Mietpreisbremse eine moderate Verlangsamung der Mietendynamik erreicht habe, gleichzeitig bestehe die für die Mietpreisbremse maßgebliche Ausgangslage jedoch fort und habe sich an vielen örtlichen Wohnungsmärkten sogar noch verschärft. Speziell die Wiedervermietungsmieten steigen weiterhin stark an. Ferner habe die Studie gezeigt, dass weitere beziehungsweise stärkere regulierende Eingriffe in die Preisbildung negative Folgen auf den Wohnungsmarkt haben können.

Sämtliche dieser Bedenken wurden in der Vergangenheit auch regelmäßig vom VPB gegenüber dem Gesetzgeber vorgetragen, unter anderem unter Bezugnahme auf die relative Wirkungslosigkeit dieser und vergleichbarer gesetzgeberischer Maßnahmen in den vergangenen 100 Jahren.¹ Der fortschreitende Anstieg der Mieten ist letztlich nicht auf Schwächen des deutschen Mietrechts zurückzuführen. Ursächlich für den Anstieg ist weit überwiegend die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen bei gleichzeitigem Wohnraummangel, erst recht in den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

Der VPB appelliert daher an den Gesetzgeber, von undifferenzierten preisregelnden Maßnahmen abzusehen. Stattdessen sollte der Gesetzgeber unmittelbar seine Bemühungen intensivieren, die Schaffung neuen Wohnraums nachhaltig zu fördern. Hierzu bedarf es vor allem einer Entbürokratisierung des Baurechts, der Absenkung der Baukosten sowie einer umfassenden Bautätigkeit und deutlicher finanzieller beziehungsweise steuerlicher Anreize sowohl für den Neubau als auch zur Bereitstellung von Wohnungen als Mietwohnungen. Der beste Mieterschutz ist in Zeiten knappen Wohnraums jedenfalls nicht ein immer stärker ausgeprägtes System aus Preisregulierungen, sondern die unverzügliche Schaffung eines ausreichenden Angebots an Wohnraum, speziell in Städten und Ballungsgebieten.

Solange das wirtschaftliche Risiko zudem weiter einseitig auf Vermieter abgewälzt wird, werden potenzielle Bauherren und Eigentümer-Vermieter durch die zahlreichen für sie nachteiligen Gesetzesänderungen zunehmend von entsprechenden Investitionen absehen. Dies wird zur Folge haben, dass auch in diesem Bereich mit weniger statt mehr Mietwohnungsneubau und allgemein sinkenden Investitionen in vermieteten Wohnraum insgesamt gerechnet werden muss. Die Wohnungsknappheit wird sich entsprechend verschärfen, verbunden mit einer Abnahme der Wohnqualität. Dies hat erwartbar eine weitere Erschwerung des Zugangs zu angespannten Wohnungsmärkten, erst recht für wirtschaftlich weniger leistungsfähige Bevölkerungsgruppen, zur Konsequenz.

Berlin, 25.09.2019

Diese Stellungnahme darf auf der Website des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz veröffentlicht werden.

¹ Siehe hierzu unter anderem Herrlein, NZM 2016, 1