



Landesverband Bayern

Stellungnahme zum Entwurf des Gesetzes
zur Verbesserung des Mieterschutzes bei
Vereinbarungen über die Miethöhe bei
Mietbeginn des Landes Berlin, Drucksache 620/17



Stellungnahme vom 28. September 2017

Herausgeber:

BFW Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen,
Landesverband Bayern e.V.
Nymphenburger Straße 17
80335 München
Telefon: +49 (0)89 219 096 - 800
Telefax: +49 (0)89 219 096 - 809

Landesgeschäftsführer: Patrick Slapal

E-Mail: office@bfwbayern.de

Internet: <http://www.bfwbayern.de>

Der BFW Landesverband Bayern e.V. ist der Spitzenverband der privaten unternehmerischen Immobilienwirtschaft in Bayern mit rund 230 Mitgliedsunternehmen, die sich umfassend im deutschen Immobilienmarkt engagieren. Die Mitgliedsunternehmen verwalten einen Bestand von 430.000 Wohnungen und erstellten bis heute 9.300 Wohn- und 5.700 Gewerbeeinheiten. Es wurde ein Investitionsvolumen von insgesamt 7,75 Mrd. EUR realisiert.

Ehrenamtlicher Präsident ist Andreas Eisele, Managing Partner der Eisele Real Estate GmbH. Vizepräsidenten sind Alexander Hofmann, Vorstandssprecher der Baywobau Immobilien AG und Prof. Dr. Matthias Ottmann, Geschäftsführer Urban Progress GmbH. Schatzmeister ist Christian Winkler, Geschäftsführer BHB Bauträger GmbH Bayern. Weitere Vorstände sind Christian Bretthauer, Geschäftsführer Dr. Vielberth Verwaltungsgesellschaft mbH, Dr. Jürgen Büllsbach, Vorsitzender der Geschäftsführung Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG, Ralf Possinger, Geschäftsführer DEMOS Wohnbau GmbH, Helmut Schiedermaier, Senior Consultant Städtebauliche Entwicklungen & Wohnungsbau, Alexander Summa, Geschäftsführer APS Verwaltungs GmbH & Co. KG und Michael Wallner, Geschäftsführer Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Stellungnahme des BFW Bayern und Empfehlungen zum Gesetzentwurf

Dem grundsätzlichen Ansatz, unter Wahrung der sozialen Ausgewogenheit zwischen Vermieter- und Mieterinteressen Exzesse bei der Wiedervermietung von Wohnraum in nachgewiesen angespannten Wohnungsmärkten zu verhindern, verschließen wir uns nicht, wenn gleichzeitig besondere Anstrengungen unternommen werden, um das Angebot an Wohnraum zu erhöhen. Jeglicher Form der Mietpreisbremse aber widersetzen wir uns. Denn die gesetzliche Regulierung von Marktsymptomen löst die aktuellen Herausforderungen nicht. Ziel darf es nicht sein Investitionshemmungen aufzubauen, sondern das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erweitern. Angesichts der bestehenden starken Regulierungen lösen weitere bürokratische Verschärfungen Probleme nicht – sie schaffen vielmehr neue Probleme.

Der vorgelegte Gesetzesentwurf wird diesem Ansatz nicht gerecht. Daher lehnen wir den Gesetzesantrag des Landes Berlin, Drucksache 620/17, ab.

Aus unserer Sicht muss man deutlich unterstreichen: Nur mehr Neubau kann die Mietpreisentwicklung wirksam dämpfen.

Der BFW Bayern sieht in der Vorschrift im Bürgerlichen Gesetzbuch über die sog. Mietpreisbremse (§ 556d BGB) eine ungleiche Behandlung von Vermietern. Den Beschluss des Berliner Landgerichts vom 14.09.2017 zur Verfassungswidrigkeit über die Mietpreisbremse sah der BFW Bayern als ersten positiven Schritt zur Verbesserung und Anerkennung der Ausgangslage an. Als grundlegend sieht der BFW Bayern ebenfalls auch die Ausführung des Gerichts, dass die ortsübliche Vergleichsmiete als Bezugsgröße der Mietpreisbremse ungeeignet ist. Denn hierbei wird der Gesetzeszweck, der Schutz einkommensschwacher Mieter, verfehlt. Damit ist die Mietpreisbremse nicht nur rechtlich und ökonomisch, sondern auch sozial misslungen.

Aus unter anderem diesen Gründen sehen wir die Lösung der Wohnraumknappheit und der daraus folgenden Mietpreisanstiege nicht in diesem Gesetzesentwurf. Das Thema sollte von der neuen Bundesregierung nochmal aufgeworfen werden, mit dem vorrangigen Ziel mehr Wohnungen zu schaffen und dadurch die Ursache zu lösen. Unter anderem gehört dazu die Beschlüsse der Baukostensenkungskommission konsequent umzusetzen.