



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Bayern

**Haus & Grund Bayern**

**Landesverband Bayerischer Haus-,  
Wohnungs- und Grundbesitzer e.V.**

Vorstand

Haus & Grund Bayern · Sonnenstraße 11 · 80331 München

Sonnenstraße 11/ III  
80331 München

Frau  
Ministerialrätin  
Dr. Katrin Herresthal  
Bayerisches Staatsministerium der Justiz  
Prielmayerstraße 7  
80335 München

Telefon 089 / 5404133-11  
Telefax 089 / 5404133 -55

bayern@haus-und-grund-bayern.de  
www.haus-und-grund-bayern.de

Ihr Zeichen D4a - 6220 - I - 14097/2018

Unser Zeichen Dr. KI/roe

München, den 02.05.2019

[Katrin.Herresthal@stmj.bayern.de](mailto:Katrin.Herresthal@stmj.bayern.de)

### **Neuerlass der Mieterschutzverordnung (MiSchuV)**

#### **Anhörung zum Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern vom Institut Wohnen und Umwelt**

Sehr geehrte Frau Ministerialrätin,

vielen Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern.

Wir bedauern sehr, dass die „Mietpreisbremse“ nun auch in Bayern wieder in Kraft gesetzt werden soll, obwohl andere Bundesländer sie bereits wieder abschaffen. Durch einen solchen dirigistischen Eingriff in den Wohnungsmarkt kann es nicht gelingen, den dringend notwendigen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Notwendig wäre es vielmehr, die Bautätigkeit anzukurbeln und – vor allem – Bauland zur Verfügung zu stellen. Entscheidend dafür, dass qualitativ hochwertiger und dennoch bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird, wäre es, die privaten Vermieter verstärkt einzubeziehen und sie auch bei der Planung und Entwicklung neuer Baugebiete zu berücksichtigen. Denn die Studien der letzten Monate haben deutlich gezeigt, dass gerade private Vermieter qualitativ hochwertigen Wohnraum zur Verfügung stellen und bei Mieterhöhungen anders als große Investoren zurückhaltend sind. Solche und ähnliche Maßnahmen können direkt dazu beitragen, dass mehr Wohnraum gebaut wird. Dirigistische Eingriffe dagegen bewirken das Gegenteil.

Unsere Position zu dem vorgelegten Urteil entnehmen Sie bitte unserer anliegenden Stellungnahme. Gerne stehen wir für weitere Gespräche und Diskussionen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ulrike Kirchhoff  
Vorstand

Hausbank München  
BLZ 700 901 00  
Konto 112 526

Postbank München  
BLZ 700 100 80  
Konto 32281-808

## Stellungnahme von Haus & Grund Bayern zum Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

### 1. Die Mietpreisbremse im Freistaat Bayern

Wir begrüßen es, dass zur Identifizierung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nun ein ausführliches Gutachten vorgelegt wird, und wir die Möglichkeit haben, dazu Stellung zu nehmen. Allerdings nehmen wir mit Bedauern zur Kenntnis, dass die Mieterschutzverordnung neu erlassen werden soll. Nachdem die privaten Eigentümer bereits seit Jahren die Einschränkungen der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen nach § 558 Abs. 3 BGB sowie die verlängerten Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlungen nach § 577a Abs. 2 BGB tragen müssen, wird nun durch den Neuerlass der Mieterschutzverordnung auch die sog. Mietpreisbremse nach 556d-556 g BGB erneut in Bayern in Kraft gesetzt. Damit müssen die privaten Vermieter weitere umfassende Eingriffe in den Vermietungsprozess hinnehmen, die wiederum zu ihren Lasten gehen.

Viele Gründe sprechen gegen die (Wieder-)Einführung der Mietpreisbremse. Dazu gehören folgende:

- In verschiedenen Bundesländern ist die Entscheidung gefallen, die Mietpreisbremse wieder abzuschaffen, weil sie nicht die erforderlichen Effekte bringen kann.
- Es existieren diverse Studien, unter anderem auch vom Wissenschaftlichen Beirat des Bundeswirtschaftsministeriums für Wirtschaft und Energie, die sogar die ersatzlose Streichung der Mietpreisbremse fordern, da sie nicht die gewünschten Erfolge einbringen wird.
- Durch die Mietpreisbremse wird keine einzige Wohnung gebaut. Im Gegenteil werden mögliche Investoren von Investitionen in den Wohnungsbau abgeschreckt. Zwar wird immer wieder argumentiert, dass die Neubaumieten vom Geltungsbereich der Regulierung ausgenommen sind. Doch zumindest für private Investoren wirkt die Mietpreisbremse abschreckend, stellt sie doch klar und deutlich fest, dass der Gesetzgeber sich nicht scheut, in wirtschaftliche Zusammenhänge massiv einzugreifen.
- Die Mietpreisbremse und andere regulierende Eingriffe in den Wohnungsmarkt werden immer wieder nicht nur durch die Sozialpflichtigkeit des Eigentums, sondern auch mit der besonderen Bedeutung des Wohnens begründet. Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums erfüllen Eigentümer täglich durch die strengen Regelungen des Mietrechts, die Kündigungen fast unmöglich werden lassen oder Mieterhöhungen stark einschränken.

Die besondere existenzielle Bedeutung des Wohnens ist unbestritten. Doch auch andere „Güter“ haben für das Leben der Menschen eine besondere existenzielle Bedeutung. In diesen Bereichen werden Preissteigerungen kommentarlos akzeptiert, etwa bei Strompreisen, Benzinpreisen und vielem mehr. Niemand kommt auf die Idee, diese Preise durch eine Preisbremse zu begrenzen.

## 2. Das Gutachten

Der Versuch, rechtssicher zu unterlegen, welche Gemeinden in den Geltungsbereich der Mietpreisbremse einbezogen werden sollen, ist sicher sinnvoll. Denn diese Entscheidung ist weitreichend. Sie greift grundlegend in das Eigentumsrecht der Vermieter ein, ohne ihr Ziel – den Schutz benachteiligter Mieter – erfüllen zu können.

Inwieweit das statistische Modell richtig erarbeitet und die Daten richtig verarbeitet wurden, lässt sich für uns nicht überprüfen. Wir gehen davon aus, dass dies so geschehen ist.

Problematisch sind bei der methodischen Vorgehensweise allerdings drei durch das Gutachten gesetzte Rahmenbedingungen:

In den allgemeinen Erläuterungen (S. 8) wird darauf hingewiesen, dass es dem Gutachten nicht möglich ist, räumliche Teilgebiete innerhalb einer Gemeinde zu identifizieren, in denen die unzureichende Versorgung mit Wohnraum gegeben ist. Doch genau das ist in vielen großen Gemeinden der Fall, in denen eine hohe Nachfrage nach Wohnungen in begehrten Lagen vorliegt, die zwangsläufig auch durch niedrigen Wohnungsleerstand gekennzeichnet sind. Gerade diese begehrten Lagen lassen i.d.R. auch keinen Neubau mehr zu. Wenn aber solche Gemeinden in den Geltungsbereich der Mietpreisbremse einbezogen werden sollen, müssen diese Unterschiede innerhalb einer Gemeinde berücksichtigt werden.

Ebenso problematisch ist der Zeitbezug, sofern auf die Zukunft verwiesen wird. Denn es ist nicht möglich, die Entwicklung der Zukunft vorherzusehen. Das Gutachten geht vom Wortlaut des Gesetzes „gefährdet ist“ davon aus, dass nicht nur angespannte Wohnungsmärkte in der Gegenwart, sondern auch Gebiete einbezogen werden sollen, in denen zukünftig eine solche Erwartung zu erwarten ist. Eine solche Aussage ist nicht möglich, schon gar nicht – wie es das Gutachten versucht – über „Prozesse [...], die in der Vergangenheit abliefen und deren Fortführung unter den gegenwärtigen Umständen erwartet wird“ (S.9). Es wird also davon ausgegangen, dass die Mieten weiterhin steigen werden, nur weil sie das bislang eben auch getan haben. Eine solche Feststellung ist unmöglich. Für eine solche Prognose ist eine Vielzahl von teilweise ungewissen Faktoren zu beachten. Als Beispiel sei der ähnlich gelagerte Fall der Immobilienpreise genannt. Diese sind ebenfalls in den letzten Jahren um ein Vielfaches gestiegen. Doch eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft kam erst kürzlich zu dem Ergebnis, dass die Preise in Zukunft weniger steigen werden. Unter anderem, weil die Zinsen nicht weiter fallen werden, waren doch die immer niedriger werdenden Zinsen Zündstoff für die Explosion der Immobilienpreise. Es ist nicht auszuschließen, dass sich in Zukunft auch angespannte Mietmärkte durch neuere Entwicklungen, wie beispielsweise eine erhöhte Bautätigkeit oder zunehmende Verdichtungen beruhigen und keine weiteren Gebiete gefährdet werden.

Bereits in der Erläuterung der methodischen Vorgehensweise (S. 8,9) wird offengelegt, dass mit Angebotsmieten gearbeitet wird, um aktuellere Entwicklungen erfassen zu können. Das ist erschreckend. Denn Angebotsmieten sind das, was der Name sagt: Angebotsmieten! Sie stammen im Zweifel von Internetportalen, die lediglich einen kleinen Bereich des Immobilienmarktes abbilden und nicht widerspiegeln können, ob es zu diesem Angebotspreis tatsächlich zu einem Abschluss eines Mietvertrages kam. Das ist eher zweifelhaft. Das Gutachten gibt selbst zu bedenken, dass ganze Teilmärkte nicht über Angebotsmieten abgebildet werden können (S. 11). Schon allein diese Überlegung sollte klar machen, dass Angebotsmieten egal welcher privater Anbieter in einem Gutachten mit solch weitreichenden Konsequenzen nichts zu suchen haben. Bei den methodischen Erläuterungen (S. 72) räumt das Gutachten selbst ein, dass die Angebotsmieten nicht zwingend den vereinbarten Mieten entsprechen, sieht aber gleichzeitig keinerlei Korrekturmöglichkeit für diesen „statistischen Fehler“. Vielmehr wird darauf abgestellt, dass dieser Fehler in allen Teilräumen und Jahren in etwa gleich groß und damit vernachlässigbar ist. Auch diese Annahme wirkt reichlich realitätsfern. Es ist fast un-

denkbar, dass die Abweichungen der vereinbarten Mieten von den Angebotsmieten in allen untersuchten Gebieten in sämtlichen Jahren konstant waren.

**Im Übrigen:** Beziehen sich Vermieter in Gemeinden ohne Mietspiegel, die oft nur in bescheidenem Rahmen nach vielen Jahren ihre Mieten erhöhen wollen, auf Angebotsmieten, wird ihnen das von jedem Amtsgericht in Bayern untersagt. Es kann nicht angehen, dass nun in einem Gutachten der Landesregierung mit Angebotsmieten argumentiert wird, und zwar mit dem lapidaren Hinweis, dass diese Daten halt verfügbar sind. Immerhin sollen gravierende Einschränkungen der Vermieterrechte damit begründet werden.

### **3. Die Indikatoren**

Des Weiteren sehen wir erhebliche Probleme bei der Festlegung der Indikatoren, mit deren Hilfe die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten identifiziert werden sollen.

#### **a. Teilbedingung 1: Überdurchschnittlich stark steigende Mieten**

Preissteigerungen sind, wie das Gutachten richtig feststellt, sicher nicht allein auf marktbedingte Ursachen zurückzuführen, sie können auch andere Ursachen haben. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn in Regionen – wie etwa München – eine hohe Neubautätigkeit zu beobachten ist. Selbstverständlich sind Neubaumieten teurer als Altbaumieten. Diese neu vereinbarten Mieten tragen dann auch dazu bei, dass von „rapide steigenden Mieten“ gesprochen wird.

Anbieter orientieren sich an Preistrends? Anbieter müssen sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren, die gerade in Ballungsgebieten durch Mietspiegel widergegeben wird. Daher kann sich ein Vermieter bei der Neuvermietung einer Wohnung auch ohne Mietpreisbremse nicht an seinen Wunschpreisen orientieren, sondern nur an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die überschießenden Erwartungen, die bei den Erörterungen der Teilbedingung „Überdurchschnittlich stark steigende Mieten“ zitiert werden, spiegeln sich eventuell noch in den in diesem Gutachten viel zitierten Angebotsmieten wider, die in der Realität dann aber kaum realisiert werden können.

Wird der Aussage gefolgt, dass „auch die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete (...) bereits durch bestehende Versorgungsdefizite geprägt“ (S. 10) sein kann, wird nach unserer Auffassung ein gefährliches Einfallstor geöffnet, die zu Zuständen der Mietenregulierung führen kann, die wir Anfang des 19. Jahrhunderts bereits hatten, die aber keinesfalls zu einer Neubautätigkeit beiträgt, die ausreichenden bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellt. Denn hier werden unterstellte Entwicklungen herangezogen, um weitreichende staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt zu rechtfertigen.

Nicht nachvollziehbar sind etwa Unterstellungen, wie sie in den methodischen Erläuterungen zur Berechnung der Mietpreissteigerungsrate auf Seite 73 niedergelegt sind, dass Vermieter Wohnungen möblieren/teilmöblieren, um auf diese Weise höhere Mietpreissteigerungen durchzusetzen. Bei möblierten Wohnungen handelt es sich um ein eigenes Marktsegment, das von bestimmten Bevölkerungsgruppen aus unterschiedlichen Gründen nachgefragt wird. Auch wenn dieses Marktsegment schließlich nicht in die Analyse einbezogen wird, wirken solche Aussagen tendenziös und lassen den Leser über die Neutralität des Gutachtens zumindest nachdenken, wenn nicht gar zweifeln. Darüber hinaus sei an dieser Stelle erwähnt, dass möblierte Wohnungen meist nur zeitlich befristet vermietet werden, weil der Eigentümer beispielsweise für einige Monate außer Landes ist oder die Mieter – wie etwa Monteure – nur kurzfristig die Wohnung benötigen. Solche kurzfristig vermieteten Wohnungen dürften ebenfalls nicht in die Bestimmung von angespannten Wohnungsmärkten einbezogen werden.

Bereits an anderer Stelle haben wir darauf hingewiesen, wie problematisch es ist, dass auf eine räumliche Differenzierung innerhalb der Gemeinden verzichtet wird. Gerade die auf Seite 12 des Gutachtens in den Ergebnissen beschriebene Entwicklung, dass die Mietpreise innerhalb der Kerngebiete der Ballungsräume nicht mehr so stark steigen wie erwartet, sondern Steigerungen eher im gut angebundenen Umland beobachtet werden, macht doch deutlich, wie wichtig eine innerkommunale Differenzierung wäre: Denn Pendler in die Ballungsgebiete hinein siedeln sich doch in den den Ballungsgebieten zugewandten Stadtteilen der Umlandgemeinden an, so dass es sicher innerhalb der Umlandgemeinden zu einer Preisdifferenzierung kommen wird.

Als durchaus richtig betrachten wir die Entscheidung, die Wachstumsrate, die der Entscheidung über überdurchschnittlich stark steigende Mieten zugrunde gelegt wird, tendenziell höher anzusetzen. Bei einer Steigerung von 6 % kann nach unserer Auffassung zwar von steigenden Mieten, aber sicher nicht von überdurchschnittlich stark steigenden Mieten gesprochen werden.

#### **b. Teilbedingung 2: Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte**

Wir können durchaus nachvollziehen, dass die Ermittlung einer überdurchschnittlichen Mietbelastung der Haushalte schwierig zu ermitteln ist. Dabei ist es für allgemeine Aussagen sicher sinnvoll auf Durchschnittswerte zurückzugreifen, die wiedergeben, wie hoch der Anteil der Mietkosten am Haushaltseinkommen ist. Doch ist das Bild, das sich daraus ergibt, sicher verzerrt. Denn die Höhe der Miete wird auch durch die Art der Wohnung bestimmt, etwa durch ihr Alter, ihre Ausstattung, ihre Größe und natürlich die Lage. Je nach Art der Wohnung und dem Einkommen der dort lebenden Person(en) wird auch der Anteil der Mietkosten am Haushaltseinkommen beeinflusst. Wenn als Indikator dennoch auf den Durchschnittswert zurückgegriffen werden soll, erscheint eine Mietbelastung von 20 oder 25 Prozent sicher nicht als überdurchschnittlich, wenn man berücksichtigt, dass Wohnen als wichtiges Gut betrachtet wird und der Wert, der ihr zugemessen wird, sich natürlich auch in einem entsprechenden Anteil am Haushaltseinkommen widerspiegeln muss. Hinzu kommt, dass eine jüngst veröffentlichte Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft zu dem Ergebnis gelangt, dass 57 Prozent der Mieter von privaten Eigentümern, also natürlichen Personen oder auch Wohnungsbauunternehmen, über 80 Prozent des Median-Einkommens verfügen können, 44 Prozent sogar über mehr als 100 Prozent.

Bedenklich scheinen allerdings die Pauschalierungen wie sie in den methodischen Erläuterungen dargelegt werden. So wird in Abhängigkeit der Größe der Haushalte von einer Unterverversorgung mit Wohnraum ausgegangen und in der Berechnung berücksichtigt. Das ist zumindest fragwürdig.

#### **c. Teilbedingung 3: Unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung**

Den Indikator „Wohndefizit“ als Indikator der „unzureichenden Neubautätigkeit“ können wir nachvollziehen. Nicht nachvollziehen können wir, dass Vermieter im Ergebnis für Versäumnisse bestraft werden sollen, die sie nicht zu verantworten haben. Wenn gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, die Bauen erschweren und verteuern, und wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen der Vermietung der Wohnungen so ausgestaltet werden, dass sie zumindest für den privaten Vermieter den Vermietungsalltag unverhältnismäßig verkomplizieren, ist ein Rückzug aus der Bautätigkeit zwangsläufig. Dies zeigt die Entwicklung der Bautätigkeit allein der letzten dreißig Jahre sehr deutlich (Anhang 1). Wird eine solche Entwicklung dadurch ergänzt, dass Bauland nur schleppend ausgewiesen wird, Baugenehmigungen nur schleppend erteilt werden und zu guter Letzt große neue Baugebiete bevorzugt an Erschließungsträger vergeben werden, da dies für die Gemeinden einfacher zu handhaben ist, werden



private Bauherren systematisch ausgeschlossen. Dabei stellen gerade die privaten Vermieter noch rund 80 % des Wohnungsbestandes und sie stellen – wie Untersuchungen deutlich zeigen – erschwinglichen Wohnraum mit geringen Mieterhöhungen während des Mietverhältnisses zur Verfügung. Statt die Vermieter für Rahmenbedingungen zu bestrafen, die sie nicht beeinflussen können, sollten die Rahmenbedingungen geändert werden.

#### **d. Teilbedingung 4 und 5: Geringer Leerstand bei großer Nachfrage**

Sicher ist es für Wohnungssuchende ein Problem, wenn sie keine Wohnung finden. Aber immer dann, wenn Wohnungen in einem Ausmaß zur Verfügung gestellt werden, der die Nachfrage weitgehend befriedigt, wird ein geringer Leerstand zu verzeichnen sein. Das ist das wirtschaftlich vernünftige Ergebnis. Es kann nicht gewünscht sein, dass Wohnungen leer stehen, einfach damit sie im möglichen Bedarfsfall zur Verfügung stehen. Wird dieses Kriterium in der im Gutachten strengen Form tatsächlich berücksichtigt, werden wiederum Vermieter für ein vernünftiges Verhalten bestraft. Es wird quasi vorausgesetzt, dass Vermieter freiwillig Überkapazitäten bereithalten und die dafür entstehenden Kosten tragen.

Ist der Wohnungsmarkt in den Städten und Gemeinden ausgeglichen und trifft dann eine hohe Nachfrage auf diesen ausgeglichenen Markt, ist die „normale“ Marktreaktion, dass mit dem Bau von Wohnungen begonnen wird. Dass das nicht geschieht, hat im Wesentlichen strukturelle Ursachen, die mit der Mietpreisbremse verschärft werden.

Genau das ist übrigens die Argumentation, die den Vermietern in strukturschwachen Regionen entgegengehalten wird, in denen sie auch guten Wohnraum nicht mehr oder nur wesentlich unter Wert vermieten können. In diesen Regionen erhalten Vermieter keinen Ausgleich für „die Wohnungsreserve“, die sie zur Verfügung stellen, was durchaus logisch wäre, macht man sich die Argumentation des Gutachtens zu eigen.

#### **e. Die Identifikation der betroffenen Gebiete**

Es ist durchaus nachvollziehbar, dass sich die Gebiete, die in die Mietpreisbremse einbezogen werden sollen, daraus ergeben, inwieweit die durch das Gutachten aufgestellten Indikatoren erfüllt worden sind, auch wenn wir die Aussagekraft, wie oben zu lesen, anzweifeln. Doch ist unseres Erachtens die Erfüllung lediglich zweier Indikatoren bzw. einer Zweiergruppe der Indikatoren wie auf Seite 58 in der Auswahlregel beschrieben zu wenig, um einen dirigistischen Eingriff wie die Mietpreisbremse zu rechtfertigen. Überhaupt nicht nachvollziehbar ist es, Regionen zu konstruieren, in denen durch einen „Übersprungseffekt“ die Bedingungen „quasi“ erfüllt sind und die deshalb in den Geltungsbereich der Mietpreisbremse einbezogen werden sollen. Obwohl sicher statistisch unterlegt, wird dadurch der Interpretation Tor und Tür geöffnet.

#### **f. Das Fazit**

Das Gutachten disqualifiziert sich selbst, wenn es in seinem Fazit festhält, dass in der Praxis regelmäßig Mietspiegel erstellt werden, die für ganze Regionen oder benachbarte Gemeinden gelten, und dass in der gerichtlichen Praxis regelmäßig auf Mietspiegel benachbarter Gemeinden zurückgegriffen wird. Das ist in Einzelfällen der Fall, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. In der weitaus größeren Zahl der Gemeinden ist das nicht möglich. Wenn daher die Mietpreisbremse in Gemeinden gilt, die keinen (eigenen) Mietspiegel erstellt haben, haben die Vermieter bei der Festsetzung der Neuvermietungsmieten nur die Möglichkeit, die bisherige Miete zu vereinbaren. Mieterhöhungsmöglichkeiten bestehen praktisch nicht, so dass die Mietpreisbremse mit einem Mietenstopp zu vergleichen ist.

#### **4. Würdigung des Gutachtens unter Berücksichtigung der aktuellen Bautätigkeit vor Ort**

Aus den vorgenannten Gründen sind wir überzeugt, dass das vorliegende Gutachten nicht als Grundlage für politische Entscheidungen dienen kann, insbesondere, wenn die gewonnenen Daten darüber entscheiden, ob eine Gemeinde in den Geltungsbereich des dirigistischen Instruments „Mietpreisbremse“ einbezogen wird.

Darüber hinaus zeichnen die Erfahrungen unserer Mitgliedsvereine über die Bautätigkeit vor Ort ein ganz anderes Bild als das Gutachten. So wird beispielsweise in Haimhausen im Moment ein neues Baugebiet ausgewiesen, um Platz für mehr Wohnraum schaffen zu können. Trotzdem wird die Gemeinde unter den Kommunen mit unzureichender Neubautätigkeit geführt. Die unzureichende Neubautätigkeit der Vergangenheit war allerdings ausschließlich darauf zurückzuführen, dass kein Bauland mehr vorhanden war, was sich nun ändern wird. Diese Situation kann und muss exemplarisch für alle Gemeinden mit ähnlicher Konstellation stehen, in denen das Gutachten die positiv zu erwartenden Entwicklungen einer Gemeinde in der Zukunft außer Acht lässt und Vermieter durch die drohende Einführung der Mietpreisbremse für eine fehlende Bautätigkeit bestraft werden, die durch die fehlende Ausweisung von Bauland durch die Gemeinde ausgelöst wurde. Ähnlich ist die Lage in Fürth, wo durch den Ausweis von Bauland aktuell ein deutlicher Anstieg von neugebauten Wohnungen zu verzeichnen ist.

Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass viele Kommunen der Wohnungsknappheit entgegensteuern und neue Baugebiete ausweisen oder Nachverdichtungen möglich machen. Beispielsweise sollen in Vaterstetten allein mindestens 100 neue Wohnungen, in Höhenkirchen-Siegertsbrunn 40-50 neue Eigentumswohnungen, in Putzbrunn 70 neue Wohnungen und eine Reihe von Doppelhaushälften und Reihenhäusern, entstehen. Ähnliches gilt in Gemeinden und Städten wie Brannenburg, wo die ehemalige Bundeswehr-Kaserne umgebaut wird, um mehr Wohnraum zu schaffen. Auch in Fürstenfeldbruck soll das Gelände des Fliegerhorsts mit Wohnungen bebaut werden. Dass die Planung noch nicht realisiert ist, ist ein typisches Beispiel für die langwierigen, aus vielen Gründen immer wieder verzögerten kommunalen Planungen und Genehmigungen. In den stark nachgefragten Universitätsstädten Garching bei München und Kulmbach haben die Kommunen und insbesondere private Investoren reagiert und mehrere Neubauprojekte gestartet. Weitere Beispiele sind Kaufering, wo neue Baugebiete ausgewiesen und Nachverdichtungen ermöglicht werden, Haar und Ottobrunn, wo derzeit Neubaugebiete ausgewiesen werden oder auch Greding, wo eine hohe Bautätigkeit privater Investoren zu verzeichnen ist und viel Bauland zum Verkauf steht.

Auch unsere Mitgliedsvereine in Franken können einen Zuwachs der Bautätigkeit melden. So entstehen etwa in Bamberg größere Bauvorhaben (Katharinenhof, Kunigundendamm oder Ulanenpark mit jeweils zwischen 10 und 60 neu entstehenden Wohnungen und Reihenhäusern). In Würzburg wurde im vergangenen Jahr im Zuge der Landesgartenschau ein neuer Stadtteil, Hubland, ausgewiesen, der vorwiegend Wohnzwecken dient und derzeit weiter ausgebaut wird. Schließlich berichtet Haus & Grund Hof ebenfalls von neu geschaffenen Neubaugebieten für Einfamilienhäuser und einem verstärkten Ausbau von Bestandswohnungen.

Der soziale Sektor bleibt ebenfalls nicht unberücksichtigt. So werden beispielsweise in Dachau mehrere Sozialwohnungen geplant.

All das sind Beispiele für positive Entwicklungen, die dafür sorgen werden, die Wohnungsknappheit zu mindern und die Mietpreise zu stabilisieren. Doch diese Entwicklungen brauchen Zeit. Zeit, die, so die Bundesregierung in einer Stellungnahme zum Mietrechtsanpassungsgesetz im vergangenen Jahr, durch die Mietpreisbremse überbrückt werden soll. Doch die Mietpreisbremse und ihre Auswirkungen und Verschärfungen „bremst“ im wahrsten Sinne des Wortes die positiven Entwicklungen. Was helfen neue Baugebiete, wenn die Gemeinde sie nicht bebauen kann und private Vermieter das Investment scheuen, da die Rendite aufgrund der Mietpreisbremse zu gering ist, die rechtliche Situation des privaten Immobilieneigentums

immer unsicherer wird? Die Kommunen allein werden die Wohnungsknappheit nicht verringern können. Vielmehr bedarf es privater Investoren und Vermieter, die jedoch durch Verschärfungen der Mietpreisbremse immer mehr abgeschreckt werden. Diese Entwicklung wird auch von Kreditinstituten bestätigt. So beobachtet etwa unserer Partnerin, die Hausbank München eG, dass ihre Kunden, hauptsächlich private Immobilieninvestoren sowie kleine und mittlere Unternehmen der Immobilienbranche, seit Inkrafttreten der Mietpreisbremse verunsichert sind und Zurückhaltung im Bereich von Neu- und Ausbauinvestitionen von Wohnimmobilien üben. Wünschenswert wäre es daher, die Bautätigkeit anzuregen und private Vermieter zu fördern, anstatt die Vermieter immer weiter zu gängeln und von Investitionen abzuhalten, wie es durch die auf diesem Gutachten basierende Verschärfung geschehen wird. So wäre es etwa sinnvoller, gutachterlich prüfen zu lassen, inwiefern Kommunen mehr Bauland ausweisen können. Beispielsweise herrscht in Landshut seit Jahren eine lebhafte Bautätigkeit, die dadurch gebremst wird, dass Bauland Mangelware ist und keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden.



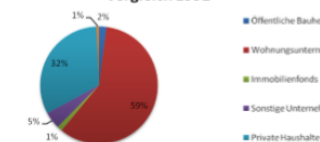
Anhang 1

**Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern nach Bauherren im Vergleich**

	1992		1997		2002		2007		2012		2017	
	absolut	in v.H.	absolut	in v.H.	absolut	in v.H.	absolut	in v.H.	absolut	in v.H.	absolut	in v.H.
<b>Insgesamt</b>	183 187	100,0	285 586	100,0	79 728	100,0	59 859	100,0	71 041	100,0	122 841	100,0
Öffentliche Bauherren	3 716	2,0	2 088	0,7	886	1,1	803	1,3	622	0,9	4 292	3,5
Unternehmen	119 163	65,0	190 888	66,8	54 005	67,7	41 785	69,8	51 342	72,3	86 069	70,1
davon:												
Wohnungsunternehmen	108 087	59,0	153 587	53,8	47 102	59,1	37 457	62,6	45 836	64,5	74 035	60,3
Immobilienfonds	2 549	1,4	15 142	5,3	1 650	2,1	749	1,3	903	1,3	1 647	1,3
Sonstige Unternehmen	8 527	4,7	22 159	7,8	5 253	6,6	3 579	6,0	4 603	6,5	10 387	8,5
Private Haushalte	59 127	32,3	89 663	31,4	23 198	29,1	16 410	27,4	17 682	24,9	30 209	24,6
Organisationen o. Erwerbszweck	1 181	0,6	2 947	1,0	1 639	2,1	861	1,4	1 395	2,0	2 271	1,8



Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern nach Bauherren im Vergleich 1992



Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern nach Bauherren im Vergleich 2017

