



Rede Herrn Staatsministers

ZU

TOP 31 der
927. Sitzung des Bundesrats
am **7. November 2014**

Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs
auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung
des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung
(**Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG**)

Übersicht

Thema: Mietpreisbremse

Grundsätzliche Befürwortung

Erstes Problem: Keine Einengung der Ausnahmen

Zweites Problem: Keine einengenden Kriterien und keine Begründungspflicht für die Länder

Kriterien und Begründungspflicht in der Sache falsch

Kriterien und Begründungspflicht politisch falsch

Abschlussappell

Es gilt das gesprochene Wort

Anrede !

Thema: Das Ihnen heute vorliegende
Mietpreisbremse **Mietrechtsnovellierungsgesetz** enthält neben dem **Bestellerprinzip** im Maklerrecht bekanntlich **auch** die **Mietpreisbremse** für Wiedervermietungen.

Grundsätzliche Um das gleich **klarzustellen: Ich** halte die
Befürwortung Mietpreisbremse für **richtig**. Wir haben sie im **Koalitionsvertrag** vereinbart und setzen sie nun um. Natürlich gilt: Die Mietpreisbremse kann **nicht** das **Allheilmittel** gegen exorbitant steigende Mieten in Ballungsräumen sein. Das kann in einer Marktwirtschaft nicht durch staatlich verordnete Bremsen erledigt werden.

Vielmehr müssen die **Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau** stimmen. An dieser Baustelle müssen Bund, Länder und Gemeinden weiter arbeiten; und für Bayern kann ich sagen: Wir tun das auch. Aber die Mietpreisbremse kann, wenn sie **wohldosiert** eingesetzt wird, ein **flankierendes** Mittel sein, um Auswüchse zu verhindern.

**Erstes Problem:
Keine Einengung
der Ausnahmen**

Bei dem Wort „**wohldosiert**“ liegt meines Erachtens der **Kern des Problems**.

„Wohldosiert“ bedeutet erstens: Die Mietpreisbremse muss so ausgestaltet werden, dass sie **nicht geeignet** ist, den **Wohnungsbau abzuwürgen** und damit sowohl Mietern als auch Vermietern letztlich Steine statt Brot zu geben.

Deshalb halte ich die **Ausnahmen** von der Mietpreisbremse so wie sie der Gesetzentwurf nun auf der Basis des zwischen den Koalitionsfraktionen gefundenen Kompromisses und abweichend von dem ersten Entwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz ausgestaltet hat, für **richtig**.

Die **Ausschussempfehlungen**, die darauf gerichtet sind, diese **Ausnahmen** wieder **zurückzustutzen**, müssen daher nach meiner Auffassung **abgelehnt** werden.

Zweites Problem: „Wohldosiert“ bedeutet aber auch: Die **Keine einengenden Kriterien und keine Begründungspflicht für die Länder** Mietpreisbremse soll dort und **nur dort** zum Einsatz kommen, wo **wirklich Wohnungsmangel** besteht.

Der Gesetzentwurf sah daher von Anfang an vor, dass die **Gebiete**, in denen die Mietpreisbremse zum Zuge kommt, **von den Landesregierungen** im Wege der Rechtsverordnung **bestimmt werden**. Und das ist **richtig**.

Denn die **Länder kennen die regionalen Verhältnisse besser** als der Bund und können daher **zielgenauer** bestimmen, wo das scharfe Schwert der Mietpreisbremse zum Einsatz kommen soll.

An diesem Punkt hat aber nun der **Kompromiss der Koalitionsfraktionen** zu einer **Veränderung** des Gesetzentwurfs geführt, der m.E. **jenseits aller parteipolitischen Überlegungen** den **Interessen der Länder nicht entspricht**. Hier sollte sich der **Bundesrat** als **Hüter der Länderinteressen** meines Erachtens **klar positionieren**:

In dem an sich berechtigten Bestreben, die Hürden für den Einsatz des scharfen Schwerts der Mietpreisbremse hoch zu schrauben, hat man **zahlreiche Kriterien** für die Länder in das Gesetz hineingeschrieben, die sie **bei der Festlegung der Wohnungsmangelgebiete beachten** sollen.

Und gleichsam als Draufgabe hat man auch noch geregelt, dass die **Landesregierungen** in der **Begründung** der Rechtsverordnung **anzugeben haben**, welche **Maßnahmen** sie in dem jeweils bestimmten Gebiet **zur Behebung des Wohnungsmangels** treffen.

Ich sage ganz klar: **Das ist ein Kompromiss auf Bundesebene zu Lasten der Länder**, den der Bundesrat so nicht mittragen sollte. Er ist **in der Sache falsch** und **politisch gefährlich**.

Kriterien und Begründungspflicht in der Sache falsch

In der Sache falsch ist er, weil den Ländern **Freiraum** bei der **Einschätzung der regionalen und örtlichen Verhältnisse** gelassen werden muss.

Dass das **funktioniert**, haben die **vergleichbaren Ermächtigungsgrundlagen** für die Länder beim **Kündigungsschutz bei Wohnungsumwandlungen** sowie bei der **Kappungsgrenzensenkung** für Bestandsmieten gezeigt. Sie enthalten **keine einengenden Kriterien** und die **Länder** waren durchaus **in der Lage**, davon **verantwortungsvoll Gebrauch zu machen**.

Vor allem aber führt die Pflicht der Länder, vor dem Erlass der Verordnung einen Kriterienkatalog abzuarbeiten und auch noch im Einzelnen darzulegen, welche Maßnahmen in jeder Gemeinde zur Behebung des Wohnungsmangels getroffen werden, dazu, dass die **Verordnung so bald nicht erlassen werden kann**.

Anrede!

**Kriterien und
Begründungs-
pflicht politisch
falsch**

Damit ist der Kompromiss aber auch **politisch** äußerst **gefährlich**: In der **Öffentlichkeit** ist **kaum bekannt**, dass die Mietpreisbremse **in den Ländern erst noch umgesetzt werden muss**. Es besteht vielmehr die **Erwartung**, dass **sie mit diesem Gesetz Anfang des Jahres 2015 in Kraft treten wird**.

Die öffentliche Enttäuschung, wenn dies nicht geschieht, weil die Länder erst noch statistische Erhebungen beenden oder gar einleiten müssen, kann sich jeder vorstellen. Und auch, dass der **Vorwurf dann nicht an den Bundesgesetzgeber** gerichtet werden wird, wo

er eigentlich hingehört, sondern **an die Länder**.

Anrede!

Abschlussappell

Ich halte es daher für **unumgänglich**, dass der Bundesrat hier **unabhängig von parteipolitischen Erwägungen** die **Länderinteressen** artikuliert.

Ich **appelliere** daher an Sie, die **Ausschussempfehlungen zur Streichung der Kriterien** für die Gebietskulissen sowie **der Begründungspflicht für die Verordnungen** der Landesregierungen zu **unterstützen**.