



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Mannheim, M 6, 16, 68161 Mannheim

An die per Email erreichbaren
Mitglieder des Gemeinderats der Stadt
Mannheim

**Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer-Verband
Mannheim e. V.**

Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	
Unser Zeichen	JP/AP
Ansprechpartner/in	RA Dr. Andreas Paul
Datum	29.04.2019

Keine Mietpreisbremse für Mannheim

Wir fordern den Verzicht auf eine Mietpreisbremse in Mannheim. Der Gemeinderat soll sich gegen die Einführung dieses Instruments in unserer Stadt einsetzen. Weder besteht hierfür eine Notwendigkeit noch ist es eine sinnvolle Maßnahme. Es droht unseres Erachtens vielmehr die Gefahr, den sich an sich gut entwickelnden Wohnungsmarkt ohne Not zu gefährden.

Bei Haus & Grund Mannheim sind rund 6.000 private Kleinvermieter mit mehr als 28.000 Einheiten organisiert. Dies entspricht einem Anteil von rund 18 % des Wohnungsmarkts der Stadt. Natürlich sind wir als Vermieterorganisation keine Freunde von übermäßigen Reglementierungen des Vermietungsmarkts zu Lasten unserer Mitglieder. Aber wir haben auch die soziale Komponente des Eigentums im Blick. Diese kann aber nicht allein über die Mieterinteressen definiert werden. Auch Vermieter haben ein berechtigtes Interesse, eine angemessene Miete zu erzielen. Eigentum verpflichtet nicht nur, es berechtigt auch.

Die Mietpreisbremse wird den Mietern keinen dauerhaften Nutzen bringen und das eigentliche Problem – Schaffung von ausreichendem Wohnraum – nicht lösen. Die politischen Fehler der letzten Jahrzehnte dürfen nicht auf dem Rücken der Vermieter ausgebadet werden.

Die Ausgangslage

Mit Entscheidung vom 19. März 2019 hat das LG Stuttgart die Mietpreisbremse für Baden-Württemberg wegen eines formellen Mangels für unwirksam befunden. Auch wenn die Entscheidung grundsätzlich nur zwischen den beteiligten Parteien wirkt, hat dies doch Signalwirkung für das gesamte Land. Das zuständige Ministerium hat bereits angekündigt, eine neue Mietpreisbremsenverordnung zu erlassen. Dabei sollte die Landesregierung den Mut und die Einsicht haben, dieses untaugliche Instrument der Wohnungspolitik endgültig abzuschaffen.

Vorstand RA Josef Piontek und Dipl.-Ing. Thomas Maier
Angeschlossen der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Baden
Landesverband Badischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. in Karlsruhe
USt- Id. Nr. DE 143 844 157, Amtsgericht Mannheim VR 197
Bürozeiten: Mo – Do 8 – 17 Uhr, Fr 8 – 16 Uhr (Beratung nur nach Terminvereinbarung)
Schwetzingen: Mittwochs 16.30 - 17.30 Uhr

Telefon 0621/ 12737-0
Telefax 0621 /12737-35
info@hug-mannheim.de
www.hug-mannheim.de
Anschrift M 6, 16, 68161 Mannheim

Aber nun werden gerade im Kommunalwahlkampf in unserer Stadt Stimmen laut, dass eine neue Mietpreisbremse auch für Mannheim gelten müsse. Dabei wird auf die Mietentwicklung der Bestandsmieten in den vergangenen zwei Jahren und die Neuvertragsmieten verwiesen.

Das Mietrecht war jahrzehntelang richtigerweise auf den Ausgleich der Interessen von Vermieter und Mieter ausgerichtet und konnte dies lange Zeit auch gewährleisten, so dass beide Seiten mit den Ergebnissen leben konnten. In den letzten Jahren erleben wir zunehmend eine Erosion der Vermieterrechte. In der Theorie liest sich die 2015 eingeführte Mietpreisbremse als gerechter Ausgleich widerstreitender Interessen von Mietern und Vermietern. De facto werden aber einseitig die Mieterinteressen deutlich höher bewertet. Man gewinnt den Eindruck, dass die Vermieter gefälligst ihren Grund und Boden, also ihr Eigentum, zur Verfügung zu stellen haben. Und zwar nicht im Rahmen einer sozialen Marktwirtschaft, sondern im Rahmen eines gesetzlich vorgegebenen und reglementierten Mietpreissystems. Der Gesetzgeber diktiert dabei zunehmend den als zulässig erachteten Mietpreis.

Darstellung von Vermietern verzerrt die Wirklichkeit

Dabei wird in den Medien eine verzerrte Wirklichkeit der Vermieter dargestellt. Es werden ausgriffigen und z. T. auch emotionalen Beispielen Verallgemeinerungen hergeleitet. Das Bild des verantwortungslosen, raffgierigen Vermieters entspricht nicht der Realität. Missstände müssen selbstverständlich angegangen werden, aber nicht auf Kosten aller Vermieter. Als Haus & Grund Verein kennen wir viele Vermieter, die sich viele Gedanken über eine Mieterhöhung machen – auch wenn es sich nur um 20,- € handelt. Gerade Kleinvermietern ist ein gutes Mieter-Vermieter-Verhältnis viel wichtiger als der wirtschaftliche Ertrag. Sie nehmen ihre Verantwortung sehr ernst und erhöhen oftmals die Miete erst bei einem Mieterwechsel. Auch die statistischen Zahlen belegen, dass Kleinvermieter bei Mieterhöhungen sehr zurückhaltend agieren (Statistisches Bundesamt, Hintergrundpapier zur Revision des Verbraucherpreisindex für Deutschland, 21. Februar 2019, S. 15). Selbst die Mietanpassungen von Öffentlichen Trägerschaften fielen stärker aus als die der privaten Kleinvermieter.

Man muss an dieser Stelle auch mit dem Vorurteil aufräumen, dass eine Mieterhöhung etwas Verwerfliches wäre. Der Gesetzgeber hat ein sehr differenziertes System der Mietpreisanpassung im laufenden Mietverhältnis vorgegeben, um den Ausgleich der Interessen von Mietern und Vermietern zu ermöglichen. In diesem Rahmen muss eine Mieterhöhung möglich sein und möglich bleiben, ohne dass der Vermieter dafür an den Pranger gestellt wird. Denn die Mieteinnahmen

werden in den allermeisten Fällen wieder investiert. Sei es in notwendige Instandhaltungen, sei es in Modernisierungen.

Jedoch werden politisch zunehmend nur noch einseitig Mieterrechte in den Blick genommen und Vermieter stigmatisiert. Natürlich ist es für den Betroffenen unschön, wenn seine Miete zulässigerweise erhöht wird. Aber ein Mieter kann redlicherweise nicht erwarten, dass die Miete auch nach zehn oder zwanzig Jahren unverändert bleibt. Er erwartet ja auch Instandhaltungen und Modernisierungen – wozu Vermieter zum Teil sogar gesetzlich verpflichtet sind. Wird dieses differenzierte und auf Ausgleich ausgerichtete System aufgegeben, verlieren wir den Schutz des privaten Eigentums. Dies ist aber Aufgabe des Staates.

Mietpreisbremse erreicht Ziel nicht

Die Entwicklungen in einzelnen Großstädten wie München und Frankfurt, die letztlich der Anlass für die Mietpreisbremse waren, sind nicht verallgemeinerbar. Die grundlegenden Bedenken gegen eine Mietpreisbremse bestehen nach wie vor und gelten auch für die zum 01.01.2019 reformierte und verschärfte Mietpreisbremse. In einzelnen Bundesländern wurde sie nicht verlängert bzw. wieder aufgehoben. Und für dieses Jahr steht noch eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu dieser Thematik an.

Eine Mietpreisbremse kann -ihre Wirksamkeit unterstellt- zwar vorübergehend zu einer Abschwächung des Mietanstiegs führen. Sie schützt dabei aber nicht Mietinteressenten mit einem geringen oder mittleren Einkommen, sondern v. a. solvente Mieter. Und v. a. löst sie nicht das dahinterstehende generelle Problem: den in vielen Regionen bestehenden Wohnungsmangel. Diesen muss man bekämpfen und eine Mietpreisbremse ist dabei keine Hilfe. Sie führt -wie Enteignungen oder die Sozialquote- zu keiner einzigen neuen Wohnung. Aber sie macht Bauen und Vermieten für private Investoren erheblich unattraktiver, da sie ihre Kalkulationen darauf einstellen und die Einschränkungen an anderer Stelle kompensieren müssen. Und eine Mietpreisbremse stößt nicht nur potenzielle Investoren ab. Auch Bestandsvermieter werden sich aufgrund der geänderten wirtschaftlichen Gesamtsituation zweimal überlegen, ob sie proaktiv in eine Immobilie investieren oder lieber warten, bis Instandhaltungen unumgänglich sind. Modernisierungen werden dann ebenfalls zurückgestellt. Dies liegt weder im Interesse der Umwelt -Stichwort Klimaschutz- noch im Interesse der Mieter. Denn beide profitieren von einem gut instandgehaltenen Haus. Dies wird in der gegenwärtigen Diskussion gerne übersehen.

Langfristige Risiken überwiegen möglichen kurzfristigen Nutzen

Auch wenn es politisch verlockend sein mag, wäre es letztlich ein Fehler, wenn die Mietpreisbremse bei uns Geltung erlangen würde. Für die Aufnahme von Mannheim in den Geltungsbereich einer Mietpreisbremse gibt es keinen guten Grund – sie kann sich für den Wirtschaftsstandort Mannheim mittelfristig sogar als kontraproduktiv erweisen. Wir gefährden damit den lokalen Wohnungsmarkt. Bleiben Investoren aus und schrauben Eigentümer als Vermieter den Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand auf das Mindestmaß zurück, sind die Mieter die Leidtragenden. Der Wohnungsbestand wird nicht mehr gepflegt und droht zu verfallen. Die Bauqualität leidet.

Wir befinden uns durch die Konversion und die damit zur Verfügung stehenden Flächen in einer relativ komfortablen Situation mit einer Vielzahl von Bauprojekten. Es entsteht Wohnraum für mehrere tausend Menschen. Von einem angespannten Wohnungsmarkt -als Voraussetzung für eine Mietpreisbremse- kann man daher nicht sprechen. Betrachtet man das gegenwärtige Angebot an Wohnungen spricht dies auch nicht für einen angespannten Wohnungsmarkt. Eine Recherche in den großen Wohnungsportalen brachte für Mannheim folgende Ergebnisse (Stand 26.04.2019):

- Quoka.de: 496 Angebote
- Immobilienscout24.de: 429 Angebote
- wohnungsboerse.net: 350 Angebote
- Meinestadt.de: 285 Angebote
- Ebay.de: 144 Angebote
- Immomorgen: 110 Angebote
- Immonet.de: 95 Angebote
- immowelt.de: 96 Angebote

Dabei handelt es sich nur um die inserierten Angebote. Es ist davon auszugehen, dass zahlreiche Wohnungen ohne Anzeige in einem gewerblichen Medium oder über andere Kanäle (etwa facebook.de) angeboten werden. Auch das letzte Wohnungsmarktmonitoring der Stadt Mannheim von 2016 konnte keinen allgemein angespannten Wohnungsmarkt feststellen. Die Leerstandsquote lag damals bei 1,7 % und damit höher als bei anderen Gemeinden im Umland. Der Wohnungsbestand ist von 2011 bis 2017 um 2,5 % auf 166.283 Wohnungen in Mannheim gestiegen (Quelle: Kommunale Statistikstelle, Wohnungsbautätigkeit und Wohnungsbestand 2017).

Die Durchschnittsmiete laut Mietspiegel 2018 liegt bei 7,71 € und ist damit niedriger als in anderen Städten. Die Steigerung im Rahmen des letzten Mietspiegels dürfte ein Zeichen dafür sein, dass Mannheim zunehmend an Attraktivität gewinnt. In Heidelberg lag 2017 die Durchschnittsmiete bei 8,56 €, in Stuttgart im selben Jahr bei 8,95 € und Freiburg im laufenden Jahr bei

durchschnittlich 8,56 €. Zudem sagt eine Durchschnittsmiete nichts über die tatsächliche Miete im Einzelfall aus. Wenn anhand des Mannheimer Mietspiegels eine Mieterhöhung möglich ist, bedeutet es doch letztlich nur, dass die bislang gezahlte Miete unterdurchschnittlich war. Und dass dies immer so sein wird, darauf hat auch ein Mieter keinen Anspruch.

Und nebenbei bemerkt: Man sollte bei allen Diskussionen um Mieterhöhungen vielleicht auch den Blick darauf richten, von welchen Mieten aus eine Erhöhung erfolgt. Bei einem Quadratmeterpreis von bspw. 5 Euro in Mannheim sind 20 % zwar 1 Euro mehr, aber es handelt sich dennoch nicht um eine (zu) hohe Miete. Und derartige Fälle sind nicht selten.

Auch der gerne angeführte Verweis auf die Entwicklung der Neuvermietungspreise geht fehl, da diese grundsätzlich nicht an den Mietspiegel gekoppelt sind. Hier entscheidet der Markt und dem wäre geholfen, wenn mehr neuer Wohnraum entstehen würde. Und dem wirkt eine Mietpreisbremse entgegen.

Wir brauchen in Zukunft mehr Wohnraum in Mannheim. Die Prognosen sagen für Mannheim in den nächsten Jahrzehnten ein deutliches Bevölkerungswachstum voraus (+ 25.000 Menschen bis zum Jahr 2036). Damit diese Menschen wohnen können, müssen ausreichend Wohnungen gebaut und im Bestand renoviert und modernisiert werden. Die Stadt Mannheim, bzw. die GBG können den dafür notwendigen Bauaufwand nicht allein bewältigen. Hierfür sind wir auf das Engagement privater Häuslebauer angewiesen.

Eine Mietpreisbremse macht zusammen mit der ebenfalls in Mannheim beschlossenen Sozialquote Investitionen in Baumaßnahmen unattraktiv. Die Behauptung, eine Mietpreisbremse (mit oder ohne Sozialquote) würde zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen, ist Augenwischerei. Denn wegen der Mietpreisbremse entsteht keine einzige zusätzliche Wohnung. Es droht vielmehr die Abwanderung von privaten Investoren und der Rückgang von Investitionen im Wohnungsbausektor.

Die GBG als städtische Wohnungsbaugesellschaft kommt ihrer eigentlichen Kernaufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zur Verfügung zu stellen, anscheinend wieder verstärkt nach. Nach 20 Jahren wurden 2018 erstmals wieder geförderter Wohnungen errichtet. Der notwendige Wohnungsbau wird aber allein durch die GBG nicht zu bewerkstelligen sein.

Wer politisch auf das Pferd Mietpreisbremse setzen will, muss den Bürgern dann nicht nur erklären, wieso nicht so viel gebaut wird, wie es erforderlich wäre. Er müsste auch erklären, wieso in den Bestand weniger investiert wird als es sinnvoll wäre. Gerade private Kleinvermieter haben

ein großes Interesse am Erhalt ihrer Immobilie. Dies wird durch eine Mietpreisbremse ohne Not torpediert. Die Folge sind geringere Investitionen und ein Rückgang der Gebäudequalität. Der kurzfristige „Erfolg“ einer Mietpreisdeckelung wird damit der zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarkts geopfert. Hier muss sich Mannheim sinnvoll aufstellen.

Sollte Mannheim in die neue Mietpreisbremsenverordnung aufgenommen werden, müsste dies ggf. auch gerichtlich überprüft werden, etwa durch eine Musterfeststellungsklage.

Wir fordern Sie daher auf, sich gegen eine Mietpreisbremse für Mannheim stark zu machen und stattdessen mehr für eine Förderung des Wohnungsbaus zu unternehmen. Ein sinnvoller Ansatz wäre bspw. die Baukosten von nicht zwingend erforderlichen Maßnahmen zu befreien. Zudem müssen Baugenehmigungsverfahren beschleunigt werden, damit Bauherren nicht zum Teil mehrere Monate auf ihre Genehmigungen warten müssen. Und es muss nach wie vor mehr Bauland ausgewiesen werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Haus & Grund Mannheim

Josef Piontek
Rechtsanwalt, 1. Vorstand

Dr. Andreas Paul
Syndikusrechtsanwalt, Geschäftsführer