

Stellungnahme

**zum Entwurf der Sächsischen
Mietpreisbegrenzungs-Verordnung zur
Bestimmung der Gebiete mit
Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB
bei Mietbeginn
(Sächsische Mietpreisbegrenzungs-
Verordnung – Sächs-MPB-VO)**

Präambel

Der BFW Landesverband Mitteldeutschland e. V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf zur Sächsischen Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB Sächsische Mietpreisbegrenzungs-Verordnung – Sächs-MPB-VO.

Die im BFW organisierten Unternehmen sind bundesweit für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich. Auch im BFW Mitteldeutschland sind mehrheitlich Bauträger und Projektentwickler organisiert, die sich überwiegend mit dem Wohnungsneubau beschäftigen. Im Regelfall werden die in unserem Regionalverband tätigen Unternehmen durch die Mietpreisbegrenzungsverordnung nicht unmittelbar in ihrer Geschäftstätigkeit betroffen. Allerdings wendet sich der BFW Mitteldeutschland mit aller Deutlichkeit gegen immer weitere Verordnungen und Vorschriften, die Investitionen in den Wohnungsbau faktisch erschweren.

Staatliche Eingriffe zu Lasten der Immobilienwirtschaft schaffen weder neue Wohnungen, noch schaffen diese ein Umfeld, in dem die dringend benötigten Investitionen privaten Kapitals zur Bewältigung des demographischen Wandels, der Energiewende und der Zuwanderung im Immobiliensektor angereizt werden. Vielmehr erschaffen solche Eingriffe das größte Investitionshemmnis für privates Kapital: Rechtsunsicherheit und damit immer weniger Investments in den dringend so erforderlichen Wohnungsneubau.

Mit dem vorliegenden Entwurf der Mietpreisverordnung Sachsen wird diese Einschätzung bestätigt. Es gibt in Sachsen keine Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d BGB. Die Kriterien für den Erlass einer Mietpreisbremsen-Verordnung liegen daher nicht vor.

1. Grundsätzliches

Die Mietpreisbremse stellt eine Beeinträchtigung des Eigentumsrechts nach Art. 14, Absatz 1, Satz 1, GG dar und bedarf daher einer sorgfältigen Datenerhebung und Begründung. Dies vorausgeschickt, ist die Einordnung der Gemeinden Dresden und Leipzig in die Gebietskulisse des § 556d BGB bislang nicht nachgewiesen worden, da sich die dort vorausgesetzten inhaltlichen Voraussetzungen zur Einführung einer Mietpreisbegrenzungsverordnung in der Realität nicht widerspiegeln.

Sowohl bei den allgemeinen Erwägungen, der Auslegung der Indikatoren, als auch bei der Datenerhebung offenbart der Entwurf erhebliche Fehler, die die Verordnung angreifbar und damit die Rahmenbedingungen für Vermietung und Investition in Wohnimmobilien in den betroffenen Gebieten rechtsunsicher machen. Investitionen werden dadurch verhindert, statt angereizt. Die Mangellage wird damit verstetigt und neue Probleme werden geschaffen.

2. Beurteilungsgrundlage

Der Bundesgesetzgeber hat lediglich wegen des kommunalen Selbstbestimmungsrechts nach Art. 28 GG davon abgesehen, die Indikatoren für eine Mangellage als verbindliche Vorgaben in § 556d, Abs. 2, BGB auszugestalten. Dennoch sind die gesetzlich definierten Indikatoren Regelbeispiele, die für die Begründung der Verordnung relevant sind. Diese Regelbeispiele können nicht nach Belieben geändert werden. Bei Erlass der Ermächtigungsgrundlage und der Benennung der Indikatoren war sich der Gesetzgeber bewusst, dass die Mietpreisverordnungen von den jeweiligen Ländern bezogen auf die jeweiligen Landesgebiete erlassen werden.

Dennoch hat sich der Gesetzgeber bei den Indikatoren nicht für den Landesdurchschnitt, sondern für den Bundesdurchschnitt entschieden. Der im Begründungsentwurf vorgenommene Austausch des Landesdurchschnitts mit eigens dafür entwickeltem Landesmedianberechnungen der „Angebotsmieten“ nach und der „Mietbelastungen“ gegen den Bundesdurchschnitt nach § 556d, Absatz 2, Satz 3, BGB, Ziffer 1 und 2 zur Darstellung

1. des Mietanstieges und
2. der durchschnittlichen Mietbelastung der Haushalte

ist durch die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage für die vorliegende Verordnungsbegründung nicht gedeckt. Die gesetzliche Indikationen nach § 556d, Absatz 2, Satz 3, BGB, Ziffer 1 bis 4 ist nach Aussage des Gesetzes und seiner einschlägigen Kommentierungen nicht abschließend. Es können weitere Kriterien hinzukommen, wie zum Beispiel eine durch Wohnraumangel begründete hohe Abwanderungsquote aus dem jeweiligen Gebiet etc. Das heißt, der Ordnungsgeber kann ausweislich der einschlägigen Rechtskommentierungen über diese vier gesetzlich genannten Kriterien hinaus auf weitere Indikatoren zurückgreifen, anhand deren der „angespannte Wohnungsmarkt“ zu definieren und zu bestimmen ist. Jedoch nicht unter Ausschluss der angelegten und gesetzlich vorliegenden Tatbestandsvoraussetzungen nach § 556d, Absatz 2, Satz 3, BGB. Mit dieser angewandten Methodik bestehen zu Recht Zweifel an der Rechtmäßigkeit der beabsichtigten Einführung der Mietpreisbremse für Dresden und Leipzig.

3. Keine soziale Steuerung des Marktgeschehens möglich

In den Verordnungsentwurf wird eine sozialpolitische Bewertung hineingelegt, den das Mietrecht nicht leisten kann. Entgegen der Begründung kann die Verordnung nicht der Steuerung des Marktgeschehens im Sinne eines gerechteren Ausgleichs dienen. Denn bei der Mietpreisbremse handelt es sich nach der gesetzlichen Intention des Bundesgesetzgebers vielmehr nur um eine befristete Übergangslösung, um Marktexzesse zu verhindern. So unterscheidet die Mietpreisverordnung nicht zwischen Mietern mit hohen oder niedrigen Einkommen. Die Position von Mietern mit niedrigen Einkommen verbessert sich insofern nicht. Bei vielen Mietinteressenten für eine Wohnung kann immer nur Einer die Wohnung bekommen. Der Rest geht leer aus, mit oder ohne Mietpreisbremse. Die mietrechtliche Regulierung spielt insofern keine Rolle. Vermieter sind daran interessiert, dauerhaft solvente Mieter zu finden. Auf nachfragestarken Märkten werden sich finanziell schlechter gestellte Mietinteressenten kaum gegen Mieter mit höherem Einkommen durchsetzen können. Die Mietpreisbegrenzung wird daher das tatsächlich verfügbare Wohnraumangebot für untere Einkommensgruppen nicht vergrößern. Die Vermögensverhältnisse der potenziellen Mietbewerber bleiben weiterhin das entscheidende Kriterium. Entgegen der Begründung kann die Mietpreisverordnung nicht der Steuerung des Marktgeschehens im Sinne eines gerechteren Ausgleichs dienen. Bei der Mietpreisbremse handelt es sich nach der gesetzlichen Intention des Bundesgesetzgebers vielmehr nur um eine befristete Übergangslösung, die für die Zeit bis zur Wirkung der Maßnahmen zur Bekämpfung einer Mangellage Marktexzesse verhindern soll. Daher auch die verpflichtende Koppelung mit Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt.

Einem gerechterem Ausgleich oder sozialpolitischen Zielen kann die Verordnung nicht dienen. Deshalb ist es zwingend notwendig, dass die Konzentration der Politik auf das Mietrecht beendet wird und statt dessen Maßnahmen ergriffen werden, die zu mehr Neubau und zur Verbreiterung des Angebots der Wohnungsvielfalt führen. Eine Mietpreisbremse hilft insbesondere nicht unter Berücksichtigung der anderen großen Herausforderungen, die die Immobilienwirtschaft in der Zukunft ebenfalls noch zu bewältigen hat – wie die Bewältigung der Energiewende und des demografischen Wandels.

4. Indikatoren ersetzen keinen Nachweis. Aktuelles Gutachten ist einzuholen

Der schlüssige Nachweis für eine Mangellage fehlt. Die Begründung des Verordnungsentwurfes enthält lediglich den Versuch des Nachweises von Indikatoren gem. § 556d, Abs. 2, BGB, die lediglich erste Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Mangellage liefern können. Soweit das Vorliegen der Indikatoren tatsächlich bestätigt wird, ist die Mangellage jedoch unabhängig gutachterlich nachzuweisen! Dieser Nachweis fehlt hier und wird auch nicht durch den dargelegten „weiten Beurteilungsspielraum“ geheilt. Denn das Ermessen der Landesregierung ist erst auf der Wertungsebene nach Vorlage des gutachterlichen Nachweises eröffnet!

Stattdessen wurden im Verordnungsentwurf die Indikatoren wie in der o. g. Beurteilungsgrundlage rein schematisch unter Anwendung eigens entwickelter Medianberechnungen beurteilt, was sich darin zeigt, dass sowohl für Leipzig als auch für Dresden ein angespannter Wohnungsmarkt aus eigens zurechtgelegten „Schönrechnungen“ für die Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes der zu betrachtenden Städte nicht definiert werden kann.

5. Indikatoren nicht nachgewiesen

Die gesetzlichen Regelbeispiele für Indikatoren gem. § 556d, Abs. 2, Satz 3, BGB sind bislang nicht nachgewiesen:

§ 556d, Abs. 2, Satz 3, Nr. 1, BGB (Indikator 1 und 2 im Verordnungsentwurf)

Innerhalb des Indikatorensystems nach § 556d, Abs. 2, Satz 3, Nr. 1, BGB besteht ein Indiz für eine Mangellage, wenn die Mieten deutlich stärker steigen als der bundesweite Durchschnitt. Soweit also der Verordnungsgeber das Vorliegen dieses Indikators prüft, ist auch auf den Bundesdurchschnitt abzustellen. Da jedoch in der Begründung keine Ausführungen zu diesem Indikator im bundesweiten Durchschnitt gemacht worden sind, ist davon auszugehen, dass der Nachweis für das Vorliegen des Indikators nach § 556d, Abs. 2, Nr. 1, BGB nicht erbracht werden kann.

§ 556d, Abs. 2, Satz 3, Nr. 2, BGB (Indikator 3 im Verordnungsentwurf)

Innerhalb des Indikatorensystems nach § 556d, Abs. 2, Satz 3, Nr. 2, BGB besteht ein Indiz für eine Mangellage, wenn die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt. Da jedoch in der Begründung auch hier keine Ausführungen zu diesem Indikator gemacht worden sind, ist vorliegend ebenfalls davon auszugehen, dass der Nachweis für das Vorliegen des Indikators nach § 556d, Abs. 2, Nr. 1, BGB ebenso nicht erbracht werden kann.

§ 556d, Abs. 2, Satz 3, Nr. 3, BGB (Indikator 4 im Verordnungsentwurf)

Der Indikator gem. § 556d, Abs. 2, Satz 3, Nr. 3, BGB setzt voraus, dass die Wohnbevölkerung gegenwärtig wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird. Dieser Nachweis wurde nicht erbracht.

In Dresden ist die Bevölkerung von 2015 bis 2020 um rund 12.402 Einwohner auf 556.227 angewachsen. Das ergibt für diesen Zeitraum einen durchschnittlichen Haushaltsbedarf von 6.327 Wohneinheiten. Demgegenüber wurden im gleichen Zeitraum insgesamt 15.603 Wohnungen fertiggestellt, davon 13.823 Wohnungen allein im Neubau.

In Leipzig ist die Bevölkerung von 2015 bis 2020 um rund 37.021 Einwohner auf 597.493 angewachsen. Das ergibt einen durchschnittlichen Haushaltsbedarf von 19.620 Wohnungen. Demgegenüber wurden im Vergleichszeitraum 15.603 Wohnungen fertiggestellt, davon 13.823 Wohnungen im Neubau. Zudem weist der marktaktive Leerstand in Leipzig unter Abzug der durchschnittlichen Fluktuationsreserve von 3% einen Wohnungsbestand von 7.673 Wohnungen aus. Dieser aktive Wohnungsleerstand in Summe der Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau steigt um weit mehr als über durchschnittlichen Haushaltsbedarf von Leipzig zum Stichtag.

Die zu erwarteten Haushaltsbedarfsprognosen werden von den zu erwarteten Wohnungsfertigstellungen im Neubau auch in den kommenden zwei Jahren gedeckt sein, so dass gesamt betrachtet unter Einbeziehung der Leerstandsquoten ausreichend Wohnraum in Dresden und Leipzig gegeben sein wird.

§ 556d, Abs. 2, Satz 3, Nr. 4, BGB (Indikator 5 im Verordnungsentwurf)

Auch der Nachweis für das Vorliegen des Indikators gem. § 556d, Abs. 2, Satz 3, Nr. 4, BGB wurde nicht erbracht.

Ausweislich der einschlägigen Kommentierungen zur Mietrechtsliteratur des § 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 BGB wird eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen einschließlich der zu berechnenden Fluktuationsrate von zwei bis drei Prozent mit einer erforderlichen Leerstandsquote von durchschnittlich zwei Prozent angenommen, damit Umzüge und Modernisierungen stattfinden können. Eine „einfache“ Gefährdung der Bevölkerung mit Wohnraumversorgung ist nicht ausreichend, es muss eine „besondere Gefährdung“ der Versorgung der Bevölkerung vorliegen. (Börstinghaus jurisPR-MietR 9/2015, Anm. 1).

Die im Verordnungsentwurf angegebenen Leerstandsquoten von nicht mehr als vier Prozent in Dresden und Leipzig reichen demnach aus, dass genügend Wohnraum bei entsprechender Wohnbedarfsnachfrage gegeben ist.

6. Differenzierung nach Wohnungsteilmärkten - Teilmarktbezug detailliert herstellen

Aus dem Verordnungsentwurf ist bislang keinerlei Differenzierung nach Wohnungsteilmärkten der vorgegebenen angespannten Wohnungsmärkte für Dresden und Leipzig vorgenommen worden, obwohl dies rechtlich notwendig ist. Stattdessen wird in der Begründung zum Verordnungsentwurf festgestellt, dass erforderliche Daten zur Bestimmung der Teilgebiete nicht in der notwendigen regionalen Tiefe zur Verfügung stehen. Weiter wird in der Begründung ausgeführt, dass ohne belastbares Datenmaterial keine rechtssichere Abgrenzung einzelner Gemeindeteile erfolgen kann. Statt jedoch sodann folgerichtig festzustellen, dass der Nachweis einer Mangellage nicht geführt werden kann, kommt der Ordnungsgeber zu dem konträren Schluss, dass er deshalb berechtigt sei, die Verordnung nicht nur für einzelne Teilmärkte sondern sogar für das gesamte Gemeindegebiet der jeweils betroffenen Kommunen zu erlassen. Die Unterscheidung zwischen Wohnungsteilmärkten und der teilmarktbezogene Nachweis ist für den Erlass der Landesverordnungen jedoch zwingend. Bei der Identifizierung relevanter Teilmärkte ist zu berücksichtigen, dass der Wohnungsmarkt von Dresden und Leipzig durch eine Vielzahl von Teilmärkten geprägt ist. Diese bestimmen sich zum Beispiel nach Größe (mit den Untergruppen Zimmeranzahl und Flächengröße), Objektart (von Appartements, Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden, Einfamilienhaus u.s.w.), Mietpreis, differenzierten Ausstattungsmerkmalen, Baujahr, Lage und Nachfragegruppen. Die jeweiligen Teilmärkte sind jedoch nicht von anderen Teilmärkten isoliert, sondern sie überschneiden sich an den Rändern. Daher ist es sachgerecht, zumutbare Ausweichmöglichkeiten des Mieters zwischen den Teilmärkten bei der Identifizierung von Mangellagen einzubeziehen. Hierdurch ist es zum Beispiel einem Mietinteressenten für eine Dreizimmerwohnung ohne weiteres zumutbar, mangels Angebot für Dreizimmerwohnungen auf eine preisähnliche Vierzimmerwohnung auszuweichen. Das Gleiche gilt zum Beispiel für vergleichbare Stadtteile in einer Kommune, auf die der Mietinteressent ohne weiteres ausweichen kann, wenn in dem einen Stadtteil mangels Angebot kein nachfragegerechter Wohnraum vorhanden ist.

7. Fazit und Vorschläge

Der Entwurf der Sächsischen Mietpreisbegrenzungs-Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB bei Mietbeginn (Sächsische Mietpreisbegrenzungs-Verordnung – Sächs-MPB-VO) erbringt nicht den Nachweis für eine Mangellage.

Die Mietpreisbremse ist ein Stoppschild für Investitionen. Kein Investor erstellt oder kauft eine Immobilie mit bereits vorprogrammiert eingefrorenen Mieten. Nur wenn auch Bestandsmieten bei Weitervermietung relativ marktkonform angepasst werden können, löst dies die dringend erforderlichen Investitionen privaten Kapitals sowie die notwendigen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen aus, um Wohnen bezahlbar, energieeffizient und generationengerecht zu gestalten. Ausreichender Neubau und damit ein ausreichendes Angebot an Wohnraum ist der effektivste und einzig wirksamste Mieterschutz!

Wir befürchten ferner eine Auswirkung der Mietpreisbremse auf Projekte der sozialen Mietwohnraumförderung. Wohnungen, die in den kommenden Jahren aus der Bindung fallen, können noch langsamer als bisher an die Marktmiete herangeführt werden. Dies wird in vielen Fällen zwangsläufig zur Unwirtschaftlichkeit der Bestände führen. Wir fordern, die Einführung der Verordnung zu verschieben bis ein ausreichender Nachweis der gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen gem. § 556d BGB erbracht wird. Daneben sind auch die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen gesetzlicher Mietpreisregulierung stärker zu berücksichtigen und in die Begründung des Verordnungsentwurfs einzubeziehen.

Sinnvoll wäre, den Dialog mit der gesamten mittelständigen Immobilienwirtschaft für Sachsen zu suchen und die Kritikpunkte wissenschaftlich und juristisch zu evaluieren. Die entsprechenden Teilmärkte sind treffgenau und rechtssicher zu bestimmen.

In Anbetracht der Vielzahl ungeklärter Sach- und Rechtsfragen kann der beabsichtigten Einführung der Sächsische Mietpreisbegrenzungs-Verordnung – Sächs-MPB-VO nicht zugestimmt werden und ist solange auszusetzen bis ausreichende Nachweise der gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen erbracht wurden. Vorstand und Geschäftsführung des BFW Landesverband Mitteldeutschland stehen für Gespräche einer marktgerechten wohnungspolitischen Lösung in Sachsen dafür zur Verfügung.

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 % des Wohnungs- und 30 % des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 % des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen m² Nutzfläche.

BFW LANDESVERBAND MITTELDEUTSCHLAND e.V.

Turnerweg 6
01097 Dresden
Tel.: 0351 563874 – 36
Fax: 0351 563874 – 37
info@bfw-md.de
www.bfw-md.de

VORSTAND

Frank Müller
Sabine Anhöck
Peter Pfeffer
Uwe Kraft
Michael Suhr
Berndt Dietze
Dr. Ingo Seidemann

GESCHÄFTSFÜHRER

Steffen Bieder