



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



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

Pressemitteilung

Unangekündigter Alleingang bei der Verlängerung der Mietpreisbremse

Jeder weitere Tag Grundrechtseingriff muss sauber begründet sein

Landesbauministerin Nicole Razavi will unvermittelt, unangekündigt und ohne Not die Mietpreisbremse für Baden-Württemberg verlängern. Haus & Grund Württemberg kritisiert diesen Schritt und macht deutlich, dass solche Maßnahmen nicht wegen der anstehenden Bundes- und Landtagswahlen vor- eilig getroffen werden dürfen. „Bei der Einführung wurde die Mietpreisbremse als temporäre Maßnahme angekündigt und versprochen. Dies soll jetzt von der CDU im Land gebrochen werden“, so Landesvorstand von Haus & Grund Württemberg, Sebastian Nothacker.

Landesvorstand Sebastian Nothacker erklärt dazu: „Dass sich die rot-grüne Restregierung in Berlin die Mietpreisbremse als Wahlkampfthema nicht nehmen lässt – ist geschenkt. Dass allerdings die CDU-Landesbauministerin Nicole Razavi im Land noch einen Schritt weiter geht und unvermittelt und ohne Not die zum 30.06.2025 auslaufende Mietpreisbegrenzungsverordnung des Landes bis zum 31.12.2025 verlängern will, ist aus mehreren Gründen völlig unverständlich. Mietpreisregulierungen hemmen private Investitionen und führen häufig zu einer ineffizienten Nutzung von Wohnraum. Die negativen Effekte verstärken sich, wenn die regulierten Mieten deutlich unter den Marktpreisen liegen, da dadurch insbesondere gutsituierte Mieter zu großen Flächen tendieren. Ebenfalls wird das Mietniveau zum ländlichen Raum eingeebnet, was die Sogwirkung in die Städte sogar verstärkt. Zudem ist die Mietpreisbremse als Instrument, den wirklich Bedürftigen zu helfen, ungeeignet, da diese durch schlechtere Bonität in der Auswahl der Mietenden trotzdem oft das Nachsehen haben. Deswegen ist die Subjektförderung eindeutig das vernünftiger Instrument. Ebenfalls begünstigt die Mietpreisbremse vor allem langjährige Mieter, die bereits günstige Bestandsmieten zahlen. Dadurch, dass Bauen und Investieren

sich weniger lohnt und dadurch weniger Wohnraum entsteht, leiden gerade Bedürftige, dringend benötigte Fachkräfte von außerhalb sowie jüngere Menschen und Berufspendler, die häufiger auf Neuvermietungen angewiesen sind, unter der Hauptlast steigender Neuvermietungskmieten.“

Auch der Sachverständigenrat der Bundesregierung (Wirtschaftsweise) kommt zu dem wenig überraschenden Ergebnis, dass die Regulierung der Mieten durch Mietpreisbremse und Kappungsgrenze die Ursachen der Wohnraumknappheit nicht löst. Die fünf Wirtschaftsweisen betonen, dass die Mietpreisbremse nur vorübergehend sinnvoll ist, wenn sie von Maßnahmen zur Ausweitung des Wohnungsangebots flankiert und zeitlich befristet wird.

Weiteres spricht gegen die Verlängerung der Mietpreisbremse:

- Es bedarf zur Verlängerung der Mietpreisbremse einer neuen Evaluierung der Gebietskulissen – dies darf nicht nach der beschlossenen Verlängerung nachgeschoben werden oder gar darauf verzichtet werden, da es sich „nur“ um eine Verlängerung um ein halbes Jahr handle, wie die Ministerin sagt. „Jeder Tag Grundrechtseingriff muss sauber begründet sein“, so Nothacker.
- Das Land hat seine eigenen Hausaufgaben bei der Neubauförderung nicht gemacht: Dazu gehört die Senkung oder Aussetzung der Grunderwerbsteuer, sowie eine Eigentumsförderung für junge Familien, wie das beispielsweise in Hessen geschieht.
- Gleiches gilt für Kommunen, die ihre Baurechtsämter nicht im Griff haben, und Baugesuche unter langen Bearbeitungszeiten, schlechten Service und unkooperativem Verhalten leiden.
- Ebenfalls müssen Kommunen neue Gebiete zum Bauen ausweisen.
- **Grundsätzlich:** Laut einer aktuellen Studie des iw-Instituts sind die Auswirkungen der Mietpreisbremse und weiterer Mietpreisregulierungen für alle Beteiligten – Mieter und Vermieter sowie für die Belange des Klimaschutzes gleichermaßen – kontraproduktiv. Daraus einige Erkenntnisse:
 - Mietpreisregulierungen reduzieren das Mietwohnungsangebot deutlich. So werden Wohnungen statt vermietet an Eigennutzer verkauft oder Ferienwohnungen daraus gemacht.

- Mietpreisregulierungen nehmen Anreize, in Wohnungen zu investieren. Gerade in Ländern, die über einen langen Zeitraum restriktive Mietpreisregulierungen genutzt haben, ist der Mietwohnungsbestand typischerweise in einem sehr schlechten Zustand.
- Mit Blick auf die notwendigen Investitionen in einen klimaneutralen Gebäudebestand stehen Mietpreisregulierungen diametral dem Klimaschutz entgegen. Es wird weniger investiert.
- Gerade ältere Mieterinnen und Mieter profitieren am meisten von den Mietpreisregulierungen, weil sie seltener umziehen. Da Wohnungen subventioniert sind und die Konkurrenz ansteigt, ziehen die Haushalte auch dann nicht um, wenn eine kleinere Wohnung präferenzgerecht wäre. Dadurch verschlechtert sich für Wohnungssuchende und insbesondere Familien die Lage im Wohnungsmarkt deutlich.

Vorsitzender von Haus & Grund Stuttgart Joachim Rudolf und Geschäftsführer Ulrich Wecker stellen für die Landeshauptstadt Stuttgart folgendes darüber hinaus fest: „In Stuttgart sind die Mieten real gesunken, nämlich im neuen Mietspiegel gerade noch um 1 % in zwei Jahren. Das ist ein zusätzliches gewichtiges Argument, warum die Mietpreisbremse nicht ohne weiteres verlängert werden darf. Hinzu kommt, dass die Einwohnerzahl – anders als die Einteilung der Mietpreisbremse – nicht mehr wächst, wie der Zensus 2022 eindrucksvoll gezeigt hat. Dagegen ist der Wohnungsbestand in Stuttgart gestiegen. Einer Verlängerung also muss eine genaue Prüfung der tatsächlichen Situation vor Ort vorausgehen. Ebenfalls ist zu analysieren, ob dieser Grundrechtseingriff nach wie vor unter gegebenen Umständen zulässig ist.“

Stuttgart, 19.12.2024