



Argumentationshilfe Mietenstopp

Was ist der Mietenstopp?

- Der Mietenstopp soll in 162 bayerischen Gemeinden die Mieten bei allen laufenden Mietverträgen für sechs Jahre auf aktuellem Niveau einfrieren (*aktuell möglich: 15 Prozent in drei Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete → Kappungsgrenze*)
- Bei Neuvermietungen darf maximal die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden (*aktuell: 10 % über ortsübliche Vergleichsmiete → Mietpreisbremse*)
- Verstöße werden mit Geldbuße von 500.000 Euro geahndet
- Ausnahmen: Neubauten ab 2017, geförderter Wohnraum, Genossenschaften insofern Anlass ein Grundstückskauf ist

Darf der Freistaat Bayern das überhaupt?

- **Nein.** Zahlreiche Gutachter gelangten im ähnlichen Fall des Berliner Mietendeckels zu der Auffassung, dass das Land keine Kompetenz im Mietrecht hat. Der Bund hat das Mietrecht abschließend geregelt. Damit ist der Mietendeckel verfassungswidrig.
- Gutachter: Hans-Jürgen Papier (ehemaliger Bundesverfassungsrichter), das Bundesinnenministerium, der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages, diverse Kanzleien.
- Das Innenministerium stellt zudem fest, dass es beim Mietendeckel nicht nur ein Kompetenzproblem gibt, sondern dass auch das Eigentumsrecht nach Art 16. GG angegriffen wird
- Deshalb wollen wir von der FDP nach Karlsruhe und beim BVerfG eine Normenkontrollklage gegen den Mietendeckel einleiten



Welche Folgen hätte ein Mietenstopp?

- Ein Mietenstopp wird Investitionen in Neubau und Bestand zum Erliegen bringen
- Ohne Investitionen in den Neubau wird sich die **Wohnungsnot** in den Städten noch weiter verschärfen. Statt 200 bewerben sich dann 500 Menschen um eine Wohnung.
- Ohne Investitionen in den Bestand werden wir **Klimaziele** nicht erreichen (Stichwort energetische Modernisierung) und **Barrierefreiheit** nicht voranbringen (Stichwort Demographischer Wandel)
- Wer die Möglichkeit hat, wandelt Miet- in Eigentumswohnungen um. Damit wird der Mietwohnungsmarkt sogar nochmal verkleinert

Sind das nicht nur fiktive Horrorszenarien?

- Nein, denn in Berlin ist der Mietendeckel noch nicht einmal in Kraft, aber die Schäden sind schon eingetreten:
- Deutsche Wohnen überdenkt aufgrund des Mietendeckels Investitionen **von 1 Milliarde** Euro in Berlin, sowohl in Sanierung als auch in Neubau und will das Geld lieber in Dresden, Leipzig oder Potsdam investieren
- Die Berliner Volksbank streicht aufgrund des Mietendeckels Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand in Höhe **von 1,4 Millionen Euro**
- Die Genossenschaften kündigen an, aufgrund des Mietendeckels statt 6000 Wohnungen in den nächsten Jahren **nur 2000 Wohnungen** zu bauen.
- 90 Prozent der Wohnungsunternehmen haben angekündigt ihre Ausgaben für Modernisierung und Sanierung zu stoppen. Auftragsstornierungen wurden verzeichnet, Dachdecker rechnen mit Entlassungen von **20 Prozent der Mitarbeiter**
- Insgesamt schätzt die Baubranche den Auftragsverlust nur im kommenden Jahr auf knapp **600 Millionen** Euro
- Die Investitionsbank Berlin Brandenburg rechnet mit einem Rückgang der Bruttowertschöpfung bis 2024 in Höhe von insgesamt **6,5 Milliarden Euro**



Löst der Mietenstopp einen Bauboom aus, weil Investitionen in Neubau dann attraktiver sind als in den Bestand?

- Nein, denn der **Mietenstopp schädigt das Investitionsklima** nachhaltig
- Niemand kann garantieren, dass dann rückwirkend auch Neubauten miteinbezogen werden, wenn die Mieten dort „zu hoch“ sind
- „Die Ankurbelung des Neubaus ist von einem Markt, der mit Gewalt abgewürgt wird, nicht zu erwarten. Genauso gut könnte man einem Nichtschwimmer die Beine abhacken, damit er besser & schneller schwimmen lernt. Laufen kann er ja dann nicht mehr, so die Überlegung.“ (Zitat des @stadtvermieter auf Twitter)

Welche Erfahrung haben andere Länder mit Mietenstopps gemacht?

- **San Francisco** - Umwandlungen in Eigentumswohnungen und grundlegende Modernisierungen fanden in mietbegrenzten Häusern erheblich öfter statt als in nicht begrenzten. Das reduzierte das Angebot an Mietwohnungen im betroffenen Segment um 15 Prozent. Für Zuzügler wird es dadurch immer schwerer, eine bezahlbare Mietwohnung zu finden. Weil Eigentumswohnungen und grundsanierte Wohnungen besonders für eine einkommensstarke Klientel interessant sind, führte die Mietpreisbremse auf diesem Weg offenbar sogar dazu, dass mehr Reiche nach San Francisco zogen → **Mietbegrenzungen haben zur Gentrifizierung beigetragen**
- **Genf** - Wer vor 23 Jahren in Genf eine Wohnung für 500 Franken im Monat angemietet hat, zahlt auch heute noch keine höhere Kaltmiete; er muss aber mit ansehen, wie der Putz am Haus bröckelt. Wer jedoch neu in die Stadt ziehen will, muss sehr hohe Mieten in den wenigen seither errichteten Neubauten zahlen. Denn **seit der Mietendeckel in Kraft getreten ist, haben Investoren in Genf kaum noch neue Wohnungen errichtet** – aus Angst, dass auch diese eines Tages unter den



Mietendeckel fallen könnten. Und wer es gewagt hat zu bauen, hat meist auf das Luxussegment gesetzt, um seine Rendite zu optimieren.

- **Stockholm** - Wer eine Mietwohnung nach 20 Jahren Wartezeit ergattert hat, darf sie ein Leben lang behalten und sogar gegen eine andere Wohnung eintauschen. Durch die strengen Regulierungen hat sich allerdings ein **Schwarzmarkt** etabliert, auf dem viel Geld für Mietverträge fließt oder unzulässige Untervermietungen stattfinden. Einem Bericht der Regierung von 2017 zufolge kam **einer von vier Mietverträgen illegal** zustande.

Aber das ganze gilt doch nur für sechs Jahre!

- Die temporäre Begrenzung ist reines Wunschdenken – einmal in Kraft würde ein Mietestopp nicht mehr abgeschafft, da niemand für die anschließenden Mieterhöhungen verantwortlich sein will
- Die Idee, dass während der „Atempause“ neuer Wohnraum geschaffen wird, ist reine Illusion, da sich Private und auch Genossenschaften vom Markt zurückziehen und der Staat (kommunale Wohnungsunternehmen) das allein nicht leisten können wird
- Die jüngste Verlängerung der Mietpreisbremse hat noch einmal gezeigt, wie schnell aus einem „temporären“ Instrument eine Dauerlösung wird

Ist das schon Sozialismus?

- Der Mietendeckel stellt das Privateigentum in Frage. Nicht umsonst werben die Linken mit dem Spruch „**Erst deckeln, dann enteignen**“. Der Mietendeckel ist nur ein erster Schritt zum Umbau unseres Wirtschaftssystems.
- Natürlich kann man mit vermietetem Wohneigentum nicht machen was man will. Vermieter tragen auch eine soziale Verantwortung. Aber die meisten werden dieser Verantwortung auch gerecht und sollen jetzt trotzdem bestraft und enteignet werden.
- **Der Mietendeckel ist eine kalte Enteignung der Vermieter**



- Wer behauptet, dass Mieter endlich geschützt werden müssen, soll sich das geltende Recht und die aktuelle Rechtsprechung anschauen: Wirtschaftsstrafgesetz verbietet Mietwucher. Mietpreisbremse (so schlimm sie auch ist) soll die Mietentwicklung dämpfen. Die Rechtsprechung bei Fragen des Eigenbedarfs trifft einen fairen Ausgleich und das jüngste BGH-Urteil zu den Wohnkosten von HartzIV-Beziehern spricht auch nicht gerade dafür, dass in Deutschland der Manchesterkapitalismus eine Renaissance erlebt
- Mieter haben heute in großen Teilen eigentumsähnliche Rechte. Das ist auch in Ordnung. Aber irgendwo muss einmal Schluss sein. **Wer sagt „Die Häuser denen, die drin wohnen“ sagt nämlich nichts anderes als Enteignung.**

Aber wie stoppen wir dann die steigenden Mieten?

- Die sozialste Wohnungspolitik ist die Schaffung von neuem Wohnraum.
- Die Mieten steigen, weil Millionen Wohnungen fehlen. Wer den Mietern macht geben will, muss mehr Wohnungen bauen.
- Wir müssen mehr, schneller und günstiger bauen und dürfen den ländlichen Raum nicht länger ausbluten lassen.
- Wir brauchen mehr Kooperation statt Konfrontation im Wohnungsmarkt. Wir brauchen private Akteure, um die Millionen Wohnungen zu bauen.
- In der Zwischenzeit müssen die, die ihre Wohnung nicht bezahlen können, zielgenau unterstützt werden. Deshalb wollen wir das Wohngeld stärken, vereinfachen und bekannter machen. Das Wohngeld hilft denen, die es brauchen. Das ist fair. Das ist sozial. Das hilft sofort.