

### **Kleine Anfrage der Fraktion der FDP**

#### **Hält die Mietpreisbremse, was sie verspricht?**

Der Senat hat die sogenannte Mietpreisbremse zum 1. Dezember 2015 für die Stadt Bremen umgesetzt. Die bis zum 20. November 2020 befristete Verordnung soll verhindern, dass Mieten, insbesondere in nachgefragten Stadtteilen, überdurchschnittlich stark steigen.

Eine jüngst vorgelegte bundesweite Analyse des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass die Mietpreisbremse keinen signifikanten Effekt auf den Preistrend habe. Danach verhindere sie weder einen generellen Anstieg der Mieten, noch entlaste sie einzelne, finanzschwache Mieter.

Für Bremen bescheinigte der Mieterschutzbund kürzlich steigende Mieten, die nicht mehr nur die Innenstadt, sondern auch die angrenzenden Stadtteile betreffen. Von ihren Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt frustriert, blieben beispielsweise junge Familien mit Nachwuchs vielfach lieber in ihren zu klein gewordenen und Senioren in ihren zu großen Wohnungen. Zudem besteht dadurch die Gefahr, dass Bremen Bewohner, insbesondere an das niedersächsische Umland, verliert.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Wie bewertet der Senat das Ergebnis der Mietpreisanalyse des DIW und die Kritik, dass die Mietpreisbremse nicht die gewünschte Wirkung erziele bzw. sogar gänzlich wirkungslos sei?
2. Wie und mit welchem Ergebnis hat der Senat die Auswirkungen der seit Dezember 2015 für Bremen geltenden Mietpreisbremse evaluiert?
3. Inwiefern sieht der Senat die Mietpreisbremse als geeignetes Instrument, um den Mietanstieg zu entschleunigen und in angespannten Wohnungsmärkten für ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu sorgen?
4. Wie haben sich die Mieten in Bremen – aufgeschlüsselt nach Stadtteilen – in den vergangenen fünf Jahren entwickelt, und wo genau herrscht ein angespannter Wohnungsmarkt?
5. In welchen Bremer Stadtteilen und Wohnregionen hat die Mietpreisbremse nachweislich zu welcher Eindämmung des Mietanstiegs geführt?
6. Wie bewertet der Senat die Aussage des Mieterschutzbunds, dass die Mieten in Bremen weiter steigen und die Menschen Schwierigkeiten haben, Wohnraum zu finden?
7. Wie beurteilt der Senat die Aussage, dass die Mietpreisbremse in Bremen ohne qualifizierten Mietspiegel praktisch nicht anwendbar sei?
8. Inwiefern und unter welchen Bedingungen wird die Mietwerterhebung, die derzeit durch das Statistische Landesamt Bremen durchgeführt wird, den Anforderungen und Kriterien für einen einfachen bzw. qualifizierten Mietspiegel gerecht und kann zur Erstellung eines Mietspiegels für Bremen dienen?
9. Inwiefern sieht der Senat die Mietpreisbremse als richtig aufgestellt an, um wirksam zu greifen?

10. Wie steht der Senat zu den geplanten Änderungen, beispielsweise der Berliner Initiative, zur Erhöhung der Wirksamkeit der Mietpreisbremse?

Rainer W. Buchholz, Dr. Magnus Buhler,  
Lencke Steiner und Fraktion der FDP

D a z u

### **Antwort des Senats vom 23. August 2016**

1. Wie bewertet der Senat das Ergebnis der Mietpreisanalyse des DIW und die Kritik, dass die Mietpreisbremse nicht die gewünschte Wirkung erziele bzw. sogar gänzlich wirkungslos sei?

- Aussagen DIW

Das DIW hat untersucht, wie sich die Mieten verändert hätten, wenn keine Regulierung vorgenommen worden wäre. Zu diesem Zweck hat es die Angebotsmieten in benachbarten Postleitzahlbezirken mit und ohne Mietpreisbremse analysiert. Aufgrund dessen vermutet das DIW in seinem Wochenbericht 22/2016, dass der Mietenanstieg bisher nicht eingedämmt werden konnte, aber auch die Wohnungsbautätigkeit nicht verringert wurde.

Das DIW räumt ein, dass eine Mietpreisbremse aus sozialpolitischen Gründen für einen gewissen Zeitraum sinnvoll sein könne. Um das Wohnungsangebot zu verbessern, müssten allerdings weitere Maßnahmen hinzukommen.

- Haltung des Senats

Es ist festzustellen, dass § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), das die Länder zum Erlass von Mietenbegrenzungsverordnungen ermächtigt, zum 1. Juni 2015 in Kraft getreten ist. Davon hat das Land Bremen für die Stadtgemeinde Bremen zum 1. Dezember 2015 Gebrauch gemacht.

Die Verordnungsermächtigung gilt demnach erst seit etwas mehr als einem Jahr, die Bremische Verordnung seit ca. neun Monaten. Dieser Zeitraum ist zu kurz, um seriöse Aussagen über die Auswirkungen auf die erfahrungsgemäß langfristigen Mietverhältnisse machen zu können.

Darüber hinaus sieht der Senat die Methode des DIW, sich auf Angebotsmieten aus allgemein zugänglichen Quellen zu beziehen, zumindest für Bremen kritisch. Aufgrund dessen sind z. B. die Vermietungsangebote der GEWOBA und der anderen großen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften mit ihren traditionell moderaten Mieten nicht erfasst. Die Untersuchung des DIW ist damit für Bremen nicht repräsentativ und insofern für Bremen auch nicht aussagekräftig.

Zudem ist festzustellen, dass sich die Mietpreisbremse nicht nachteilig auf die Wohnungsbautätigkeit ausgewirkt hat. Das wird durch die steigende Entwicklung der Baufertigstellungszahlen und der Baugenehmigungszahlen bestätigt. Deren Zahl hat sich seit dem Jahr 2010 bis 2015 ungefähr verdoppelt. Während 2010 nur Bauanträge für 892 Wohnungen gestellt und Genehmigungen für 728 Wohnungen erteilt wurden, gab es im Jahr 2015 Bauanträge für 2 048 Wohnungen und Baugenehmigungen für 1 439 Wohnungen. Es ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung fortsetzen wird.

Die Auffassung des DIW, wonach für den Erlass einer Mietenbegrenzungsverordnung besondere sozialpolitische Gründe vorliegen müssen, trifft zu. Diese Anforderung hat der Bundesgesetzgeber in § 556a Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs als Voraussetzung für den Erlass einer solchen Verordnung begründet. Die verbindliche Voraussetzung für den Erlass einer Verordnung ist, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sein muss. Wie sich aus der Begründung zur Mietenbegrenzungsverordnung ergibt, liegen diese Voraussetzungen in der Stadtgemeinde Bremen vor, in der Stadtgemeinde Bremerhaven nicht. Aus diesem Grund wurde die Verordnung auch nur für die Stadtgemeinde Bremen erlassen und nicht für Bremerhaven.

Die vom DIW geforderte zeitliche Begrenzung von Mietenbegrenzungsverordnungen ist ebenfalls gegeben. In Übereinstimmung mit der gesetzlichen Vorga-

be aus § 556a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt die Bremische Verordnung für einen Zeitraum von fünf Jahren.

Es ist richtig, dass Regelungen, die den Anstieg der Mieten begrenzen, allein keine Verbesserung des Wohnungsangebots gewährleisten. Diese Erkenntnis ist in § 556a Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs eingeflossen, wonach eine Mietenbegrenzungsverordnung nur dann erlassen werden darf, wenn die Landesregierung Maßnahmen ergreift, um die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu verbessern.

Diese Vorgabe hat der Senat der Freien Hansestadt Bremen durch verschiedene Maßnahmen erfüllt. Die Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsangebots in Bremen stimmt der Senat seit dem Jahr 2012 regelmäßig im Rahmen des „Bremer Bündnisses für Wohnen“ mit den Akteuren am Wohnungsmarkt ab. In diesem Rahmen hat der Senat am 15. Dezember 2015 das Sofortprogramm „Wohnungsbau“ beschlossen. Dieses Programm beinhaltet u. a.

- die Ausweitung des Angebots an Wohnbauflächen (Ausschreibung, Direktverkauf),
- Maßnahmen zur Beschleunigung und Verkürzung von Planungs- und Genehmigungsverfahren,
- im Flächennutzungsplan ausgewiesene Prüfflächen sowie weitere Flächen zu untersuchen,
- die Weiterentwicklung des seriellen Bauens,
- Maßnahmen zur Kostensenkung/Modifikation von Standards,
- die Absicherung bezahlbaren Wohnens für Menschen aus Übergangswohnheimen und anderen Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen,
- die Ausweitung und Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung,
- ein Sonderprogramm „Studentisches Wohnen“,
- eine verstärkte Einbindung der GEWOBA.

Diese Maßnahmen befinden sich zurzeit in der Umsetzung. Dem Senat wird regelmäßig berichtet.

Zusätzlich zum Erlass der Mietenbegrenzungsverordnung werden somit weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsangebots in Bremen getroffen. Im Übrigen wird auf die Antworten zu Frage 3 und 6 verwiesen.

2. Wie und mit welchem Ergebnis hat der Senat die Auswirkungen der seit Dezember 2015 für Bremen geltenden Mietpreisbremse evaluiert?

Dem Senat sind keine Fälle bekanntgeworden, in denen Vermieter angestrebt hätten, eine Wohnung unter Verstoß gegen die Mietpreisbremse zu vermieten. Ebenso wenig hat es konkrete Beschwerden von Vermietern gegeben, dass die Mietpreisbremse im Einzelfall zur Unwirtschaftlichkeit der Vermietung einer Wohnung geführt hätte.

Des Weiteren ist es so, dass Vereinbarungen zur Höhe von Wohnungsmieten allein Gegenstand des privatrechtlichen Mietverhältnisses zwischen dem Mieter und dem Vermieter sind. Der Gesetzgeber hat in § 556g des Bürgerlichen Gesetzbuchs umfangreiche Schutzrechte konstituiert, die der Mieter im Fall einer überhöhten Miete geltend machen kann. Im Streitfall sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Eine grundsätzliche Evaluation der Auswirkungen der Mietpreisbremse müsste dann erfolgen, wenn auf Bundes- und Landesebene eine Verlängerung der Mietenbegrenzungsverordnung bzw. ihrer Ermächtigungsgrundlage erfolgen sollte.

3. Inwiefern sieht der Senat die Mietpreisbremse als geeignetes Instrument, um den Mietanstieg zu entschleunigen und in angespannten Wohnungsmärkten für ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu sorgen?

Der Senat sieht die Mietpreisbremse in Verbindung mit anderen Maßnahmen als geeignetes Instrument zur Dämpfung des Mietanstiegs und zur Gewährleistung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum an. Er geht davon aus, dass der in der Vergangenheit zu beobachtende Trend zu Mieterhöhungen bei preis-

werten Wohnungen und bei Altbauwohnungen in den begehrten Wohnlagen eingedämmt werden kann.

Die Begrenzung der Wiedervermietungsrenten wird sich auch dämpfend auf Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen auswirken, für die die Kapplungsgrenzenverordnung vom 7. August 2014 gilt. Denn bei einer Begrenzung der Wiedervermietungsrenten wird gleichzeitig das Ansteigen der ortsüblichen Vergleichsmiete eingedämmt.

4. Wie haben sich die Mieten in Bremen – aufgeschlüsselt nach Stadtteilen – in den vergangenen fünf Jahren entwickelt, und wo genau herrscht ein angespannter Wohnungsmarkt?

Aussagekräftige statistische Erhebungen dazu liegen nicht vor.

5. In welchen Bremer Stadtteilen und Wohnregionen hat die Mietpreisbremse nachweislich zu welcher Eindämmung des Mietanstiegs geführt?

Aussagekräftige statistische Erhebungen dazu liegen nicht vor.

6. Wie bewertet der Senat die Aussage des Mieterschutzbundes, dass die Mieten in Bremen weiter steigen und die Menschen Schwierigkeiten haben, Wohnraum zu finden?

Der Senat teilt die Einschätzung, dass Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen weiterhin Schwierigkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des durch Menschen auf der Flucht bedingten Zuwachses. Aus diesem Grund hat der Senat am 15. Dezember 2015 ein Sofortprogramm „Wohnungsbau“ beschlossen. Dieses Programm zielt darauf, das Wohnungsangebot insgesamt und besonders auch das Angebot an bezahlbaren Wohnungen auszuweiten. Dadurch soll erreicht werden, dass insbesondere Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen in Zukunft weniger Schwierigkeiten haben, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dazu tragen wesentlich auch die vom Senat beschlossenen drei Wohnraumförderungsprogramme bei, ebenso die seit 2012 beim Verkauf städtischer Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts geltende Sozialwohnungsquote.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Antwort zu Frage 1 und 3 verwiesen.

7. Wie beurteilt der Senat die Aussage, dass die Mietpreisbremse in Bremen ohne qualifizierten Mietspiegel praktisch nicht anwendbar sei?

Der Senat teilt die Aussage nicht, wonach die Mietpreisbremse in Bremen ohne qualifizierten Mietspiegel praktisch nicht anwendbar sei. Ein Mietspiegel ist nicht das einzige Mittel, die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen.

Das Bürgerliche Gesetzbuch nennt in § 558a Abs. 2 Nr. 3 und 4 folgende gleichwertige Nachweise:

- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

Diese Möglichkeiten sieht der Senat als ausreichend dafür an, dass Mieter und Vermieter die ortsübliche Miete für eine zur Vermietung anstehende Wohnung ermitteln können. Eines Mietspiegels bedarf es dafür nicht.

8. Inwiefern und unter welchen Bedingungen wird die Mietwerterhebung, die derzeit durch das Statistische Landesamt Bremen durchgeführt wird, den Anforderungen und Kriterien für einen einfachen bzw. qualifizierten Mietspiegel gerecht und kann zur Erstellung eines Mietspiegels für Bremen dienen?

Die Mietwerterhebung, die derzeit durch das Statistische Landesamt Bremen durchgeführt wird, genügt nicht den Anforderungen und Kriterien für einen einfachen bzw. qualifizierten Mietspiegel. Sie kann daher nicht zur Erstellung eines Mietspiegels für Bremen dienen.

9. Inwiefern sieht der Senat die Mietpreisbremse als richtig aufgestellt an, um wirksam zu greifen?

Dazu wird auf die Antwort zu Frage 1, 3 und 6 verwiesen.

10. Wie steht der Senat zu den geplanten Änderungen, beispielsweise der Berliner Initiative, zur Erhöhung der Wirksamkeit der Mietpreisbremse?

Der Senat wird geeignete Maßnahmen zur Dämpfung des Mietanstiegs unterstützen. Dazu gehört grundsätzlich auch die Unterstützung von Initiativen anderer Bundesländer, die darauf zielen, die Wirksamkeit der Mietpreisbremse zu verbessern.

Die Bundesratsinitiative Berlins wurde eingebracht, in die Ausschüsse überwiesen und dort bis zur Vorlage eines Gesetzentwurfs der Bundesregierung zur Mietrechtsreform vertagt.





