



Grußwort

von Ministerialdirektor Prof. Dr. Frank Arloth

anlässlich des **42. Bayerischen Mietertags**

am 29. Oktober 2016

in Kloster Banz (Bad Staffelstein)

zu aktuellen Fragen des Mietrechts

Übersicht

1. Einleitung
2. Wohnungsmietmärkte unterschiedlich
3. Besonderer Schutz der Mieter bei angespannten Wohnungsmärkten
4. Schutzvorschriften von Staatsregierung stets zügig umgesetzt
5. Mieterschutzverordnung
6. Mietpreisbremse und Kappungsgrenzen senkung nur flankierende Maßnahmen; entscheidend ist Wohnungsbau
7. Mietrecht muss ausgeglichen sein
8. Bündel an Maßnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarkts notwendig
9. Schluss

Anrede!

Einleitung

Es freut mich sehr, heute hier sein und in Vertretung von Herrn Staatsminister Prof. Bausback einen kurzen Vortrag halten zu dürfen. Herr Staatsminister konnte es leider wegen einer dienstlichen Auslandsreise nicht einrichten, bat mich aber, Ihnen **seine besten Grüße** zu bestellen.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

"Wohnen für alle ?!?" lautet das Motto des diesjährigen Bayerischen Mietertags. Und in der Tat ist das in unserer Gesellschaft **eine Kernfrage**.

Vermutlich hat jeder von Ihnen schon einmal oder öfter im Leben nach der **passenden Wohnung gesucht**. Wer als Student bei den Eltern auszieht, sucht oft einfach nur ein Zimmer, das **einigermaßen bezahlbar** und mit **schimmelfreiem Badezimmer** ausgestattet ist. In anderen Lebensphasen ziehen viele dann mit einer Wunschliste wie "**Balkon, Tageslichtbad, große Wohnküche, Dielenboden**" los - die Ernüchterung kommt oft recht schnell.

Für andere gilt der Maklerspruch "**LageLageLage**" - weil man in die Nähe des neuen Arbeitsplatzes oder der Enkelkinder ziehen möchte, weil man endlich raus ins Grüne will oder umgekehrt ins Zentrum einer Metropole.

Der Blick auf die Zahlen verrät uns: In Deutschland leben über die Hälfte der Haushalte **nicht in den eigenen vier Wänden**, sondern **zur Miete**. Das bedeutet: Die Wohnungssuche findet in vielen Fällen auf dem **Mietwohnungsmarkt** statt.

Wohnungsmiet-
märkte
unterschiedlich

Und diese Suche kann, wie Sie wissen, je nach Region **recht angenehm oder auch extrem schwierig** sein.

Zwar dominieren Horormeldungen über **explodierende Mieten in Großstädten** wie München, wo bezahlbarer Wohnraum knapp ist, die Nachrichten.

Aber es gibt auch viele Gebiete in Deutschland - und auch in Bayern -, in denen eher ein **Überangebot an Wohnraum** vorhanden ist. Orte, in denen viele Wohnungen **leer stehen**. Wo **Vermieter nach Mietern** Ausschau halten und nicht umgekehrt.

Beide Szenarien muss das Mietrecht abdecken.

Besonderer Schutz
der Mieter bei
angespannten
Wohnungsmärkten

Deswegen hat der Bundesgesetzgeber im Bürgerlichen Gesetzbuch einige Instrumente zum Schutz der Mieter geschaffen, die nur **in bestimmten Gebieten** gelten. Nämlich dort, wo nach den Feststellungen des jeweiligen Landesverordnungsgebers *„die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen **besonders gefährdet** ist“*. Kurz gesagt: wo der Wohnungsmarkt **angespannt ist**.

Konkret sind das folgende Instrumente:

die **Verlängerung der Kündigungssperrfrist** bei **Umwandlung** einer vermieteten Wohnung in **Wohnungseigentum**;

die **Senkung** der bei Mieterhöhungen eingreifenden **Kappungsgrenze**

sowie die zum 1. Juni 2015 in Kraft getretene sogenannte **Mietpreisbremse**.

Alle diese Regelungen zum Schutz der Mieter gelten wie gesagt **nicht automatisch**. Sondern nur dort, wo die jeweilige Landesregierung Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen hat.

Schutzvorschriften von Staatsregierung stets zügig umgesetzt	Die Bayerische Staatsregierung hat diesen Auftrag zur Umsetzung der mieterschützenden Regelungen stets ernst genommen und zügig von der jeweiligen Ermächtigung Gebrauch gemacht .
--	---

Ein Beispiel: Als der Bundesgesetzgeber letztes Jahr die Regelungen über die Mietpreisbremse verabschiedet hatte, hat Bayern als **eines der ersten Länder eine Mietpreisbremseverordnung erlassen**. Darin hat man die Städte und Gemeinden festgelegt, die einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen und in denen daher die Mietpreisbremse gelten soll.

Eine so schnelle Umsetzung - und das auf einer soliden Basis - war nur durch eine **vorausschauende Vorbereitung** seitens des Staatsministeriums der Justiz möglich.

Bereits im Jahr **2014** haben wir eine **Erhebung zur Wohnungsversorgung in den bayerischen Gemeinden** durchführen lassen. So mussten wir im Jahr die Daten nur noch durch eine **Anhörung der betroffenen Gemeinden** komplettieren. Und konnten im Ergebnis die Regelungen über die Mietpreisbremse **rasch**, aber eben nicht im Wege eines **Schnellschusses** umsetzen.

Mieterschutz-
verordnung

Ein anderes Beispiel sind die Regelungen über die Gebietskulissen hinsichtlich der Verlängerung der Kündigungssperrfrist und der Kappungsgrenzen senkung. Diese **liefen zum Jahresende 2015** aus.

Auch hier ist die Staatsregierung als Verordnungsgeber **prompt tätig geworden**. Sie hat mit der neuen Mieterschutzverordnung vom November 2015 dafür gesorgt, dass auf der Grundlage **aktualisierter Gebietskulissen** die besonderen Schutzvorschriften **lückenlos weiterhin in Bayern Anwendung** finden.

137 bayerische Städte und Gemeinden fallen nach der Mieterschutzverordnung in den Anwendungsbereich der **Kappungsgrenzesenkung**;

ebenfalls **137** unter die Regelungen der **Mietpreisbremse**;

und **133** bayerische Städte und Gemeinden in den Bereich der **Verlängerung der Kündigungssperrfrist**.

Dies zeigt, dass der Staatsregierung der **Mieterschutz ein wichtiges Anliegen** ist. Dass sie nicht zögert, den Mieter dort, wo der Wohnungsmarkt nachweisbar angespannt ist, vor einer **Überforderung** und **Verdrängung** zu schützen.

Mietpreisbremse

Anrede!

und

Kappungsgrenzen
Kappung nur

Klar ist natürlich aber auch: Diese Maßnahmen können **keine Wunder** vollbringen.

flankierende

Maßnahmen

Die große Attraktivität vieler bayerischer Städte und Gemeinden, insbesondere im Großraum München, führt dazu, dass sich **immer mehr Menschen** dort ansiedeln. Und das führt natürlich dazu, dass die Mieten **weiter deutlich steigen**. Die Mietpreisbremse kann dies nicht verhindern. Wie der Name schon sagt, kann sie nur „**bremsen**“ und **keinen Stopp des Mietenanstiegs** bewirken.

entscheidend ist
Wohnungsbau

Wenn jetzt die **mangelnde Wirkung** der Mietpreisbremse beklagt wird, sollte man daher eines nicht vergessen: Instrumente wie die Mietpreisbremse und die Senkung der Kappungsgrenze sind zwar **sinnvolle Maßnahmen**, um einem rasanten Anstieg der Mieten entgegenzuwirken. Sie können jedoch immer nur **flankierend** wirken. Entscheidend für die Wohnungsmarktsituation ist und bleibt der **Wohnungsbau**.

Nur durch den Bau neuer Wohnungen wird man eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und in der Folge bei den Mietpreisen erreichen. Die bayerische Staatsregierung hat hier bereits **große Anstrengungen** unternommen. Sie hat mit dem **Wohnungspakt Bayern** ein umfangreiches Maßnahmenpaket für mehr preisgünstigen Wohnraum geschnürt. Bis 2019 sollen im Rahmen des Wohnungspakts in Bayern **bis zu 28.000** neue staatlich finanzierte bzw. staatlich geförderte Mietwohnungen entstehen; **2,6 Milliarden Euro** will die Staatsregierung dafür bereitstellen.

Mietrecht muss
ausgeglichen sein

Diesen Wohnungsneubau brauchen wir zwingend. Denn wie gesagt: Allein mit den **Mitteln des Mietrechts** kann man auf angespannten Wohnungsmärkten die schwierige Lage der Mieter **nicht** in den Griff bekommen.

Denn das Mietrecht funktioniert nur richtig, wenn man die berechtigten Interessen von Mietern und Vermietern **gleichermaßen** in den Blick nimmt.

Für den **Mieter** geht es um soziale Gerechtigkeit, um Existenzsicherung und den Schutz des persönlichen Lebensumfelds; für den **Vermieter** um die Nutzung seines Eigentums und seine wirtschaftliche Betätigung.

Verändert man die wirtschaftlichen Grundlagen zu sehr **zu Lasten des Vermieters**, droht, dass die benötigten **Investitionen** in den Wohnungsbau **unterbleiben** und **potentielle Investoren abgeschreckt** werden. Dies geht dann letztlich auch **zu Lasten der Mieter!**

Auf **Bundesebene** werden **derzeit** **verschiedene Vorschläge zu Änderungen des Mietrechts** diskutiert - Stichworte sind hier etwa ein mögliches **Zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz** und eine **Nachbesserung der Regelungen über die Mietpreisbremse**. Bei diesen Überlegungen sollte man aus Sicht des Staatsministeriums der Justiz immer die Interessen **sowohl von Mietern als auch Vermietern** im Blick behalten und auf eine **Ausgewogenheit der Positionen** achten.

Dies heißt nicht, dass man jetzt nichts ändern darf! So sprechen wir uns beispielsweise **für eine Angleichung der Folgen von außerordentlicher und ordentlicher Kündigung bei Zahlungsverzug** aus, wenn die Miete innerhalb der **Schonfrist nachgezahlt** wird. Doch der Gesetzgeber sollte bei möglichen Änderungen des Mietrechts mit Augenmaß vorgehen. Hierfür wird sich unser Haus weiterhin **einsetzen**.

Bündel an
Maßnahmen
zur Entspannung
des
Wohnungsmarkts
notwendig

Im Ziel sind wir uns zweifellos einig:

Wir brauchen Wohnungen **für alle Bevölkerungsschichten** und wollen einer **Verdrängung der angestammten Bevölkerung entgegenwirken**. Dafür gibt es kein Allheilmittel. Da hilft nur ein **Ineinandergreifen vieler verschiedener Maßnahmen**, insbesondere:

die staatliche und kommunale **Förderung des Wohnungsbaus** und besonders des **sozialen Wohnungsbaus**;

das **soziale Mietrecht**,

das Setzen von **steuerrechtlichen Anreizen für den Wohnungsbau**

und die **Stärkung von Standorten**, die derzeit unter einem Bevölkerungsschwund leiden.

Vieles wurde hier schon erreicht, doch einiges lässt leider immer noch auf sich warten - so die von Bayern seit Langem geforderte **Wiedereinführung einer degressiven Abschreibung für Mietwohnungsneubauten.**

Schluss

Anrede!

Keine Frage: Das Thema „Wohnen für alle!“ wird uns auch in Zukunft noch viel beschäftigen. Hier muss im **Dialog mit allen Beteiligten** auch weiterhin nach praxistauglichen Lösungen gesucht werden. Nicht zuletzt spielen die **Verbände** dabei eine ganz wichtige Rolle.

Ich begrüße es daher sehr, dass die bayerischen Mieterinnen und Mieter mit dem Landesverband Bayern des Deutschen Mieterbundes **einen starken und verlässlichen Vertreter ihrer Interessen** haben.

Für den 42. Bayerischen Mietertag wünsche ich Ihnen nun **gutes Gelingen!** Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

