

Haus & Grund Landsberg • Lechstr. 3 • 86899 Landsberg

Haus- und Grundbesitzerverein  
Landsberg am Lech e. V.  
Lechstr. 3, 86899 Landsberg

Telefon (08191) 2008  
Telefax (08191) 59759

post@Haus-und-Grund-Landsberg.de  
www.Haus-und-Grund-Landsberg.de

- Pressemitteilung -

**Landsberg, den 07.07.17/M/FK**

## **Mietspiegel für die Stadt Landsberg? Nein, danke!**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zurückgehend auf einen Antrag der CSU-Fraktion hat im Herbst 2016 der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, Anbieter und Kosten für die Erstellung eines Mietspiegels in der Stadt Landsberg zu sondieren. Wir sind in diesem Zusammenhang von der Stadtverwaltung hinzugezogen worden und haben dabei schon unsere skeptische bzw. zurückhaltende Position zu diesem Vorhaben dargestellt. Diese wurde auch in die Sitzungsvorlage für die ursprünglich für 15.03.2017 zur Behandlung vorgesehene Stadtratssitzung eingearbeitet. Nunmehr steht das Thema am 19.07.2017 (erneut) auf der Tagesordnung des Stadtrats.

Neue Erkenntnisse und Entwicklungen veranlassen mich – abgestimmt mit meinen Vorstandkollegen - zur Thematik auf folgendes hinzuweisen:

### **1.**

Der **Deutsche Städte- und Gemeindebund** beurteilte die sog. Mietpreislöscher im Bürgerlichen Gesetzbuch Anfang 2017 als gescheitert. Er schlug stattdessen Vereinfachungen im Baurecht vor und eine Wiedereinführung des sog. Baukindergeldes. Letzteres wurde nun in das Wahlprogramm der CDU/CSU-Fraktion für die Bundestagswahlen im Herbst dieses Jahres aufgenommen.

### **2.**

Der **Deutsche Mieterbund** attestierte der Mietpreislöscher zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten als Ergebnis für die Lage auf den Mietwohnungsmärkten „gleich Null“. Er forderte Nachbesserungen und Verschärfungen.

Dies lehnt **Haus & Grund** ab, weil dadurch nur die Mietvertragsparteien zu zivilrechtlichen Streitigkeiten angestachelt werden, ohne dass sich substantiell an den steigenden Preisen für Bauland, für das Bauen und damit im Endergebnis für das Wohnen an sich irgendetwas ändert. Letztlich startet man mit einem Mietspiegel allenfalls ein „Konjunkturprogramm“ für Mietrechtsanwälte, ohne den Mietmarkt zu entspannen.

**Mitgliederberatung**  
**Dienstag** 13 – 18/19 Uhr  
**Freitag** 8.30 - 12 und 13 - 17 Uhr

3.

Auf Veranlassung unseres Schwestervereins **Haus & Grund** München wurde die Bayerische Mieterschutzverordnung (MiSchuV vom 10. November 2015, GVBl. 398; Begründung JMBl. Nr. 10/2015, 117) in einer Entscheidung des **Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 04.04.2017 grundsätzlich als rechtswidrig und fehlerhaft** eingestuft. Das höchste bayerische Verfassungsgericht erklärte die Verordnung zwar nicht als verfassungswidrig (da keine entsprechenden Grundrechtsverstöße gegeben sein sollen), übertrug die Prüfung der Wirksamkeit aber auf die Mietgerichte.

Dieser Prüfungsauftrag wurde nunmehr ganz aktuell vom **Amtsgericht München** aufgegriffen. Mit einer Entscheidung vom 21.06.2017 wurde die Anwendbarkeit der Bayerischen Mieterschutzverordnung für die Stadt München abgelehnt (vgl. Pressemitteilungen vom selben Tage unter FOCUS- und TZ-Online). Auch wenn diese erstinstanzliche Entscheidung noch nicht rechtskräftig ist, sind damit die von Anfang an erhobenen Vorwürfe verschiedener Interessenorganisationen, insbesondere von **Haus & Grund**, vollumfänglich bestätigt: Von dort hatte man von Anfang an die Vorschriften von Bundesebene und Landesebene, die „mit extrem heißer Nadel gestrickt“ waren, als unwirksam und fehlerhaft eingestuft.

Somit stellt sich an dieser Stelle die Frage: **Warum soll die Stadt Landsberg mit einem eigenen Mietspiegel nun erheblichen Aufwand betreiben, um die Durchsetzung der weitgehend als unwirksam und rechtswidrig eingestuften Mietpreisbremse zu unterstützen?**

Hierfür fallen einem eigentlich keine wirklich stichhaltigen Argumente ein, außer dass man sich nach außen so geben würde, als würde man etwas gegen steigende Mieten unternehmen. Tatsächlich ist dies aber nicht der Fall.

Besser ist dieses Geld investiert in die aktuell ja sehr intensive Tätigkeit der Stadt Landsberg, neue Baugebiete auszuweisen und den Flächennutzungsplan zu überarbeiten. Dies ist zeitnah mit weiteren Folgekosten für Infrastruktur und einem Verkehrskonzept verbunden.

4.

Nach den Landtagswahlen im Frühjahr 2017 muss die Mietpreisbremse als „politisches Auslaufmodell“ eingestuft werden:

**Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein schaffen Mietpreisbremse ab Haus & Grund fordert andere Bundesländer zur Nachahmung auf**

„Andere Bundesländer sollten Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein nachahmen und die Mietpreisbremse abschaffen.“ So kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke die heute in Düsseldorf und Kiel veröffentlichten Koalitionsverträge. Die Entscheidung der neuen Koalitionen in diesen beiden Ländern sei ein positives Signal für den Wohnungsmarkt.

Warnecke stellte heraus, dass die Mietpreisbremse das falsche Instrument ist, um steigenden Mieten und Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. Die Abschaffung sei deshalb konsequent. „Dass auch die Grünen in Schleswig-Holstein diesen Weg eingeschlagen haben, ist besonders erfreulich und zeigt, dass wirtschaftspolitische Vernunft keine Frage politischer Lager ist“, betonte Warnecke.

5. Weder Mietspiegel, noch Mietpreisbremse schaffen günstigen und „sozialen Wohnraum“

Hierfür muss Geld durch staatliche Stellen in die Hand genommen werden, sei es auf Bundes-, Länder- oder Kommunalebene, um **selbst günstigen und bezahlbaren Wohnraum** zu schaffen. Hilfreich, aber keinesfalls ausreichend ist, ist allein die Stellung von vergünstigtem Bauland: Dies führt noch nicht zu einer Reduktion der erheblichen Baukosten, sondern dazu müssten schon auch die Vorgaben an Stellplätze, die baurechtlichen Anforderungen (z. B. an den externen & internen Schallschutz) und energetische Anforderungen deutlich heruntergeschraubt werden. Dass diese „Preistreiber“ zum großen Teil außerhalb der Einflussmöglichkeiten der Stadt Landsberg liegen, ist dem Unterzeichner bekannt.

Es wird kein Weg daran vorbeiführen, dass von der öffentlichen Seite her mit eigenem Geld wieder günstige Sozialwohnungen gebaut werden, denn jeder private Investor, der sich in diesem Gebiet schon einmal engagiert hat, weiß folgendes: Mit dem Bau alleine ist es nicht getan. Mit erheblichen Kosten ist auch die weitere Verwaltung und Unterhaltung von Sozialwohnungen verbunden. Zu verweisen ist auf ein erhebliches Mietausfallrisiko (§ 29 der II. BerechnungsVO erlaubt bei der Kalkulation von Kostenmieten bis zu 2% anzusetzen!). Somit sind derartige Immobilien für kleinere Kapitalanleger uninteressant. Nur private Anleger mit größerem Wohnungsbestand bzw. caritativer Orientierung können über eine effektive Verwaltung und Querfinanzierung zumindest kostendeckend arbeiten.

An diesen Tatsachen ändert die Einführung eines Mietspiegels nichts.

**Vor diesem Hintergrund bitten wir die Mitglieder des Landsberger Stadtrats, von der Erstellung eines Mietspiegels für Landsberg derzeit Abstand zu nehmen.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Florian Kappes  
Vorsitzender Haus & Grund Landsberg e.V.

**Verteiler:**

Presse: LT, Kreisbote, landsbergblog

Alle drei Bürgermeister,  
Bauverwaltung  
Stadtrat, insbesondere CSU (Antragsstellerin), Tobias Wohlfahrt und Herr Hettmer,  
Baureferent Berthold Lesch,  
alle anderen Fraktionsvorsitzenden,  
einzelne Stadträte

Haus & Grund Landsberg: Homepage; Vorstandsmitglieder inkl. Ausschuss