

Antrag

der Abg. Daniel Born u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Warum verzögert die Landesregierung die Mietpreisbremse?

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. wie die Landesregierung das am 14. Oktober 2019 in der Wohnraum-Allianz vorgestellte Gutachten und die vorgeschlagene Ausweitung der Gebietskulisse der Mietpreisbremse auf künftig 88 Gemeinden bewertet;
2. welche Gründe die Landesregierung daran hindern, die Verordnung zur Mietpreisbremse umgehend zu erlassen;
3. was nach ihrer Kenntnis Baden-Württemberg in dieser Hinsicht von Bayern unterscheidet, wo eine neue Verordnung zur Mietpreisbremse sehr rasch nach Vorliegen einer entsprechenden Untersuchung des Wohnungsmarkts erlassen wurde und bereits seit August 2019 in Kraft ist;
4. mit welcher Zielsetzung die Landesregierung weitere Schritte unternehmen will, ehe eine neue Verordnung zur Mietpreisbremse erlassen wird;
5. zu welchem Zeitpunkt eine neue Verordnung zur Mietpreisbremse erlassen werden und in Kraft treten soll.

18. 10. 2019

Born, Dr. Weirauch, Dr. Fulst-Blei,
Hinderer, Stickelberger SPD

Begründung

In der Sitzung der Wohnraum-Allianz am 14. Oktober 2019 wurde ein Gutachten zur Feststellung angespannter Wohnungsmärkte vorgestellt. Die Gutachter schlagen vor, die Gebietskulisse der Mietpreisbremse auf 88 Gemeinden auszuweiten. Unverständlicherweise sieht sich die Landesregierung nicht in der Lage, eine entsprechende Verordnung rasch zu erlassen. Damit unterscheidet sich das Vorgehen in Baden-Württemberg deutlich von dem beispielsweise in Bayern, wo eine neue Verordnung sehr viel rascher erlassen wurde und bereits seit August in Kraft ist. Unter der Verzögerungstaktik der grün-schwarzen Landesregierung leiden viele Mieterinnen und Mieter in Baden-Württemberg, die länger als nötig auf die Einführung einer Mietpreisbremse warten müssen.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 13. November 2019 Nr. 5-2730.02/16 nimmt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zu dem Antrag wie folgt Stellung:

1. wie die Landesregierung das am 14. Oktober 2019 in der Wohnraum-Allianz vorgestellte Gutachten und die vorgeschlagene Ausweitung der Gebietskulisse der Mietpreisbremse auf künftig 88 Gemeinden bewertet;
2. welche Gründe die Landesregierung daran hindern, die Verordnung zur Mietpreisbremse umgehend zu erlassen;
4. mit welcher Zielsetzung die Landesregierung weitere Schritte unternehmen will, ehe eine neue Verordnung zur Mietpreisbremse erlassen wird;

Zu 1., 2. und 4.:

Aufgrund des Sachzusammenhangs werden die Fragen zu den Ziffern 1, 2 und 4 gemeinsam beantwortet.

Nach Einschätzung der Landesregierung ist die vorgelegte Empfehlung des Gutachtens des F+B-Instituts zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten sowie mit Blick auf die Gebietskulisse einer neuen Landesverordnung zur Mietpreisbremse eine gelungene Arbeitsgrundlage. Auswahl und Gewichtung der Indikatoren sind aussagekräftig. Die Empfehlung des Gutachtens kann die Entwicklung der Wohnungsmärkte zwischen 2015 und 2019 mit einer tendenziell stärkeren Anspannung der Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg realistisch abbilden.

Der Erlass einer Landesverordnung erfolgt in einem geordneten Rechtsetzungsverfahren, insbesondere unter Durchführung einer Verbändeanhörung.

Die Vorgehensweise zur vorliegenden Frage einer neuen Gebietskulisse der Mietpreisbremse ist seitens der Landesregierung bisher bereits in enger Abstimmung mit der Wohnraum-Allianz erfolgt. Das Vorhaben eines Neuerlasses der Landesverordnung unter Aktualisierung des zugrunde liegenden Datenmaterials sowie die Vergabe eines externen Gutachtens hierüber war Gegenstand der Beratungen und Empfehlungen der Wohnraum-Allianz in den Sitzungen der Arbeitsgruppe Miet- und Wohnungsrecht am 11. Dezember 2018 und am 13. Februar 2019 sowie im Spitzengespräch am 21. März 2019.

Das Gutachten des F+B-Instituts, das erstmals im Spitzengespräch der Wohnraum-Allianz am 14. Oktober 2019 präsentiert wurde, war zwischenzeitlich Gegenstand einer eingehenden Erörterung in der Sitzung der Arbeitsgruppe Miet- und Wohnungsrecht am 4. November 2019 mit folgender Empfehlung:

„Die Arbeitsgruppe misst der Rechtssicherheit einer neuen Verordnung besonderes Gewicht bei und sieht es als erforderlich an, einzelne Fragen zu Methodik und Datengrundlagen des Gutachtens vertieft zu klären. Die Klärung soll zeitnah erfolgen.“

Über die vorgetragenen Bedenken und Kritikpunkte kann und soll seitens der Landesregierung nicht hinweggegangen werden. Sofern solche Kritikpunkte nicht im Vorfeld des Erlasses einer Landesverordnung überprüft und ggf. ausgeräumt werden können, würden sie das Risiko einer Angreifbarkeit einer neuen Landesverordnung maßgeblich erhöhen. Die aufgeworfenen Einzelfragen werden daher Gegenstand einer Überprüfung, Auskunftserteilung und ggf. Alternativberechnung seitens der Gutachter sein, deren Ergebnis zeitnah in einem neuen Sitzungstermin der Arbeitsgruppe im Dezember 2019 nochmals erörtert wird.

Gerade für so wichtige Themen wie die Mietpreisbremse hat die Beteiligung der Wohnraum-Allianz bereits im Vorfeld eines Verordnungsentwurfs eine besondere Bedeutung und ist nach Einschätzung der Landesregierung unabdingbar.

3. was nach ihrer Kenntnis Baden-Württemberg in dieser Hinsicht von Bayern unterscheidet, wo eine neue Verordnung zur Mietpreisbremse sehr rasch nach Vorliegen einer entsprechenden Untersuchung des Wohnungsmarkts erlassen wurde und bereits seit August 2019 in Kraft ist;

Zu 3.:

In Bayern gab es nach Kenntnis der Landesregierung keine – der Wohnraum-Allianz in Baden-Württemberg vergleichbare – Gremienbefassung zu dem dort vorgelegten Gutachten im Vorfeld des Erlasses einer neuen Landesverordnung. Allerdings ist auch dort ein Beschluss der neuen Landesverordnung nicht unmittelbar im Anschluss an die Vorlage des Gutachtens im Februar 2019, sondern erst im Juli 2019 nach Durchlaufen des üblichen Verordnungsverfahrens, insbesondere nach Durchführung einer Verbändeanhörung, erfolgt.

Der Zeitraum zwischen dem Vorliegen der gerichtlichen Entscheidung zur Unwirksamkeit der Landesverordnung wegen fehlender Veröffentlichung der Begründung und der Vorlage eines externen Gutachtens als Datengrundlage für eine neue Gebietskulisse war in Bayern wesentlich länger als in Baden-Württemberg. Das Urteil des Landgerichts München zur Unwirksamkeit der Landesverordnung ist auf den 6. Dezember 2017 datiert. Erst am 18. Februar 2019 wurde das Gutachten in Bayern vorgelegt, das Grundlage der Neufassung der Landesverordnung vom 9./16. Juli 2019 ist und am 6. August 2019 verkündet wurde.

In Baden-Württemberg stammt die entsprechende gerichtliche Entscheidung des Landgerichts Stuttgart vom 13. März 2019, worauf unmittelbar im Anschluss an die Einbindung der Wohnraum-Allianz im Spitzengespräch am 21. März 2019 das Gutachten in Auftrag gegeben wurde, das seitens des F+B-Instituts kurzfristig erstellt und bereits am 14. Oktober 2019 im Spitzengespräch der Wohnraum-Allianz präsentiert werden konnte.

5. zu welchem Zeitpunkt eine neue Verordnung zur Mietpreisbremse erlassen werden und in Kraft treten soll.

Zu 5.:

Ziel der Landesregierung ist es, die neue Verordnung zur Mietpreisbremse möglichst zeitnah zu erlassen. Dies ist zur Wiederherstellung der Rechtssicherheit für Bürgerinnen und Bürger in Baden-Württemberg von großer Bedeutung. Allerdings müssen die in der Arbeitsgruppe der Wohnraum-Allianz vorgetragenen inhaltlichen Bedenken und Kritikpunkte zu Methodik und Datengrundlagen des Gutachtens gerade mit Blick auf die Rechtssicherheit einer neuen Landesverordnung geprüft und ggf. berücksichtigt werden.

Dr. Hoffmeister-Kraut

Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau