Stand: 16.12.2025 03:28:28

Vorgangsmappe für die Drucksache 17/9758

"Anreize in Neubau und Modernisierung von Wohnungen nicht unnötig erschweren"

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 17/9758 vom 27.01.2016
2. Beschlussempfehlung mit Bericht 17/10979 des VF vom 14.04.2016
3. Beschluss des Plenums 17/11382 vom 10.05.2016
4. Plenarprotokoll Nr. 73 vom 10.05.2016

Bayerischer Landtag

17. Wahlperiode 27.01.2016 **Drucksache 17/9758**

Antrag

der Abgeordneten **Hubert Aiwanger, Florian Streibl, Thorsten Glauber, Prof. (Univ. Lima) Dr. Peter Bauer, Dr. Hans Jürgen Fahn, Günther Felbinger, Eva Gottstein, Joachim Hanisch, Johann Häusler, Dr. Leopold Herz, Nikolaus Kraus, Peter Meyer, Alexander Muthmann, Prof. Dr. Michael Piazolo, Bernhard Pohl, Gabi Schmidt, Dr. Karl Vetter, Jutta Widmann, Benno Zierer** und **Fraktion (FREIE WÄHLER)**

Anreize in Neubau und Modernisierung von Wohnungen nicht unnötig erschweren

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, sich anlässlich der vom Bundesministerium der Justiz erarbeiteten Eckpunkte zur zweiten Mietrechtsreform für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Schutz der Mieter und den Rechten der Vermieter einzusetzen, ohne dass Anreize in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen unnötig erschwert werden.

Die aktuellen Vorschläge in Bezug auf Mieterhöhungen nach Modernisierungen und hinsichtlich der Änderungen bei der ortsüblichen Vergleichsmiete hätten in dieser Form negative Auswirkungen auf die Fortentwicklung des Wohnungsmarkts.

Es ist deshalb insbesondere darauf hinzuwirken, dass

– die angedachte Begrenzung der Umlage von Modernisierungskosten auf Mieter nicht bis auf 8 Prozent abgesenkt wird
– und der Beobachtungszeitraum von Mietspiegeln nicht auf 10 Jahre ausgeweitet wird.

Begründung:

Presseberichterstattungen zufolge soll Bundesjustizminister Heiko Maas ein Eckpunktepapier für das geplante zweite Mietrechtspaket vorgelegt haben, um Mieter noch stärker vor finanzieller Überforderung zu schützen. Die Vorschläge in Bezug auf Mieterhöhungen nach Modernisierungen und hinsichtlich der Änderungen bei der ortsüblichen Vergleichsmiete hätten jedoch in dieser Form negative Auswirkungen auf die Fortentwicklung des Wohnungsmarkts. Kritisiert werden dabei vor allem folgende Punkte:

Die Möglichkeit für Vermieter, Modernisierungskosten auf ihre Mieter umzulegen, soll deutlich eingeschränkt werden. Unter anderem sollen anstelle der im Koalitionsvertrag vereinbarten Begrenzung auf 10 Prozent, nur noch 8 Prozent der Modernisierungskosten jährlich auf die Mieter umgelegt werden können. Dadurch besteht u.E. die Gefahr, dass die Energiewende noch schleppender verläuft, weil energetische Sanierungen nicht mehr durchgeführt werden. Bei Modernisierungen muss aber auch künftig eine faire Kostenverteilung möglich sein. Vorgesehen ist wohl auch, dass die Miete nur um höchstens 50 Prozent steigen darf, auf keinen Fall aber um mehr als 4 Euro pro m². Kleinvermieter dürfen zwar eine Pauschale geltend machen, können dann aber sogar nur noch 4 Prozent jährlich umlegen.

Außerdem soll der Beobachtungszeitraum von Mietspiegeln von vier auf zehn Jahre ausgeweitet werden, wodurch Mieterhöhungen in laufenden Verträgen und Neuvermietungen erschwert würden. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann aber u.E. nicht mit bis zu zehn Jahre alten Mietverträgen ermittelt werden. Vielmehr müssen Mietspiegel die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, da andernfalls jede Dynamik im Wohnungsbau erstickt wird.

Nach unserer Auffassung würden die bekannt gewordenen Vorschläge in dieser Form die Anreize in den Neubau und Modernisierungen zu einem Zeitpunkt im Keim ersticken, in dem wir dringend auf neuen Wohnraum angewiesen sind.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de - Dokumente abrufbar. Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de – Aktuelles/Sitzungen zur Verfügung.

Bayerischer Landtag

17. Wahlperiode 14.04.2016 **Drucksache** 17/**10979**

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Verfassung, Recht und Parlamentsfragen

Antrag der Abgeordneten Hubert Aiwanger, Florian Streibl, Thorsten Glauber u.a. und Fraktion (FREIE WÄHLER)
Drs. 17/**9758**

Anreize in Neubau und Modernisierung von Wohnungen nicht unnötig erschweren

I. Beschlussempfehlung:

Ablehnung

Berichterstatter: **Florian Streibl**
Mitberichterstatterin: **Petra Guttenberger**

II. Bericht:

1. Der Antrag wurde dem Ausschuss für Verfassung, Recht und Parlamentsfragen federführend zugewiesen. Der Ausschuss für Wirtschaft und Medien, Infrastruktur, Bau und Verkehr, Energie und Technologie hat den Antrag mitberaten.
2. Der federführende Ausschuss hat den Antrag in seiner 46. Sitzung am 10. März 2016 beraten und mit folgendem Stimmergebnis:
   CSU: Enthaltung
   SPD: Ablehnung
   FREIE WÄHLER: Zustimmung
   B90/GRÜ: Ablehnung
   Ablehnung empfohlen.
3. Der Ausschuss für Wirtschaft und Medien, Infrastruktur, Bau und Verkehr, Energie und Technologie hat den Antrag in seiner 46. Sitzung am 14. April 2016 mitberaten und mit folgendem Stimmergebnis:
   CSU: Ablehnung
   SPD: Ablehnung
   FREIE WÄHLER: Zustimmung
   B90/GRÜ: Ablehnung
   Ablehnung empfohlen.

Franz Schindler
Vorsitzender

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de - Dokumente abrufbar. Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de – Aktuelles/Sitzungen zur Verfügung.

Bayerischer Landtag

17. Wahlperiode 10.05.2016 **Drucksache** 17/**11382**

Beschluss

des Bayerischen Landtags

Der Landtag hat in seiner heutigen öffentlichen Sitzung beraten und beschlossen:

Antrag der Abgeordneten **Hubert Aiwanger, Florian Streibl, Thorsten Glauber, Prof. (Univ. Lima) Dr. Peter Bauer, Dr. Hans Jürgen Fahn, Günther Felbinger, Eva Gottstein, Joachim Hanisch, Johann Häusler, Dr. Leopold Herz, Nikolaus Kraus, Peter Meyer, Alexander Muthmann, Prof. Dr. Michael Piazolo, Bernhard Pohl, Gabi Schmidt, Dr. Karl Vetter, Jutta Widmann, Benno Zierer** und **Fraktion (FREIE WÄHLER)**

Drs. 17/**9758**, 17/**10979**

Anreize in Neubau und Modernisierung von Wohnungen nicht unnötig erschweren

Ablehnung

Die Präsidentin

I.V.

Reinhold Bocklet

I. Vizepräsident

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de - Dokumente abrufbar. Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de – Aktuelles/Sitzungen zur Verfügung.

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Präsidentin Barbara Stamm
Abg. Andreas Lotte
Abg. Petra Guttenberger
Abg. Florian Streibl
Abg. Jürgen Mistol
Staatsminister Prof. Dr. Winfried Bausback

Präsidentin Barbara Stamm: Ich rufe jetzt zur gemeinsamen Beratung die **Tagesordnungspunkte 13 mit 15** auf:

Antrag der Abgeordneten Andreas Lotte, Angelika Weikert, Doris Rauscher u. a. (SPD)
Mieterrechte stärken: Mietspiegel und Modernisierungsumlage reformieren! (Drs. 17/9386)

und

Antrag der Abgeordneten Petra Guttenberger, Josef Zellmeier, Karl Freller u. a. (CSU)
Investitionen in Wohnraum nicht gefährden und zusätzliche Steueranreize schaffen (Drs. 17/10220)

und

Antrag der Abgeordneten Hubert Aiwanger, Florian Streibl, Thorsten Glauber u. a. und Fraktion (FREIE WÄHLER)
Anreize in Neubau und Modernisierung von Wohnungen nicht unnötig erschweren (Drs. 17/9758)

Ich eröffne die gemeinsame Aussprache und darf als Erstem Herrn Kollegen Lotte das Wort erteilen. Bitte schön, Herr Kollege.

Andreas Lotte (SPD): Sehr geehrte Frau Präsidentin, Hohes Haus, meine Damen und Herren! Ich spreche heute im Interesse aller Mieterinnen und Mieter. Damit spreche ich wohl im Interesse des Großteils der Bürgerinnen und Bürger in Bayern.

(Hans-Ulrich Pfaffmann (SPD): So ist es!)

Wir als SPD-Fraktion fordern, dass die Bayerische Staatsregierung die von der Großen Koalition geplante Reform des Mietspiegels und der Modernisierungsumlage auf Bundesebene unterstützt. Wohnraum ist in vielen bayerischen Regionen sehr, sehr

teuer geworden. Die geplanten Reformen zum Mietrecht dienen den vielen Menschen, die unter zum Teil vollkommen überzogenen Mietpreisen leiden. Für diese Menschen wird es immer schwieriger, Wohnraum zu angemessenem Preis zu beziehen. Verehrte Kolleginnen und Kollegen, das ist schon lange nicht mehr nur das Problem von Einkommensschwachen, sondern zunehmend auch von Bürgern mit mittleren Einkommen, von Familien mit Kindern, von Alten und von Studenten. Dieses Problem hat sich leider in den letzten Jahren massiv verstärkt.

Die Zahlen des Immobilienverbandes Deutschland sprechen eine deutliche Sprache: Seit Ende 2010 haben die Mieten in den bayerischen Städten extrem angezogen. In Ingolstadt sind sie um 37 %, in Augsburg um 22 %, in Nürnberg um 20 %, in Regensburg um 19 % gestiegen. Das darf nicht so weitergehen. In München sind es ebenfalls 19 %. Aber München ist hier ein Sonderfall; denn hier war das Ausgangsniveau der Mieten ohnehin schon sehr hoch. Auch wenn München schon immer relativ teuer war, so haben sich die Mieten in den letzten 20 Jahren doch nahezu verdoppelt. Auch in Rosenheim sind die Mieten in den letzten fünf Jahren um über 30 % gestiegen, weil die Stadt für Pendler immer attraktiver wird und die Mieten in München mittlerweile nicht mehr zu bezahlen sind.

Die Mieten in Bayern steigen und steigen, und wir haben bisher kein wirksames Gegenmittel gefunden. Das belastet die Bürger enorm. Aber auch die Wirtschaft bekommt die Folgen zu spüren. Gemessen an dem Anteil, den die Haushalte für Wohnen ausgeben müssen, liegen mittlerweile drei der fünf teuersten Städte Deutschlands in Bayern.In Städten wie diesen lebt es sich auch für den Mittelstand immer schwerer. Ein immer größerer Teil der Bevölkerung leidet unter viel zu hohen Mieten, und ein viel zu großer Teil der Kaufkraft fließt ins Wohnen.

Die Reform des Mietspiegels und der Modernisierungsumlage ist eine wichtige Voraussetzung, um eine Verbesserung zu erreichen. Die extremen Mietpreissteigerungen der letzten Jahre in bayerischen Städten spiegeln die dramatischen Verhältnisse auf den Wohnungsmärkten wider. Sie zeigen aber auch, warum wir solidere Kriterien

zur Erstellung von Mietspiegeln brauchen. Der Beobachtungszeitraum, der bei der Erstellung eines Mietspiegels zugrunde gelegt wird, sollte deswegen eben nicht nur die letzten vier Jahre umfassen, sondern mindestens die letzten acht Jahre; denn die Mieten sind gerade in den letzten vier Jahren massiv gestiegen. Die stark überzogenen Entwicklungen fließen über Gebühr und nicht repräsentativ in den Mietspiegel ein. Wir haben damit keinen Mietspiegel mehr, sondern letztendlich einen Mieterhöhungsspiegel.

Wenn man die letzten acht Jahre für den Mietspiegel betrachten würde, würde das in München zum Beispiel dazu führen, dass die Miete um über 1,40 Euro pro Quadratmeter weniger stark steigen würde. Ich finde, das ist für die Mieter eine angemessene, aber auch wichtige Entlastung. Kein Vermieter müsste deswegen befürchten, zu wenig an seinem Eigentum zu verdienen.

Ein weiterer zentraler Aspekt bei der Mietrechtsreform ist die Beteiligung an den Modernisierungskosten. Bisher dürfen bis zu 11 % der Modernisierungskosten pro Jahr auf die Miete umgelegt werden. Wir unterstützen ausdrücklich den Plan der Bundesregierung, die Höchstgrenze zu senken. Im Moment wird ein Anteil von 8 % diskutiert. Der Schutz der Mieter muss in dieser Situation der angespannten Wohnungsmärkte aber absolut vorrangig sein. Der Schutz der Mieter sollte auch das Ziel dieses Hohen Hauses sein.

Ich möchte an die Bayerische Verfassung und den Anspruch auf eine angemessene Wohnung für jede Bürgerin und jeden Bürger in Bayern erinnern. Liebe Kolleginnen und Kollegen von der CSU und den FREIEN WÄHLERN, wenn ich mir Ihre Anträge anschaue, kommen mir ernsthafte Zweifel. Im Antrag der CSU-Fraktion wird die Staatsregierung dazu aufgefordert, dass – ich zitiere – "die … Interessen der Vermieter angemessen berücksichtigt werden". – Das ist doch unglaublich.

Gleichzeitig verweigern Sie einem öffentlichen Träger wie der Versorgungskammer – wir haben eine namentliche Abstimmung zum Thema Versorgungskammer beantragt

–, Grundstücke zur Verfügung zu stellen, damit bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Das soll noch einer verstehen.

(Beifall bei Abgeordneten der SPD)

Wenn wir von 11 % Modernisierungsumlage sprechen, möchte ich schon erwähnen, dass diese Regelung aus dem Jahr 1978 stammt. 1978 lag das Zinsniveau für die Finanzierung von Modernisierungen bei 6,5 %. Ich glaube, ich brauche niemandem von Ihnen zu sagen, dass die Zinsen mittlerweile deutlich günstiger sind. 3 % weniger als 1978 bei 6,5 % – das ist immer noch deutlich mehr für den Vermieter als bisher. Insofern sind Modernisierungen selbst bei 8 % deutlich rentabler als bei der Einführung des Gesetzes im Jahr 1978.

Natürlich ist auch der Neubau wichtig, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Die Mietrechtsreformen sind auch nur *ein* Baustein einer nachhaltigen Wohnungspolitik. Deswegen fordern wir mehr Geld für sozialen Wohnraum, deswegen hat der Bund bei der Kofinanzierung mittlerweile die Ansätze verdoppelt, deswegen sind wir für Abschreibungsmöglichkeiten für Baumaßnahmen im unteren und mittleren Standard, Stichwort: degressive AfA.

Es muss aber auch um die Interessen der Mieter gehen, die es zu schützen gilt. Deswegen können wir nicht ausschließlich auf den Neubau setzen, wie es die CSU und die FREIEN WÄHLER machen; denn das sind letztendlich Fördermaßnahmen für die Wohnungswirtschaft und die Eigentümer, wenn Sie nur Neubau wollen und die restlichen 90 % der Wohnungen im Bestand für Sie uninteressant sind. Das ist natürlich falsch. Wir müssen uns auch um den Bestand kümmern. Da funktioniert der freie Markt nicht, da funktioniert der Mietwohnungsmarkt nicht.

(Beifall bei der SPD)

Wir brauchen geeignete Instrumente. Wir müssen sie richtig justieren und die Weichen für die Zukunft stellen.

Heute haben wir – und damit möchte ich meine Rede schließen – gemeinsam des früheren Landtagsabgeordneten und Münchner Oberbürgermeisters Georg Kronawitter gedacht. Er sagte 1984 etwas, was heute aktueller denn je ist und natürlich nicht nur für München, sondern selbstverständlich für ganz Bayern gilt – ich zitiere –: "Mir sind 400.000 Mieter wichtiger als eine Handvoll Baulöwen und Spekulanten." Diese Meinung sollte sich das Hohe Haus zu eigen machen.

(Beifall bei der SPD)

Präsidentin Barbara Stamm: Vielen Dank. – Jetzt darf ich Frau Kollegin Guttenberger für die CSU-Fraktion das Wort erteilen. Bitte schön, Frau Kollegin.

Petra Guttenberger (CSU): Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen! Der beste Schutz für Mieterinnen und Mieter ist das Vorhandensein ausreichenden und bezahlbaren Wohnraums. Darin sind wir uns sicher einig.

(Beifall bei der CSU – Hans-Ulrich Pfaffmann (SPD): Guten Morgen!)

Gerade daran mangelt es aber insbesondere in Ballungsräumen. Wir haben zum einen den Wunsch, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu haben, und zum anderen den Wunsch, ein ausreichendes Angebot, einen ausreichenden Bestand davon zu haben. Um das zu verwirklichen, ist es erforderlich – angesichts der Flüchtlingskrise ist es sogar verstärkt erforderlich –, auch den Neubau von Wohnungen zu forcieren. Diese Investitionen werden nur dann getätigt,

(Hans-Ulrich Pfaffmann (SPD): Danke schön für diese Erkenntnis! Grandios! Seit wann wissen Sie das denn?)

wenn Aussicht auf eine hinreichende Rendite besteht, Herr Kollege Pfaffmann. Nur wenn man eine Rendite erzielen kann, wird auch investiert. Ein Vermieter wird nur dann in seine Bausubstanz, in die Modernisierung investieren, auch nur dann energetisch sanieren, wenn er einen Teil der Kosten auf den Mieter umlegen kann. Im Übri-

gen bringt das für den Mieter eine deutliche Verbesserung, weil nämlich dadurch seine Nebenkosten sinken. Das ist die Realität.

Für uns ist es wichtig, eine Balance herzustellen zwischen den Interessen der Mieter auf der einen Seite – sie sind zweifelsohne wichtig, das zieht überhaupt niemand in Zweifel – und den Interessen der Vermieter auf der anderen Seite, weil ansonsten wichtige Investitionen unterbleiben. Darum geht es letztendlich.

Es ist richtig, dass im Koalitionsvertrag Änderungen beim Mietspiegel und der Modernisierungsumlage vereinbart wurden. Meine sehr geehrten Kolleginnen und Kollegen, die derzeitigen Vorschläge des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, die dem SPD-Antrag zugrunde liegen, halten wir jedoch für unangemessen. Wir halten sie für zu hoch. Eine Ausdehnung des Bezugszeitraums beim Mietspiegel auf zehn Jahre hätte zur Folge, dass Mieterhöhungen, die nach § 558 des BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden dürfen, über Jahre hinweg eingeschränkt wären. Die zulässige Anfangsmiete müsste in Gebieten mit der sogenannten Mietpreisbremse letztendlich gesenkt werden. All diese Dinge sind zwar gut für Mieter, auf der anderen Seite aber ein Hemmnis für Investitionen. Durch die Senkung der jährlichen Höchstgrenze zur Umlage von Modernisierungskosten – –

(Hans-Ulrich Pfaffmann (SPD): Wer 35.000 Wohnungen verscherbelt, hat jedes Recht verloren, darüber zu reden!)

– Herr Kollege, nett, dass Sie mich nicht reden lassen wollen, aber ich rede trotzdem weiter.

(Hans-Ulrich Pfaffmann (SPD): Das weiß ich!)

Bei einer Senkung der Höchstgrenze zur Umlage von Modernisierungskosten von 11 auf 8 % würde sich die ganze Situation verschlechtern.

(Hans-Ulrich Pfaffmann (SPD): Kennen Sie die Zahl 35.000?)

– Hinweise auf 1984 helfen uns da, ehrlich gesagt, nicht unbedingt weiter. Bei Ihrem Antrag darf die Miete innerhalb von acht Jahren um höchstens 50 % und nicht mehr als 4 Euro pro Quadratmeter steigen. Dann fände praktisch überhaupt keine Modernisierung mehr statt, weil es für einen Vermieter oder einen Investor in Wohnraum überhaupt keine Renditemöglichkeit mehr gäbe. Dies wollen wir nicht. Wir sind der Ansicht, dass man sicher Änderungen vornehmen kann. Aber diese Änderungen sollen gerade nicht zu einem Hindernis werden. Das haben wir auch so formuliert.

Die FREIEN WÄHLER sagen, was sie alles nicht wollen. Wir sagen, wir können uns manches vorstellen; aber auf der anderen Seite muss zeitgleich, und zwar schnellstmöglich der Wohnrauminvestor aktiv gefördert werden. Ich bin verblüfft, Herr Lotte. Sie nehmen den Begriff "degressive AfA" ungeschützt in den Mund. Ich bin begeistert. An der SPD auf Bundesebene ist es doch gescheitert, dass eine vollständige degressive AfA aufgenommen wurde.

(Beifall bei Abgeordneten der CSU)

Sie machen mich doch einigermaßen ratlos. Der kleinste gemeinsame Nenner, auf den man sich einigen konnte, war, dass man ein Gesetz zur Förderung des Mietwohnungsneubaus auf den Weg bringt, wobei aber nur bestimmte Gebiete umfasst werden. Das ist also keinesfalls das, was man unter einer allgemeinen degressiven AfA für Wohnungsbau versteht.

Deshalb fordern wir auch, dass die Staatsregierung darauf drängen möge, dass der Gesetzentwurf, der wohl schon im Kabinett behandelt wurde, aber nach meiner Kenntnis bislang immer noch nicht den Weg in den Bundestag gefunden hat und auch im Bundesrat nicht behandelt wurde, endlich schnellstmöglich auf den Weg gebracht wird. Denn jede Verschiebung der jetzigen Prozentzahl, zum Beispiel bei der Modernisierung, führt natürlich zu einer Verschiebung zulasten eines potenziellen Investors. Das wollen wir dadurch ausgeglichen wissen, dass er bessere Förderungsmöglichkeiten, zum Beispiel durch eine degressive AfA, erhält. Wir wollen aber nur, dass die

steuerliche Förderung durch das Mietwohnungsneubaugesetz schnellstmöglich auf den Weg gebracht wird.

(Hans-Ulrich Pfaffmann (SPD): Wenn wenigstens die CSU aufpassen würde!)

Deshalb werden wir Ihrem Antrag nicht zustimmen. Wir werden auch dem Antrag der FREIEN WÄHLER nicht zustimmen, auch wenn er irgendwie in die richtige Richtung geht. Aber nur zu sagen, was man alles nicht will, schafft noch keinen einzigen Menschen, der einen Bauplan erstellen lässt, mit dem Bauplan zur Genehmigungsbehörde geht und dann die nötigen finanziellen Aufwendungen tätigt, um neuen Wohnraum entstehen zu lassen.

(Beifall bei Abgeordneten der CSU)

Präsidentin Barbara Stamm: Vielen Dank. – Jetzt erteile ich für die Fraktion der FREIEN WÄHLER Herrn Kollegen Streibl das Wort. Bitte schön, Herr Kollege.

Florian Streibl (FREIE WÄHLER): Sehr geehrte Frau Präsidentin, werte Kolleginnen und Kollegen! Frau Kollegin Guttenberger, mit Anträgen hat man noch nie Menschen erschaffen; das geht anders. Auch unser Antrag geht dahin, dass wir im Grund ein Quäntchen dazu beitragen wollen, die Wohnungsmarktsituation zu stabilisieren.

Die zweite Mietrechtsreform basiert auf einem Eckpunktepapier des Bundesjustizministeriums. Man möchte den Mietern berechtigterweise helfen und sie unterstützen. Allerdings sehen wir die Gefahr, dass dadurch die Anreize für den Neubau und für die Modernisierung von Wohnungen gehemmt, verzögert und gestoppt werden. Was wir aber heutzutage im Land brauchen, ist ein Anreiz für mehr Wohnungen. Andernfalls wird der Wohnraum immer teurer. Wenn wir da für Investoren Hindernisse aufbauen und ihnen Steine in den Weg legen, schaffen wir keinen neuen Wohnraum, sondern verhindern ihn. In der Folge wird der bestehende Wohnraum immer knapper. Er wird sich natürlich auch immer weiter verteuern, weil es das Gesetz von Angebot und Nachfrage gibt.

Wenn wir dem Mieter etwas Gutes tun wollen, müssen wir Anreize schaffen, damit es mehr Wohnungen gibt. Mehr Wohnungen werden nicht zuletzt infolge des Zuzugs nach Deutschland, aber auch durch Umzüge innerhalb Deutschlands notwendig. Es gibt Zahlen, die allein für Oberbayern bis 2032 ein voraussichtliches Wachstum der Bevölkerung von 10 % vorhersagen. Deshalb brauchen wir dringendst neue Wohnungen. Wenn man das verhindert, vergeht man sich letztlich an den Mieterinnen und Mietern; denn sie müssen dann die Zeche zahlen.

(Beifall bei Abgeordneten der FREIEN WÄHLER)

Deswegen halten wir den Anreiz, der zwar gut gemeint, aber nicht gut gemacht ist, für falsch. Denn wenn die Modernisierungskosten nicht mehr in angemessenem Maß auf die Mieter umgelegt werden können, wird der Vermieter nicht modernisieren. Sie dürfen bei den Vermietern aber auch nicht immer die Großen und die großen Investoren im Auge haben. Es gibt gerade auf dem Land eine Vielzahl von Klein- und Kleinstvermietern, die eine oder zwei Wohnungen vermieten, um die Rente für ihren Lebensabend aufzubessern. Wenn ihnen das unmöglich gemacht wird, stehen sie schlecht da. Ich habe in meiner anwaltlichen Tätigkeit genug Erfahrungen mit Leuten gemacht, die geschädigt sind und sagen: Ich lasse die Wohnung lieber leer stehen, als dass ich sie vermiete. Deswegen sollte man hier ganz vorsichtig sein.

Zum Mietspiegel. Der Beobachtungszeitraum von vier Jahren beim Mietspiegel ist nach unserer Meinung eigentlich ganz gut gewählt. Denn er soll die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt widerspiegeln. Wenn ich den Zeitraum auf zehn Jahre in die Vergangenheit ausdehne, nimmt er sozusagen sehr viel Historie mit, ist aber kein Spiegel mehr. Dann ist er ein Zerrbild bzw. ein Fenster in die mietrechtliche Vergangenheit und stellt damit das Preisniveau völlig anders dar. Dann wird es keine Mietsteigerungen mehr geben, sondern es wird eher eine Degression einsetzen, die so weit gehen kann, dass es für den Vermieter zu einer Negativbelastung kommt. Das wäre für den Wohnungsmarkt wieder kontraproduktiv. Daher sollten Sie hiervon die Finger

lassen. Bei Ihnen ist der Beobachtungszeitraum zu weit gefasst. Hier muss man mit einem angemessenen Instrument arbeiten.

Meine Damen und Herren, auch der Wohnungsmarkt unterliegt Zyklen. Es gibt einen Siebenjahreszyklus. Das heißt, wenn die Mieten steigen, werden mehr Wohnungen gebaut, und wenn mehr Wohnungen gebaut werden, fallen die Mietpreise. Wenn wir mit dem Gesetz künstlich eingreifen und diesen Zyklus durchbrechen, dann werden wir es letztlich schaffen, die Wohnungsknappheit zu verstetigen und zu verewigen und damit mehr oder weniger eine Steigerung der Mieten in Kauf zu nehmen. Das würde dann von Ihrer Seite erneut den Ruf nach einem Gesetz herausfordern, gemäß dem noch mehr eingedämmt wird. Damit machen wir den Wohnungsmarkt für Mieter eher kaputt, als dass wir ihn stärken. Deswegen werden wir den Antrag der SPD ablehnen. Dem der CSU werden wir zustimmen, weil wir ihn für in die richtige Richtung weisend halten. Natürlich bitten wir, unseren Antrag mitzutragen.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

Präsidentin Barbara Stamm: Vielen Dank, Herr Kollege. – Jetzt darf ich das Wort Herrn Kollegen Mistol für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN erteilen. Bitte schön, Herr Kollege.

Jürgen Mistol (GRÜNE): Frau Präsidentin, Kolleginnen und Kollegen! Schnell, nachhaltig und bezahlbar – das sind die Ansprüche, die wir GRÜNEN an den Bau der vielen neuen Wohnungen stellen, die wir in den bayerischen Ballungsräumen so dringend brauchen. Um die Folgen des Wohnraummangels – da geht es insbesondere um die Miethöhe – abzufedern, muss die Schaffung von Wohnraum mit der Stärkung der Mieterrechte Hand in Hand gehen. Die Entwicklung der Mietpreise wird ja momentan sehr emotional diskutiert. Das ist nicht verwunderlich. Schließlich wohnt die Mehrheit der bayerischen Bevölkerung in Mietwohnungen, und die Mieten sind exorbitant gestiegen; der Kollege Lotte hat das schon im Detail erklärt.

Herr Kollege Streibl, die Sache mit dem Siebenjahreszyklus, die Sie vorhin gebracht haben, dass also alle sieben Jahre die Miethöhe quasi von selber wieder zurückginge und dass dann wieder mehr Wohnungen gebaut würden – das verstehe ich nicht. Wenn ich mir die Zahlen der letzten 20 Jahre anschaue, dann kann ich darin keinen Siebenjahreszyklus entdecken; das kann ich anhand der Statistik jedenfalls nicht erkennen. Vielleicht können Sie mir einmal in einem persönlichen Gespräch erklären, wie Sie auf diese Theorie kommen.

Neben der Einführung einer Mietpreisbremse und des Bestellerprinzips bei der Wohnraumvermittlung hatten CDU/CSU und SPD im Bundestag noch weitere Mietrechtsverbesserungen im Koalitionsvertrag vereinbart. Diese stehen noch aus. Wir brauchen diese Verbesserungen, und zwar mit Augenmaß.

Dass die Immobilienwirtschaft angesichts dessen, was jetzt von Justizminister Maas vorgelegt worden ist, nicht jubelt, kann ich aus deren Sicht irgendwie sogar nachvollziehen. Man muss sich die Kritik der Immobilienwirtschaft gut anschauen. Ich bin der Meinung, dass man diese Kritik nicht einfach beiseiteschieben sollte. Hier muss sicherlich ein Kompromiss gefunden werden, der für Vermieter und Mieter gleichermaßen akzeptabel ist und zudem die Investitionstätigkeit nicht hemmt, Frau Guttenberger.

Ich kann mich allerdings noch daran erinnern, wie wir seinerzeit über die Mietpreisbremse gesprochen haben oder über die Kappungsgrenzesenkungsverordnung. Da hat es von Investorenseite auch geheißen, diese Maßnahmen würden die Investitionstätigkeit hemmen. Wenn man sich das Ganze heute, nach einiger Zeit, anschaut, kann man aber feststellen: Diese Befürchtungen haben sich nicht bewahrheitet.

Wir GRÜNE fordern schon seit Längerem, den Mietspiegel auf eine breitere Basis zu stellen. Im Zuge der Einführung der Mietpreisbremse wurde der Reformbedarf doch relativ deutlich. Um Rechtssicherheit herzustellen, brauchen wir bundesweit einheitliche Kriterien bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

Auch die Verlängerung des Vergleichszeitraums halten wir GRÜNE für sinnvoll und akzeptabel, um so ältere Neuvertragsmieten besser gewichten zu können, wobei man sich über den Umfang – ob es jetzt acht Jahre oder zehn Jahre oder vielleicht nur sechs Jahre sein sollen – noch einmal genauer Gedanken machen kann.

Außerdem sind wir dafür, die Höhe der Modernisierungsumlage abzusenken. Justizminister Maas geht mit 8 % sogar über das hinaus, was wir GRÜNE in unser Bundestagswahlprogramm geschrieben haben. Auch hier gilt es, eine Regel mit Augenmaß zu finden.

Außerdem sollten in diesem Zusammenhang nur noch echte Energiesparmaßnahmen und Maßnahmen zum Barriereabbau erfasst werden. Sonstige miettreibende Maßnahmen hingegen sollten von dieser Umlagemöglichkeit ausgeklammert werden.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Um für Entspannung auf den überhitzten Wohnungsmärkten zu sorgen, reicht es aber sicher nicht aus, nur den Mieterschutz zu verbessern. Zugleich muss auch verstärkt bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dafür brauchen wir einen gut gefüllten Instrumentenkasten. Aus unserer Sicht gehört auch die Verbesserung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten dazu, um so privates Kapital für den günstigen Mietwohnungsbau zu generieren.

Das sollte jedoch unter der Bedingung erfolgen, dass das Ganze an angespannte Wohnungsmärkte und an soziale Kriterien gekoppelt wird. Wir dürfen mit dem Geld der Steuerzahler nicht etwa nach dem Gießkannenprinzip umgehen, sondern wir müssen die Maßnahmen gezielt auf die angespannten Wohnungsmärkte begrenzen.

Auf jeden Fall brauchen wir mehr privates Geld im System. Ebenso werden dringend weitere Akteure benötigt, die sich im Mietwohnungsbau engagieren, wie es gestern auch schon der VdW-Vorstand Xaver Kroner gesagt hat.

Alles in allem unterstützen wir den Antrag der SPD. Die Intention des Antrags der CSU unterstützen wir ebenfalls; da werden wir uns enthalten. Den Antrag der FREIEN WÄHLER lehnen wir ab.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Präsidentin Barbara Stamm: Vielen Dank, Herr Kollege. – Jetzt hat für die Staatsregierung Herr Staatsminister Professor Dr. Bausback um das Wort gebeten. Bitte schön, Herr Staatsminister.

Staatsminister Prof. Dr. Winfried Bausback (Justizministerium): Frau Präsidentin, Kolleginnen und Kollegen! Die Koalition hat sich auf Bundesebene für diese Legislaturperiode eine Reihe von Änderungen im Mietrecht vorgenommen. Letztes Jahr hat der Bundesgesetzgeber durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom April 2015 die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Die Staatsregierung hat diese Einführung stets befürwortet.

Wohnen ist eines unserer zentralen Grundbedürfnisse. Es muss daher gewährleistet sein, dass die Bürgerinnen und Bürger überall, auch in den Ballungszentren, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung haben und sie nicht aus ihren angestammten Wohngegenden verdrängt werden. In Bayern haben wir die Einführung der Mietpreisbremse daher unterstützt und diese als eines der ersten Länder zügig auf Grundlage einer soliden Datenbasis umgesetzt.

Mit den jetzigen Plänen zu einem zweiten Mietrechtsnovellierungsgesetz will Bundesminister Maas vor allem in zwei weiteren Bereichen Änderungen vornehmen: zum einem bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete, zum anderen bei der Umlage der Modernisierungskosten auf den Mieter. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist – darüber muss man sich im Klaren sein – ein ganz zentrales Element des Mietrechts. So orientiert sich die schon genannte Mietpreisbremse an der ortsüblichen Vergleichsmiete. In Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, darf die Miete bei einer Neuvermietung die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen.

Außerdem ist die ortsübliche Vergleichsmiete der Maßstab für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen. Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete seit 15 Monaten unverändert geblieben ist und sich innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % bzw. um nicht mehr als 15 % in Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt erhöht hat.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist somit der entscheidende Maßstab für die Miethöhe. Sie bildet generell die Grenze für Mieterhöhungsverlangen und entscheidet dort, wo die Mietpreisbremse gilt, auch über die Höhe der zulässigen Miete bei Neuvermietungen.

Wer an der Schraube der ortsüblichen Vergleichsmiete dreht, kann daher die Gewichte zwischen Mieter und Vermieter ganz erheblich verschieben. Gerade weil die ortsübliche Vergleichsmiete ein so zentrales Elemente ist, sollen Änderungen hier nur mit Augenmaß und unter fairer Abwägung der Interessen von Mietern und Vermietern vorgenommen werden. Denn eines ist klar: Mieterschützende Vorschriften können immer nur flankierende Maßnahmen sein, wenn es darum geht sicherzustellen, dass Wohnraum bezahlbar bleibt.

Wichtigste Maßnahme ist und bleibt der Wohnungsbau. Ohne private Investitionen in den Wohnungsbau und ohne Eigentümer, die Wohnungen vermieten, werden die Wohnungsmärkte vor allem in den Ballungszentren angespannt bleiben, wird sich die Lage künftig eher noch verschärfen und werden auch die Mieten weiter steigen.

Es gilt daher, Anreize für Investitionen in den Wohnungsbau zu schaffen und nicht Investoren abzuschrecken. Durch überzogene Einschränkungen der Vermieterrechte und damit einhergehende Verschlechterungen der wirtschaftlichen Grundlagen der Vermietungen schafft man nicht das Klima, das Investitionen in den Neubau und die Sanierung von Wohnungen begünstigt. Am Ende haben hiervon auch die Mieter nichts – nur Steine statt Brot.

Insoweit lehne ich die kürzlich in der Presse bekannt gegebenen aktuellen Vorschläge von Bundesminister Maas zu einer Verbreiterung des Bezugszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von derzeit vier Jahren auf künftig acht Jahre ab.Die Mietmärkte sind dynamisch. Berücksichtigt man bei der ortsüblichen Miete auch Mietverhältnisse, in denen sich die Miete über einen Zeitraum von sieben oder acht Jahren nicht verändert hat, wird das Bild, das die ortsübliche Vergleichsmiete zeichnet, keineswegs realitätsnäher. Würde man den Bezugszeitraum auf acht oder gar zehn Jahre verlängern, sänke die ortsübliche Vergleichsmiete in den meisten Gebieten. Mieten, die derzeit der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen, können damit möglicherweise über viele Jahre hinweg nicht mehr erhöht werden.

Vermieter, die derzeit eine Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, würden bei künftigen Erhöhungen erheblich eingeschränkt. Ein so weitreichender Eingriff in die zulässige Miethöhe wäre ein fatales Signal an die Vermieter, also an den Markt. Das könnte bei vielen die Bereitschaft, künftig in den Wohnungsbau zu investieren, ernsthaft gefährden.

(Beifall bei Abgeordneten der CSU)

Die Verbreiterung des Bezugszeitraums auf acht Jahre geht deutlich zu weit. Wünschenswert wäre es dagegen, in einem zweiten Mietrechtsnovellierungsgesetz oder durch eine Rechtsverordnung der Bundesregierung zu präzisieren, nach welchen Maßstäben Mietspiegel zu erstellen sind. Die hier herrschenden Unsicherheiten tragen mit dazu bei, dass nur ein geringer Teil der Städte und Gemeinden Bayerns bislang einfache oder qualifizierte Mietspiegel erstellt hat. Ohne Mietspiegel tun sich die Bürgerinnen und Bürger aber schwer, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln.

(Unruhe – Glocke der Präsidentin)

Äußerst kritisch sehe ich des Weiteren die Pläne des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz hinsichtlich einer weiteren Begrenzung der Möglichkeit der Umlage von Modernisierungskosten auf den Mieter. So soll nach den aktuellen Vor-

schlägen die Modernisierungsumlage von 11 % auf 8 % jährlich gesenkt und zusätzlich eine Kappungsgrenze von 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von acht Jahren eingeführt werden. Begleitet wird dies von Vorschlägen zu einer Verlängerung des Zeitraums, innerhalb dessen der Mieter den Härteeinwand gegen die Modernisierungsmaßnahme erheben kann, und zu einer Verschärfung der Anforderungen an umlagefähige Modernisierungskosten, indem ein kaum handhabbarer Wirtschaftlichkeitsgrundsatz verankert werden soll.

Des Weiteren soll ein Regelbeispiel eingeführt werden, wann ein Mieter durch die Umlage der Modernisierungskosten wirtschaftlich überfordert wird. Der Härteeinwand soll künftig auch in Fällen möglich sein, in denen die Wohnung lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird.

Über die einzelnen Regelungen kann man sicherlich diskutieren. Doch wurde hier ein Maßnahmenbündel einseitig zulasten der Vermieter geschnürt. Mit einem derartigen Vorstoß wird man den Wohnungsbau nicht ankurbeln. Ein behutsames Austarieren der Interessen sieht anders aus. Ich sehe daher bei den Überlegungen zu einem zweiten Mietrechtsnovellierungsgesetz noch erheblichen Nachbesserungsbedarf im anstehenden Gesetzgebungsverfahren. Ich werde mich jedenfalls dafür einsetzen, dass die berechtigten Interessen der Mieter, aber auch die legitimen Belange der Vermieter angemessen Berücksichtigung finden. Nur durch eine ausgewogene Regelung können einerseits die Mieter geschützt und andererseits die notwendigen wirtschaftlichen Anreize für den Wohnungsbau gesetzt werden. Steuerrechtliche Anreize können weitere Impulse geben. Das ist schon angesprochen worden. Davon profitieren dann beide, nämlich Mieter und Vermieter.

(Beifall bei der CSU)

Präsidentin Barbara Stamm: Vielen Dank, Herr Staatsminister. – Mir liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. Damit ist die Aussprache geschlossen. Wir kommen zur Abstimmung. Der federführende Ausschuss für Verfassung, Recht und Parlamentsfra-

gen empfiehlt die Anträge von Abgeordneten der SPD-Fraktion und der Fraktion der FREIEN WÄHLER zur Ablehnung. Beim Antrag von Abgeordneten der CSU-Fraktion empfiehlt er die Zustimmung. Mir ist signalisiert worden, dass das Hohe Haus damit einverstanden ist, über die Anträge insgesamt abzustimmen und damit die Voten der Ausschüsse zugrunde zu legen. Ist das so richtig? – Danke schön.

Ich darf noch sagen: Die CSU-Fraktion hat gemäß § 126 Absatz 3 unserer Geschäftsordnung beantragt, beim Antrag der FREIEN WÄHLER, Drucksache 17/9758, das Votum des mitberatenden Ausschusses für Wirtschaft und Medien, Infrastruktur, Bau und Verkehr, Energie und Technologie, der den Antrag ebenfalls ablehnt, zugrunde zu legen. – Dann lasse ich so abstimmen.

Wer mit der Übernahme seines Abstimmungsverhaltens bzw. des jeweiligen Abstimmungsverhaltens seiner Fraktion in dem vorgenannten federführenden Ausschuss bzw. mitberatenden Ausschuss einverstanden ist, den bitte ich um das Handzeichen. – Danke schön. Gegenstimmen bitte ich anzuzeigen. – Keine. Stimmenthaltungen? – Auch keine. Damit übernimmt der Landtag diese Voten.

Die Anträge der SPD-Fraktion und der Fraktion der FREIEN WÄHLER sind abgelehnt, dem Antrag der CSU-Fraktion ist damit zugestimmt worden.