Bundesrat Drucksache **364/98**

22.04.98

Gesetzesantrag
der Freien
und Hansestadt Hamburg

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

A. Zielsetzung

Beibehaltung mietpreisdämpfender Regelungen

B. Lösung

Beibehaltung der zum 1. September 1998 auslaufenden Regelung einer Kappungsgrenze von 20 vom Hundert für Wohnraum, der vor 1981 errichtet wurde und dessen Quadratmeterpreis über 8,00 DM liegt, durch Verlängerung der Regelung in § 2 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe a des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) um weitere zwei Jahre bis 1. September 2000.

C. Alternativen

1. Unbefristete Verlängerung
2. Verzicht auf eine Verlängerung

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugsaufwand: keine
2. Vollzugsaufwand: Bekanntmachung der Gesetzesänderung

E. Sonstige Kosten

Keine

Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 1320, 53003 Bonn
Telefon: 0228/3820840, Telefax: 0228/3820844
ISSN 0720-2946

Bundesrat Drucksache **364/98**

22.04.98

Gesetzesantrag

der Freien
und Hansestadt Hamburg

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

DER PRÄSIDENT DES SENATS
DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG Hamburg, den 21. April 1998

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsidenten
Gerhard Schröder

Sehr geehrter Herr Präsident,

der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat beschlossen, dem Bundesrat den

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim Deutschen Bundestag gemäß Artikel 76 Absatz 1 des Grundgesetzes zu beschließen.

Ich bitte Sie, den Gesetzentwurf gemäß § 36 Absatz 2 der Geschäftsordnung des Bundesrates auf die Tagesordnung der 725. Sitzung des Bundesrates am 8. Mai 1998 zu setzen und eine sofortige Sachentscheidung herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Ortwin Runde
Erster Bürgermeister

Drucksache 364/98

Anlage

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3604), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1722), wird wie folgt geändert:

In § 2 Absatz 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe a wird die Angabe „1. September 1998" durch die Angabe „1. September 2000" ersetzt.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt einen Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung Drucksache 364/98

Zu Artikel 1

1993 hat der Bundesgesetzgeber für Wohnungsbestände, die vor 1981 fertiggestellt wurden und deren Quadratmeterpreis über 8,00 DM liegt, die Grenze für Mieterhöhungen innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren (Kappungsgrenze) von 30 vom Hundert auf 20 vom Hundert abgesenkt. Diese Regelung läuft zum 1. September 1998 aus. Sie gilt nur noch für Mieterhöhungsverlangen, die den Mietern vor dem 1. September 1998 zugehen.

Wenn diese Regelung ausläuft, kann dies vor allem in Ballungsgebieten eine beschleunigte Mietpreisentwicklung im mittleren Marktsegment und damit eine weitere Belastung der Mieterhaushalte zur Folge haben. Die mietpreisdämpfende Kappungsgrenze von 20 vom Hundert hat sich in der Praxis auch als sachgerecht bewährt.

In den vergangenen Jahren ist der Mietpreisindex regelmäßig stärker gestiegen als der Preisindex für allgemeine Lebenshaltungskosten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stiegen die Mietkosten seit 1990 durchschnittlich um mehr als 30 vom Hundert, während der Gesamtindex der Lebenshaltungskosten im gleichen Zeitraum lediglich um etwa 10 vom Hundert gestiegen ist (vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht März 1998). Besonders problematisch ist dabei die Entwicklung im mittleren und unteren Mietensegment im Altbau. Die Mieten stiegen 1995 und 1996 im Altbau mit 4,9 vom Hundert bzw. 4,3 vom Hundert ca. dreimal so stark wie die allgemeinen Preise mit 1,8 vom Hundert bzw. 1,5 vom Hundert (Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung).

Zwar hat sich der Wohnungsmarkt in Deutschland aufgrund einer hohen Neubaurate im vergangenen Jahr im oberen Preissegment etwas beruhigt. Für das mittlere und untere Marktsegment trifft diese Tendenz jedoch nicht zu. Selbst wenn man insgesamt eine ausreichende Zahl von Wohnungen unterstellen wollte, fehlen heute immer noch ausreichend preiswerte Wohnungen. Auch für die Zukunft ist davon auszugehen, daß die Bestandsmieten voraussichtlich weiterhin im Durchschnitt doppelt so schnell wie die übrigen Lebenshaltungskosten steigen werden.

364/98

Gerade einkommensschwächere Mieter, die bevorzugt die preisgünstigeren Altbaubestände angemietet haben, sind aufgrund der Kappung bei 20 vom Hundert vor für sie untragbaren Mietsprüngen bewahrt worden. Dieses Schutzbedürfnis ist seit Einführung der Regelung im Jahre 1993 nicht geringer geworden. Gerade in der heutigen Zeit, in der viele und vor allem einkommensschwächere Menschen Sorgen um den Erhalt des Arbeitsplatzes haben und ständig steigende Beiträge für ihre soziale Sicherung gegen Krankheit und für das Alter aufwenden müssen, ist es um so wichtiger, vor allzu starken Mietpreissteigerungen geschützt zu sein. Da auch für die nächsten Jahre nur geringe Lohn- und Einkommenszuwächse zu erwarten sind, rechtfertigen weder die Mietentwicklung noch die Einkommensentwicklung eine Aufhebung der Kappungsgrenze von 20 vom Hundert.

Zwar wäre eine dauerhafte einheitliche Kappungsgrenze von 15-20 vom Hundert einer Verlängerung der gespaltenen Kappungsgrenze von 20 vom Hundert neben der von 30 vom Hundert im übrigen vorzuziehen. Für eine solche Lösung fehlt allerdings im Moment eine parlamentarische Mehrheit. In der Zwischenzeit darf die befristete Kappungsgrenze von 20 vom Hundert nicht auslaufen. Die notwendige Verlängerung sichert damit lediglich den status quo durch Beibehaltung der derzeit gültigen Regelung bis zu neuen Gestaltungsmöglichkeiten in der kommenden Legislaturperiode des Bundes. Das frühzeitige Inkrafttreten der Gesetzesänderung ist für die mittelfristige Planung von Mietern und Vermietern sinnvoll. Kosten für Bund und Länder entstehen durch die Verlängerung nicht.
Um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und um einkommensschwache Mieter vor unzumutbaren Mietsprüngen zu schützen, ist eine Fortführung der zeitlich befristeten niedrigeren Kappungsgrenze von 20 vom Hundert erforderlich.

Zu Artikel 2

Das frühzeitige Inkrafttreten der Gesetzesänderung ist für die mittelfristige Planung von Mietern und Vermietern sinnvoll.

Bundesrat Drucksache **364/98** (Beschluß)

08.05.98

Gesetzentwurf
des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

A. Zielsetzung

Beibehaltung mietpreisdämpfender Regelungen

B. Lösung

Beibehaltung der zum 1. September 1998 auslaufenden Regelung einer Kappungsgrenze von 20 vom Hundert für Wohnraum, der vor 1981 errichtet wurde und dessen Quadratmeterpreis über 8,00 DM liegt, durch Verlängerung der Regelung in § 2 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe a des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) um weitere zwei Jahre bis 1. September 2000.

C. Alternativen

1. Unbefristete Verlängerung
2. Verzicht auf eine Verlängerung

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugsaufwand: Keine
2. Vollzugsaufwand: Keiner

E. Sonstige Kosten

Keine

Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 1320, 53003 Bonn
Telefon: 0228/3820840, Telefax: 0228/3820844
ISSN 0720-2946

Bundesrat Drucksache **364/98** (Beschluß)

08.05.98

Gesetzentwurf
des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Der Bundesrat hat in seiner 725. Sitzung am 8. Mai 1998 beschlossen, den beigefügten Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes beim Deutschen Bundestag einzubringen.

Anlage

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

In § 2 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe a des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3604), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird die Angabe "1. September 1998" durch die Angabe "1. September 2000" ersetzt

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung:

Zu Artikel 1

1993 hat der Bundesgesetzgeber für Wohnungsbestände, die vor 1981 fertiggestellt wurden und deren Quadratmeterpreis über 8,00 DM liegt, die Grenze für Mieterhöhungen innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren (Kappungsgrenze) von 30 vom Hundert auf 20 vom Hundert abgesenkt Diese Regelung läuft zum 1. September 1998 aus. Sie gilt nur noch für Mieterhöhungsverlangen, die den Mietern vor dem 1. September 1998 zugehen.

Wenn diese Regelung ausläuft, kann dies vor allem in Ballungsgebieten eine beschleunigte Mietpreisentwicklung im mittleren Marktsegment und damit eine weitere Belastung der Mieterhaushalte zur Folge haben. Die mietpreisdämpfende Kappungsgrenze von 20 vom Hundert hat sich in der Praxis auch als sachgerecht bewährt.

In den vergangenen Jahren ist der Mietpreisindex regelmäßig stärker gestiegen als der Preisindex für allgemeine Lebenshaltungskosten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stiegen die Mietkosten seit 1990 durchschnittlich um mehr als 30 vom Hundert, während der Gesamtindex der Lebenshaltungskosten im gleichen Zeitraum lediglich um etwa 10 vom Hundert gestiegen ist (vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht März 1998). Besonders problematisch ist dabei die Entwicklung im mittleren und unteren Mietensegment im Altbau. Die Mieten stiegen 1995 und 1996 im Altbau mit 4,9 vom Hundert bzw. 4,3 vom Hundert ca. dreimal so stark wie die allgemeinen Preise mit 1,8 vom Hundert bzw. 1,5 vom Hundert (Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung).

Zwar hat sich der Wohnungsmarkt in Deutschland aufgrund einer hohen Neubaurate im vergangenen Jahr im oberen Preissegment etwas beruhigt. Für das mittlere und untere Marktsegment trifft diese Tendenz jedoch nicht zu. Selbst wenn man insgesamt eine ausreichende Zahl von Wohnungen unterstellen wollte, fehlen heute immer noch ausreichend preiswerte Wohnungen. Auch für die Zukunft ist davon auszugehen, daß diese Bestandsmieten voraussichtlich weiterhin im Durchschnitt doppelt so schnell wie die übrigen Lebenshaltungskosten steigen werden.

Gerade einkommensschwächere Mieter, die bevorzugt die preisgünstigeren Altbaubestände angemietet haben, sind aufgrund der Kappung bei 20 vom Hundert vor für sie untragbaren Mietsprüngen bewahrt worden. Dieses Schutzbedürfnis ist seit Einführung der Regelung im Jahre 1993 nicht geringer geworden. Gerade in der heutigen Zeit, in der viele und vor allem einkommensschwächere Menschen Sorgen um den Erhalt des Arbeitsplatzes haben und ständig steigende Beitrage für ihre soziale Sicherung gegen Krankheit und für das Alter aufwenenden müssen, ist es um so wichtiger, vor allzu starken Mietpreissteigerungen geschützt zu sein. Da auch für die nächsten Jahre nur geringe Lohn- und Einkommenszuwächse zu erwarten sind,

...

rechtfertigen weder die Mietentwicklung noch die Einkommensentwicklung eine Aufhebung der Kappungsgrenze von 20 vom Hundert.

Zwar wäre eine dauerhafte einheitliche Kappungsgrenze von 15-20 vom Hundert einer Verlängerung der gespaltenen Kappungsgrenze von 20 vom Hundert neben der von 30 vom Hundert im übrigen vorzuziehen. Für eine solche Lösung fehlt allerdings im Moment eine parlamentarische Mehrheit. In der Zwischenzeit darf die befristete Kappungsgrenze von 20 vom Hundert nicht auslaufen. Die notwendige Verlängerung sichert damit lediglich den status quo durch Beibehaltung der derzeit gültigen Regelung bis zu neuen Gestaltungsmöglichkeiten in der kommenden Legislaturperiode des Bundes. Das frühzeitige Inkrafttreten der Gesetzesänderung ist für die mittelfristige Planung von Mietern und Vermietern sinnvoll. Kosten für Bund und Länder entstehen durch die Verlängerung nicht. Um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und um einkommensschwache Mieter vor unzumutbaren Mietsprüngen zu schützen, ist eine Fortführung der zeitlich befristeten niedrigeren Kappungsgrenze von 20 vom Hundert erforderlich.

Zu Artikel 2

Das frühzeitige Inkrafttreten der Gesetzesänderung ist für die mittelfristige Planung von Mietern und Vermietern sinnvoll.