

Mietpreisbremse verlängert

Auch wenn zurzeit die Corona-Pandemie im öffentlichen Bewusstsein dominiert, so sind doch andere Probleme damit nicht einfach verschwunden. Dazu gehört die anhaltend schwierige Situation am Wohnungsmarkt. Ein Instrument zur Dämpfung des Mietanstiegs ist die landesrechtliche Mietpreisbegrenzungsverordnung. § 556d BGB ermächtigt die Landesregierungen eine solche Verordnung für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu erlassen. Dort darf bei neu abgeschlossenen Mietverträgen die Miethöhe 10% der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigen. Die Regelung war 2015 eingeführt worden. Landesverordnungen waren allerdings auf einen Zeitraum von 5 Jahren zu begrenzen. Für die 2015 erlassenen Rechtsvorschriften wäre das im Jahr 2020 (je nach Datum der Landesverordnung) der Fall gewesen.

Der Bund hat allerdings am 15. Mai 2020 die Frist bis zum 31.12.2025 verlängert. Von dieser Möglichkeit haben bereits einige Länder, so die Stadt Hamburg oder die Länder Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz Gebrauch gemacht. Andere Länder wie Baden-Württemberg oder Brandenburg haben ihre bestehende Verordnung zunächst bis zum Jahresende verlängert. Ein Grund dafür mag sein, dass in diesen beiden Ländern eine große Zahl von Städten und Gemeinden zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsbedarf erklärt worden war. So betraf dies in Baden-Württemberg nahezu 100 und in Brandenburg mehr als 30 Gebietskörperschaften. Demgegenüber beschränkte sich die Gebietskulisse in Nordrhein-Westfalen auf 22, in Rheinland-Pfalz auf 4 Städte.

Es ist nicht auszuschließen, dass der Markt für Wohnimmobilien von einer veränderten Nachfrage nach Büro- und Ladenflächen nicht unberührt bleiben dürfte. Durch Home Office und virtuelle Meetings könnte der Bedarf an Büroflächen sinken; für den stationären Einzelhandel wird die Schließung von bis zu 50.000 Geschäften im Zuge der coronabedingten Einschränkungen prognostiziert. Ob dadurch freiwerdende Flächen in Wohnungen umgewandelt werden (können) oder Neuinvestitionen verstärkt in den Wohnungsbau fließen, lässt sich derzeit jedoch noch nicht absehen.

August 2020