



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Recht und
Verbraucherschutz

Wortprotokoll der 72. Sitzung

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Berlin, den 13. November 2019, 11:52 Uhr

Berlin, Paul-Löbe-Haus, Saal 2.600

Vorsitz: Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Heribert Hirte, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Einziges Tagesordnungspunkt

Seite 8

a) **Gesetzentwurf der Bundesregierung**

**Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des
Betrachtungszeitraums für die ortsübliche
Vergleichsmiete**

BT-Drucksache 19/14245

Federführend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:

Ausschuss für Kultur und Medien

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und
Kommunen

Gutachtlich:

Parlamentarischer Beirat für nachhaltige Entwicklung

Berichterstatter/in:

Abg. Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]

Abg. Michael Groß [SPD]

Abg. Jens Maier [AfD]

Abg. Katharina Willkomm [FDP]

Abg. Caren Lay [DIE LINKE.]

Abg. Christian Kühn (Tübingen) [BÜNDNIS 90/DIE
GRÜNEN]



- b) Antrag der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Daniela Wagner, Luise Amtsberg, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Rechtssichere regionale Mietobergrenzen für angespannte Wohnungsmärkte ermöglichen – Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverträgen schützen

BT-Drucksache 19/14369

Federführend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Berichtersteller/in:

Abg. Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]

Abg. Michael Groß [SPD]

Abg. Jens Maier [AfD]

Abg. Katharina Willkomm [FDP]

Abg. Caren Lay [DIE LINKE.]

Abg. Christian Kühn (Tübingen) [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]



Mitgliederliste	Seite 4
Sprechregister Abgeordnete	Seite 6
Sprechregister Sachverständige	Seite 7
Anlagen: Stellungnahmen der Sachverständigen	Seite 22
Anlagen: Ergänzende Stellungnahmen	Seite 88

**Mitglieder des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz**

	Ordentliche Mitglieder	Unter- schrift	Stellvertretende Mitglieder	Unter- schrift
CDU/CSU	Frieser, Michael Heil, Mechthild Heveling, Ansgar Hirte, Dr. Heribert Hoffmann, Alexander Jung, Ingmar Luczak, Dr. Jan-Marco Müller, Axel Müller (Braunschweig), Carsten Sensburg, Dr. Patrick Steineke, Sebastian Ullrich, Dr. Volker Warken, Nina Wellenreuther, Ingo Winkelmeier-Becker, Elisabeth	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Amthor, Philipp Frei, Thorsten Gutting, Olav Hauer, Matthias Launert, Dr. Silke Lindholz, Andrea Maag, Karin Middelberg, Dr. Mathias Nicolaisen, Petra Noll, Michaela Schipanski, Tankred Thies, Hans-Jürgen Throm, Alexander Vries, Kees de Weisgerber, Dr. Anja	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
SPD	Brunner, Dr. Karl-Heinz Dilcher, Esther Fechner, Dr. Johannes Groß, Michael Heidenblut, Dirk Lauterbach, Prof. Dr. Karl Post, Florian Scheer, Dr. Nina Steffen, Sonja Amalie	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Esken, Saskia Högl, Dr. Eva Miersch, Dr. Matthias Müller, Bettina Nissen, Ulli Özdemir (Duisburg), Mahmut Rix, Sönke Schieder, Marianne Vogt, Ute	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
AfD	Brandner, Stephan Jacobi, Fabian Maier, Jens Maier, Dr. Lothar Peterka, Tobias Matthias Reusch, Roman Johannes	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Curio, Dr. Gottfried Hartwig, Dr. Roland Haug, Jochen Seitz, Thomas Storch, Beatrix von Wirth, Dr. Christian	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
FDP	Buschmann, Dr. Marco Helling-Plahr, Katrin Martens, Dr. Jürgen Müller-Böhm, Roman Willkomm, Katharina	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Fricke, Otto Innen, Ulla Schinnenburg, Dr. Wieland Skudelny, Judith Thomae, Stephan	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



	Ordentliche Mitglieder	Unter- schrift	Stellvertretende Mitglieder	Unter- schrift
DIE LINKE.	Akbulut, Gökey Mohamed Ali, Amira Movassat, Niema Straetmanns, Friedrich	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Jelpke, Ulla Lay, Caren Möhring, Cornelia Renner, Martina	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Bayram, Canan Keul, Katja Rößner, Tabea Rottmann, Dr. Manuela	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Kühn (Tübingen), Christian Künast, Renate Mihalic, Dr. Irene Schauws, Ulle	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

sowie weitere Mitglieder des Deutschen Bundestages

AfD	Hemmelgarn, Udo	<input checked="" type="checkbox"/>
FDP	Reinhold, Hagen	<input checked="" type="checkbox"/>

**Sprechregister Abgeordnete**

	Seite
Michael Groß (SPD)	16
Udo Hemmelgarn (AfD)	15
Stellvertretender Vorsitzender Dr. Heribert Hirte (CDU/CSU)	8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20
Christian Kühn (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)	16
Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU)	15
Jens Maier (AfD)	15
Sebastian Steineke (CDU/CSU)	16
Friedrich Straetmanns (DIE LINKE.)	15
Dr. Volker Ullrich (CDU/CSU)	16
Katharina Willkomm (FDP)	15
Elisabeth Winkelmeier-Becker (CDU/CSU)	16



Sprechregister Sachverständige

	Seite
Christian Bruch BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungs- unternehmen e. V., Berlin Bundesgeschäftsführer / Rechtsanwalt	8
Carsten Herlitz GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilien- unternehmen e. V., Berlin Justiziar	9
Prof. Dr. Carsten Kühl Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH Geschäftsführer und Leiter	10
Michael Reinke Vorsitzender Richter am Landgericht Berlin 67. Zivilkammer	10
Christian Rietschel Haus & Grund Dresden e. V. Vorsitzender	11, 20
Ulrich Ropertz Deutscher Mieterbund e. V., Berlin Geschäftsführer	11, 19
Henrik Solf Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e. V. (RAV), Berlin Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht	12, 18
Dr. Kai H. Warnecke Haus & Grund Deutschland e. V., Berlin Präsident	13, 17
Wibke Werner Berliner Mieterverein e. V. Stellvertretende Geschäftsführerin	14, 17



Der stellvertretende Vorsitzende **Dr. Heribert Hirte**: Guten Tag, ich eröffne die Sitzung und begrüße zunächst einmal die Kolleginnen und Kollegen aus dem Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz und weitere interessierte Abgeordnete. Ich begrüße Sie, sehr geehrte Sachverständige, Vertreterinnen der Bundesregierung und Zuhörer auf der Tribüne. Gegenstand der Anhörung sind der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete, Drucksache 19/14245, sowie ein Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Rechtssichere regionale Mietobergrenzen für angespannte Wohnungsmärkte ermöglichen – Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen schützen“. Einige Hinweise zum Ablauf: Sie, die Sachverständigen, erhalten zunächst die Gelegenheit zu einer kurzen Eingangsstellungnahme, die wir etwas verkürzen, nämlich auf drei Minuten, weil wir durch die Tagesereignisse leider weniger Zeit haben als eigentlich geplant. Wir beginnen mit den Sachverständigen alphabetisch, heute also mit Herrn Bruch. Danach schließen sich die Fragerunden an, in denen die Abgeordneten jeweils zwei Fragen stellen können. Ich verkürze das hier. Die Antworten werden dann in umgekehrter Reihenfolge gesprochen, sodass wir bei Frau Werner beginnen werden. Einige grundsätzliche Hinweise: Die Anhörung ist öffentlich. Das Sekretariat fertigt auf der Grundlage einer Tonaufzeichnung ein Wortprotokoll an. Bild- und Tonaufnahmen von der Tribüne sind nicht gestattet. Ebenfalls nicht gestattet sind Beifalls- oder Missfallensbekundungen von der Tribüne. Rein vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass Störungen in der Sitzung nach dem Ordnungswidrigkeitenrecht bzw. Strafrecht geahndet werden können. Das gilt es auch deshalb unbedingt zu beachten, weil der betroffene Straftatbestand von der Staatsanwaltschaft von Amts wegen verfolgt wird, der Ausschuss also gar keinen Einfluss auf die Frage der Strafverfolgung hat. Vielen Dank für die Aufmerksamkeit. Herr Bruch, Sie haben als Erster das Wort. Bitte schön!

SV Christian Bruch: Sehr geehrter Herr Hirte, sehr geehrte Abgeordnete des Bundestages, haben Sie Dank für die Einladung. Ich darf hier für den Bundesverband Freier Immobilien- und

Wohnungsunternehmen e. V. (BFW) sprechen. Dieser steht für 50 Prozent des Wohnungsneubaus. Unsere Unternehmer sind regional verbunden, oftmals inhabergeführt und über Generationen standorttreu – also im besten Sinne nachhaltig. Zu dem Gesetzentwurf haben wir drei Kritikpunkte: Wir sind der Meinung, dass es keine Empirie gibt, die diesen Regelungsansatz untermauert. Die Rechtssystematik würde durch den Entwurf nachhaltig beschädigt und er würde negative Auswirkungen auf die Praxis haben. Zum Ersten: Bei der Einführung der Mietpreisbremse hat man noch den Versuch unternommen, das Gesetzgebungserfordernis mit Zahlen zu begründen, auch wenn diese falsch waren. Der Mietspiegel in Regensburg etwa war wahnsinnig veraltet. Wenn man sich das heute anguckt, kann man in Regensburg unter Beachtung der Mietpreisbremse einen höheren Mietpreis nehmen als damals. Im jetzigen Entwurf gibt man sich mit der Behauptung zufrieden, wegen der Beschränkung des Betrachtungszeitraums auf vier Jahre bildeten die relativ betrachtet sehr viel jüngeren Neuvertragsmieten die Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Empirische Nachweise sind Fehlanzeige. Der Grund dafür ist ganz einfach: Diese Nachweise können nicht erbracht werden, denn die Behauptung ist nachweislich falsch. Man spricht viel über den Berliner Wohnungsmarkt. In Berlin haben wir einen qualifizierten Mietspiegel. In einem sehr ausführlichen aktuellen Mietspiegelerstellungsgutachten lesen wir auf Seite 46: „Insgesamt ergibt sich bei der Datenerhebung ein Neuvertragsanteil von knapp 39 Prozent.“ 39 Prozent bedeutet nicht überwiegend. Weiter steht dort: „Dieser ist somit um fünf Prozentpunkte gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2017 gesunken.“ Also: Der Neuvertragsanteil sinkt, er steigt nicht und ist nicht dominant, also völlig diametral andere Ergebnisse im Mietspiegelgutachten. Und das ist ja nicht irgendein Gutachten. Sowohl der Senat als auch der Mieterbund und die Immobilienwirtschaft haben sich verständigt, dass das so richtig ist. Mit anderen Worten: Der Neuvertragsanteil sinkt. Wie sollte es auch anders sein? Die Fluktuationsrate geht ja zurück, mit dem Neubau kommen wir nicht hinterher. Wo sollen also die vielen Neuvertragsmieten herkommen, die den Mietspiegel dominieren? Zudem sind viele der Neuvertragsmieten vor allen Dingen Neubaumieten – auch das



muss man sich vor Augen halten. Jeder, der den Mietspiegel kennt, weiß: Wir haben Mietspiegel, die sind nach Baualtersklassen qualifiziert, so dass der Anteil der höheren Vertragsmieten im Neubau gar nicht die Mietspiegel der günstigeren Wohnungen in den älteren Beständen beeinflusst. Also, der Neubau aus 2017, in dem eine Wohnung 15 Euro pro Quadratmeter kostet, hat keinen Einfluss auf die Wiedervermietung einer Wohnung Baujahr 1918. Was wir auch nochmal sagen müssen, weil es auch im Antrag der Grünen enthalten ist und wir gerade über Empirie sprechen: Diese Wiedervermietungsmiten werden oft aus den Portalen geholt. Aber wozu sind die Portale da? Die Portale sind Vermarktungshilfen und diese Vermarktungshilfen muss nur der in Anspruch nehmen, der ein Vermarktungsproblem hat und ein Vermarktungsproblem mit günstigen Wohnungen haben wir nicht. Deswegen wollen wir dringend appellieren, dass man sich nicht mehr allein auf diese Daten stützt. Also, auch systematisch sind wir der Meinung, dass das nicht richtig ist. Auf die Änderungskündigung im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) wurde damals mit dem Hinweis verzichtet, dass man dann zumindest die Miete in sinnvollen Abständen an das Marktgeschehen anpassen könne. Durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes des Mietspiegels auf sechs Jahre wird das unmöglich gemacht. Der Mietspiegel in Berlin beträgt heute sechs bis neun Euro. Wenn wir einen sechsjährigen Betrachtungszeitraum haben, wird er sechs bis zehn Euro betragen. Der Mieter, der eine neue Wohnung sucht, wird weiterhin keine Wohnung zu einer Miete von sechs Euro den Quadratmeter finden, sondern nur für zehn Euro den Quadratmeter. Danke.

Der stellvertretende Vorsitzende: Vielen Dank. Ich gebe gleich weiter an Herrn Herlitz, der sich mit Sicherheit kürzer fassen wird.

SV Carsten Herlitz: Herr Vorsitzender, meine sehr geehrten Damen und Herren Abgeordnete, herzlichen Dank für die Einladung. Ich spreche für den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), dem Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft. Ich will darauf hinweisen, dass die Frage der Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre im Kern keine

rechtliche Frage, sondern eine politische Frage ist. Man hat 1982 mit dem Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen anders reagiert. Seinerzeit wurden nicht alle Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete einbezogen, sondern nur die Mieten der letzten drei Jahre. Das entscheidet man mit dem Gesetzgebungsvorschlag anders und der Antrag der Grünen, sogar auf 20 Jahre zu gehen, wäre natürlich genau das gegenteilige Signal. Zu den Auswirkungen: § 558 BGB ist für bestehende Mietverhältnisse konzipiert. Hier muss man wissen, dass die in § 558 BGB vorgesehene Anhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete ihren Grund darin findet, dass man Löhne berücksichtigt und dass man auch – was unsere Unternehmen sehr stark machen – im Bereich der sozialen Quartiersentwicklung unterwegs ist. Es besteht aber eben auch eine originäre mietvertragliche Verpflichtung des Vermieters, Instandhaltungskosten zu tragen. Und wenn man jetzt im Zeitraum 2013 bis 2018 schaut – ab dem Moment, wo eben Verschärfungen im Mietrecht vorgenommen worden sind –, dann sieht man, dass die Wohnungsmieten im Bestand bundesweit um 7 Prozent gestiegen sind, die Instandhaltungskosten insgesamt aber um 14,9 Prozent. Das wird ganz deutlich Auswirkungen auf das Verhalten des Vermieters im Hinblick auf Löhne, im Hinblick auf Instandhaltung, im Hinblick auf soziale Projekte, die viele Wohnungsunternehmen von uns machen, haben. Das muss man so auch offen sagen. Ich sage das mal etwas flapsig aufgrund der mangelnden Zeit: Von vier auf sechs, das ist gesetzesrechtlich relativ einfach zu machen, das kriegt man hin. Was aber fehlt, ist eine tatsächliche Verordnung, wie sie im Koalitionsvertrag vorgesehen ist. Hier verweise ich im Kern auf die Begründung. Der qualifizierte Mietspiegel ist von den Kommunen zu zahlen. Das ist durchaus knackig und jeder Oberbürgermeister – ich durfte mal für eine Kommune als Büroleiter arbeiten – wird sich das sehr genau überlegen. Wenn der Mietspiegel zu kompliziert wird, dann wird er auch teuer. Da muss man sehr stark darauf achten, dass man die Anforderungen an den Mietspiegel nicht zu hoch setzt. Eine Plausibilitätsprüfung durch den Tatrichter, damit es keinen Gutachterstreit vor Gericht gibt. Das wäre ein ganz wesentlicher Punkt. Zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG): Ich habe am Anfang auch gedacht: Die Gesetzes-



systematik ist logisch, aber § 5 WiStG ist Ordnungsrecht. Darauf darf man hinweisen. Was früher nicht in Ordnung war, ist mit der Verlängerung auf einmal in Ordnung. Da muss man sich auch die Überleitungsvorschriften anschauen. Dazu vielleicht gleich: Bei den Überleitungsvorschriften hat man das Problem, dass der Betrachtungszeitraum auf vier Jahre noch machbar ist, aber die drei Vergleichswohnungen etc., das ist dann möglicherweise sechs Jahre, das ist dann von der Gesetzestechnik her schwierig zu begründen. Mal sehen, was da die Richter machen werden. Herzlichen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Ja, das ist schon etwas besser. Herr Kühl als nächstes. Der kommt dann auf die drei Minuten runter.

SV **Prof. Dr. Carsten Kühl**: Drei Anmerkungen: Erste Anmerkung: Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist an vielen Stellen angespannt. Das schafft eine hinreichende Legitimation politisch einzugreifen. Es gibt keine Allheilmittel für die Probleme auf dem Wohnungsmarkt und deswegen muss man alle potenziellen Instrumente einer kritischen Prüfung unterziehen. Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre wirkt auf den Anstieg der Mieten dämpfend und ist somit grundsätzlich eine adäquate Maßnahme. Zweite Anmerkung: Maßnahmen sollten zielgenau wirken. Der Wohnungsmarkt ist nicht überall in Deutschland angespannt. Gleichzeitig wirkt die Verlängerung von vier auf sechs Jahre quasi deutschlandweit. Dieser vermeintliche Widerspruch löst sich aber dadurch auf, dass diese Verlängerung des Betrachtungszeitraums dennoch zielgenau ist, weil sie logischerweise ihre dämpfende Wirkung vor allem in den Städten mit angespannten Wohnungsmärkten entfaltet, wo also die Mietsteigerungen in den vergangenen Jahren besonders hoch waren. In allen Städten gibt diese Veränderung – unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften – Anlass, neue Mietspiegel zu erstellen und aus wissenschaftlicher Sicht wäre es auf jeden Fall vorteilhaft, wenn Städte mit einfachen in hohem Maße zu qualifizierten Mietspiegeln übergehen würden. Herr Rietschel hat in seiner schriftlichen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass bei vielen Mietspiegeln die Repräsentativität nicht gegeben ist. Das gilt fast durchweg für die einfachen Mietspiegel und wäre ein Grund für

den Übergang. Die Finanzierung neuer Mietspiegel aus Städtebauförderungsmitteln, wie es BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gefordert haben, halte ich aus systematischen Gründen für den falschen Ansatzpunkt. Da kann ich in der Diskussion gerne etwas zu sagen. Wenn man etwas tun will, dann sind die Länder aufgefordert, den Kommunen über ihre Ausgleichsmechanismen zu helfen. Dritter Punkt: Die Überleitungsvorschriften sind meines Erachtens angemessen. Hierzu verweise ich auch – ich weiß nicht, ob die hier vorliegt oder bekannt ist, ich habe sie einsehen können – auf die Stellungnahme des Deutschen Städtetages und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes, die gemeinsam eine Stellungnahme zum Referentenentwurf abgegeben haben. Ich halte die Argumentation von Haus & Grund in der schriftlichen Stellungnahme – ich sag's mal höflich – für methodisch problematisch und wenig aussagekräftig, was die Umsetzung und die Kostenfrage von Mietspiegeln angeht. Soweit von meiner Seite, ich bin 21 Sekunden darunter geblieben.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Absolutes Kompliment! Herr Reinke, bitte.

SV **Michael Reinke**: Ja, dann versuche ich, da nochmal darunter zu bleiben. Schönen guten Morgen, Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Ich spreche jetzt letztlich für keinen Interessenverband, sondern versuche, Ihnen aus rechtspraktischer Sicht eine Einschätzung zu geben. Ich bin Richter am Landgericht Berlin und wir sind zuständig für den Bezirk Mitte in Wohnraummietsachen in der zweiten Instanz. Wenn man sich den Gesetzentwurf anschaut, die Verlängerung des Betrachtungszeitraums – aus rechtlicher Sicht gibt es letztlich nur drei Fragestellungen: Ist die Vorschrift geeignet, ist sie erforderlich und – das wäre die letzte Prüfung – ist sie verfassungsgemäß im engeren Sinne? An der Geeignetheit wird man keinen Zweifel haben können, da sich die Maßnahme geringfügig – so wird's ja in der Gesetzesbegründung ausgeführt – dämpfend auf die allgemeine Mietzinsentwicklung auswirkt. Bei der Erforderlichkeit kann man schon ein kleines Fragezeichen machen, weil – das ist meine Einschätzung – die Begründung nicht vom zutreffenden Vergleichsmietenbegriff ausgeht. Die Bundesregierung begründet den Entwurf damit, dass sie die Sorge hat, dass sehr



viele jüngere Neuvermietungsmiten in die Bemessung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen würden. Sie blendet dabei aber offensichtlich die bisherige Konzeption des § 558 BGB aus. Wenn Sie sich den anschauen, setzt sich der aus zwei Elementen zusammen: Sie haben einmal die Neuvermietungsmiten und Sie haben die Bestandsmiten. D. h., in die Vergleichsmietenbemessungen fließen die neu vereinbarten Mieten der letzten vier Jahre ein und die geänderten Bestandsmiten der letzten vier Jahre, die in der Regel ein erheblich niedrigeres Niveau haben als die Neuvermietungsmiten. D.h. der abstrakte Einfluss der Neuvermietungsmiten auf den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete ist zunächst einmal nicht so dramatisch abstrakt wie er im Gesetzentwurf geschildert wird. Das entspricht mittlerweile auch der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Viele Gerichte haben bislang die Gewichtung fehlerhaft vorgenommen. Es sind viel zu viele Neuvertragsmiten in die Bemessungen der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeflossen und viel zu wenig Bestandsmiten. Und diese Gewichtung ist jetzt das erste Mal – die Entscheidung ist aus dem April 2019, ich habe sie Ihnen in die Stellungnahme geschrieben – zum Gegenstand einer Entscheidung des BGH geworden. D. h., allein durch eine richtige konzeptionelle Handhabung des bisherigen Vergleichsmietenbegriffs kriegen Sie schon eine Regulierung hin. Die Gerichte müssen den Sachverständigen auf die Finger schauen. Die Sachverständigen müssen es bei ihren Stellungnahmen berücksichtigen und auch die Mietspiegelhersteller müssen diesen Vergleichsmietenbegriff richtig verwenden. Dann ist es nicht ganz so dramatisch, wie es im Gesetzentwurf geschildert ist. Und das Letzte wäre, ganz kurz, die Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne. Die Vorgaben hat Ihnen das Bundesverfassungsgericht in der Mietpreisentscheidung gemacht. Das Bundesverfassungsgericht ist zu der Auffassung gelangt, die Mietpreisbremse sei „noch“ verfassungsgemäß. Noch, weil sie zeitlich begrenzt und weil der hinreichende Marktbezug hergestellt sei. Die Grenze sei überschritten, wenn die Vermieter in Zonen gedrängt würden, in denen die Gewinnmarge entweder aufgebraucht oder die Gewinnmarge relativ gering ist. Da fehlt mir in dem Gesetzentwurf ein bisschen die tatsächliche Grundlage für die Änderung. Das

wissen wir alle nicht, wie die Vermieter an der Stelle rechnen, wie sich das konkret auswirkt und das wird am Ende den Ausschlag geben, ob dieses Tröpfchen „Mehr“ an Gesamtbelastung für die Vermieter dazu führen wird, dass das gesetzgeberische Gesamtkonzept in eine Schieflage gerät oder nicht. Danke schön.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Reinke. Herr Rietschel hat das Wort.

SV **Christian Rietschel**: Sehr geehrter Herr Vorsitzende, sehr geehrte Bundestagsabgeordnete. Ich bin vielleicht hier der Exot unter den Sachverständigen. Ich bin der Interessenvertreter aus dem Ortsverein und habe die Berührung zur Basis und so zum betroffenen kleinen Vermieter. Und da merkt man ständig, dass der Druck auf die kleinen Vermieter zunimmt und wir empfinden die Verlängerung des Betrachtungszeitraums als eine Abkopplung vom Mietmarkt und eine Benachteiligung der kleinen Vermieter. Sie müssen bedenken, viele haben nach der Wende, gerade im Osten, hohe Aufwendungen machen müssen, um überhaupt einen zeitgemäßen Wohnungsbestand herzustellen. Die Schulden sind teilweise gerade so abbezahlt oder noch nicht, aber die Investitionen sind zum großen Teil schon wieder verschlissen und müssen neu durchdacht werden und da fehlt zunehmend das Geld. Auf der Einnahmenseite wird gedrückt, auf der Ausgabenseite wird zugelegt. Das ist das große Problem, das wir haben. Wir müssten eher auf die Kostenbremse treten, als den Betrachtungszeitraum auszudehnen und letztlich – auch wenn man § 45 WiStG anguckt und dieser Betrachtungszeitraum ausgedehnt wird – kriminalisiert man die kleinen Eigentümer, die möglicherweise dadurch in eine Falle tappen, die ihnen gar nicht bewusst ist. Das Weitere sehen Sie dann aus meiner Stellungnahme. Danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Rietschel. Vorbildlich! Herr Ropertz, Sie haben als Nächster das Wort.

SV **Ulrich Ropertz**: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Nach so viel Kritik will ich jetzt mal etwas Positives zu dem Gesetzentwurf sagen. Das Erste: Die Begründung der Bundesregierung zu diesem Gesetzentwurf bringt es auf den Punkt. Die seit Jahren stark wachsende Nachfrage nach Mietwohnungen bei gleichzeitiger



Stagnation bzw. unzureichender Ausweitung des Wohnungsangebots führt zu extremen Mietsteigerungen; zunächst bei den Angebotsmieten, die weitestgehend frei vereinbart werden können, und dann bei den Bestandsmieten, denn die gesetzliche Regelung ist zwangsläufig. In die Bestandsmieten fließen die Angebotsmieten ein plus – zugegeben – die Mieterhöhungen, also Vertragsänderungen, ebenfalls. Bei der Frage, wie sich die Angebotsmieten entwickelt haben, bin ich der Versuchung nicht erlegen, Extreme herauszusuchen, sondern ich habe mich auf verlässliche Quellen gestützt. Das Statistische Bundesamt sagt, dass ab Januar 2015 die Angebotsmieten in den Metropolen in Deutschland 21,3 Prozent über den Bestandsmieten lagen. Laut Wohngeld- und Mietenbericht liegen die Angebotsmieten 2018 im Schnitt 25 Prozent über den Bestandsmieten. Und wenn man davon ausgeht, dass diese Angebotsmieten, verwässert durch die Einbeziehung der Bestandsmieten, zwangsläufig die Bestandsmieten von morgen sind, dann wird deutlich, dass ein Eingreifen des Gesetzgebers hier aus unserer Sicht zwingend ist. Deswegen: Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums ist für uns als Deutscher Mieterbund richtig. Wir haben sie seit vielen Jahren gefordert. Allerdings müssen wir auch sagen, dass eine Verlängerung um zwei Jahre kaum die mietpreisdämpfende Wirkung haben dürfte, die wir uns eigentlich von einer gesetzlichen Regelung erhoffen und erwarten. Wenn man sich die Begründung des Gesetzentwurfs ansieht, dann gilt für 28 Prozent der Mietwohnungen auf ansteigenden Mietwohnungsmärkten, dass sich dort die Mietpreissteigerung prognostiziert – bei einem vierjährigen Betrachtungszeitraum von 6,89 Euro auf 11,33 Euro in zehn Jahren. Bei einem sechsjährigen Betrachtungszeitraum ist es eine Steigerung von 6,57 Euro auf 10,80 Euro. Das sind 53 Cent in zehn Jahren. Bei stark ansteigendem Mietwohnungsmarkt beträgt der Unterschied nach zehn Jahren 1,11 Euro. Bei einem leicht ansteigenden Wohnungsmarkt 36 Cent nach zehn Jahren. Unser Fazit deshalb: Die Ausweitung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre ist im Ansatz richtig, reicht aber nicht aus, den zu erwartenden Mietpreisanstieg bei den Bestandsmieten wirksam zu dämpfen. Hierzu müssten letztlich alle Bestandsmieten in die Betrachtung der ortsüblichen Vergleichsmiete

einbezogen werden, wie es übrigens bei der Einführung des Gesetzes auch vorgesehen war und wie die gesetzliche Regelung zwischen 1971 und 1982 auch war. Wenn man nicht alle Mieten in den Betrachtungszeitraum einbeziehen will, sollten es zumindest die der letzten zehn Jahre sein; gern auch der letzten 20 Jahre, wie BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vorgeschlagen haben. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Ropertz. Als Nächstes hat das Wort Herr Solf.

SV **Henrik Solf**: Schönen guten Tag, Herr Vorsitzender, meiner Damen und Herren. Ich spreche hier für den Republikanischen Anwältinnen- und Anwälteverein. Bei der Auseinandersetzung mit dem Gesetzentwurf erscheint aus unserer Sicht zunächst einmal eine historische Betrachtung sehr sinnvoll, auf die mein Vorredner schon hingewiesen hat. 1971 sind Änderungskündigungen für Vermieter durch den Gesetzgeber verboten worden. Im Gegenzug haben Vermieter damals ein einseitiges Erhöhungsrecht auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhalten. Es ist ihnen also untersagt worden, sogenannte Änderungskündigungen vorzunehmen, also zu sagen: „Wir kündigen den Mietvertrag. Du kannst aber darin bleiben, wenn du eine höhere Miete zahlst.“ Auf die Frage, welche dann die ortsübliche Vergleichsmiete sein sollte, hat der Gesetzgeber gesagt: Also da sind dann alle Mieten einzubeziehen. Denn denklogisch können es jedenfalls nicht die Neuabschlussmieten sein, denn dann wäre das Verbot der Änderungskündigung sinnlos gewesen. Letztendlich ist es so, dass davon auszugehen ist, dass alle Mieten am Markt für die entsprechenden Vermieterinnen und Vermieter auskömmlich sind. Daher muss eine ortsübliche Vergleichsmiete nicht nur die Mieten der letzten vier Jahre berücksichtigen oder der letzten sechs Jahre, sondern tatsächlich auch alle Mieten am Markt – also auch Mieten, die länger als 20 Jahre nicht verändert wurden. Dann kann daraus ein statistisches Mittel ermittelt werden. Tatsächlich ist es auch so: Die einzige Studie, die mir aus dem Jahr 2017 aus Stuttgart vorliegt, untersucht, welche Veränderungen eine Verlängerung von vier auf sechs Jahre tatsächlich bringen wird. Der Effekt wird sich, was die ortsübliche Vergleichsmiete angeht, tatsächlich auf nicht mehr als ein Prozent beschränken. Eine



Anmerkung sei mir noch erlaubt: Es ist für uns nicht verständlich, und da muss ich Herrn Herlitz zustimmen, warum der Gesetzgeber wieder nicht an den Mietspiegel und an die Kriterien für die Erstellung des Mietspiegels rangeht. Da gibt es schon einen Gesetzentwurf oder einen Referentenentwurf. Wo der geblieben ist, fragen wir uns. Es wäre jedenfalls sehr sinnvoll. Danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Solf. Als Nächstes ist Herr Warnecke dran. Bitte schön!

SV **Dr. Kai H. Warnecke**: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, Haus & Grund Deutschland hält den Gesetzentwurf für nicht geboten und er führt auch zu Rechtsunsicherheit. Wir halten es bereits für problematisch, dass in einer Kaskade von Mietrechtsänderungen derzeit das Mietrecht geändert wird, ohne überhaupt die Evaluierung der vorangegangenen Maßnahmen abzuwarten und zu wissen, welche Auswirkungen dies auf dem Wohnungsmarkt hat. Begründet wird der Gesetzentwurf damit, dass es in einigen Ballungszentren zu einem extrem hohen Anstieg der Angebotsmieten gekommen sei bzw. die Nachfrage dazu geführt habe und dies wiederum zu einer erheblichen Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete geführt habe. Diese Aussage ist schlicht falsch. Ich weiß jetzt auch, woher die Bundesregierung das hat. Herr Ropertz hat es nämlich auch so gesagt. Angebotsmieten fließen nicht in die ortsübliche Vergleichsmiete ein, sondern allein Neuvertragsmieten. Allein die Tatsache, dass die Bundesregierung das nicht weiß, ist doch ein guter Grund für den Rechtsausschuss, heute ein Zeichen zu setzen und der Bundesregierung dabei auf die Sprünge zu helfen, einen derartig banalen und doch gravierenden Fehler aus dem Gesetzentwurf zu streichen. Richtig ist nämlich, dass – wie auch im Gesetzentwurf steht – die Angebotsmieten häufig aus den Online-Plattformen geholt werden. Daher stammt die Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Dort sind überdurchschnittlich hohe Mieten abgebildet, die natürlich zu einer verzerrten Wahrnehmung, wie bei Herrn Ropertz, führen. Genossenschaften vermieten über Wartelisten. Private Vermieter vermieten häufig im Bekannten- und Freundeskreis. Ich verweise hier auf die Studie, die der Oberbürgermeister von

Stuttgart hat durchführen lassen und aus der gut ersichtlich ist – sie ist vor zwei Monaten veröffentlicht worden –, dass die privaten Vermieter überwiegend im Freundes- und Bekanntenkreis vermieten und dass deswegen die realen Neuvertragsmieten weit unterhalb der Angebotsmieten liegen. Angebotsmieten sollten dennoch Relevanz für die Bundesregierung haben, obwohl sie eben nicht einfließen. Wir verweisen auf die in der schriftlichen Stellungnahme dargestellten Studien von empirica ag, die zeigen, dass zu Beginn des Jahres 2019 die Angebotsmieten in den Ballungszentren stagnieren bzw. gar wieder sinken. Sollte es tatsächlich einmal auf die ortsübliche Vergleichsmiete ankommen – worauf es ankommt – möchte ich nur mal Berlin als Beispiel heranziehen: Diese Stadt wird gerne im Zusammenhang mit explodierenden Mieten genannt. Legen Sie bitte den Mietspiegel 2017 neben den Mietspiegel 2019 und Sie werden sehen, dass real bereinigt in zwei Drittel aller Mietspiegelfelder die Mieten in den vergangenen zwei Jahren gesunken oder aber stagniert sind. Wir haben ein Problem in Kreuzberg und in ein paar anderen Quartieren, aber wir haben nicht mal ein Problem in ganz Berlin. Auch das muss klar gesagt werden und deswegen ist eine bundesweite Lösung nicht geboten. Zum Schluss noch eine Anmerkung zu der Aussage, dass Rechtsunsicherheit gewährt wird: Hier muss man ganz klar sagen, dass der Gesetzentwurf vorsieht, dass die Anpassung eines einfachen Mietspiegels in Zukunft ausgeschlossen ist, wenn er bereits einmal angepasst wurde. Wir müssen also mit dem neuen Rechtsrahmen zahlreiche neue Mietspiegel erstellen. Für die Haus & Grund Vereine kann ich sagen, dass wir uns da personell und finanziell kaum noch beteiligen können. Die Bürgermeister, die wir angeschrieben haben – 352 an der Zahl von Kommunen, die Mietspiegel haben – haben uns ganz überwiegend mitgeteilt, dass sie dafür keine finanziellen Mittel haben. Wir gehen also davon aus, dass wir weniger Mietspiegel in Deutschland haben werden und dass dies ein weiterer Sargnagel in dem bisher eigentlich gut funktionierenden Instrument des Mietspiegels sein wird und die Befriedung im Mietrecht auch durch diese gesetzliche Maßnahme weiter reduziert wird. Das wäre schade. Vielen Dank.



Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Warnecke. Als Letzte Frau Werner, bitte.

SVe **Wibke Werner**: Guten Tag, Herr Vorsitzender, liebe Anwesenden. Auf fast allen Wohnungsmärkten bundesdeutscher Groß- und Universitätsstädte zeigt sich eine Knappheit an günstigem Wohnraum, die mit großer Wahrscheinlichkeit noch anhalten wird. Wo neu gebaut wird, wird hochpreisig gebaut und das geht an dem Bedarf insbesondere der Haushalte mit geringeren Einkommen vorbei. Die wenigen neu gebauten Sozialwohnungen kompensieren bislang nicht einmal den Verlust von Preis- und Belegungsbindungen älterer Bestände. Daher liegt es auf der Hand, dass neben Maßnahmen zur Verbesserung des bezahlbaren Wohnungsangebots außerdem flankierende Regulierungen im Mietpreisrecht erforderlich sind. Die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der Erstellung von Mietspiegeln ist dabei ein wichtiger Aspekt. Der Berliner Mieterverein geht sogar noch über die von der Bundesregierung vorgeschlagene Ausweitung auf vier Jahre bzw. von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vorgeschlagene Ausweitung auf 20 Jahre hinaus und schlägt vor, alle Mieten zu berücksichtigen, also auch die, die sich nicht verändert haben oder die nicht neu vereinbart worden sind. Das dürfte einen deutlich spürbaren Effekt auf das Mietspiegelniveau haben, wie eine Untersuchung aus Stuttgart zeigt, die auch schon Herr Solf genannt hat. Danach haben sie das Mietspiegelniveau untersucht und herausgefunden, dass sich bei einer Ausweitung des Betrachtungszeitraums auf acht Jahre das Mietspiegelniveau um 1,6 Prozent verringern würde. Bei einer Ausweitung des Betrachtungszeitraums auf zehn Jahre würde sich eine Senkung um 1,9 Prozent ergeben und erst bei der Berücksichtigung aller Mieten würde ein spürbarer Effekt, nämlich eine Verringerung um 3,9 Prozent, zu erkennen sein. Es bezog sich auf den Stuttgarter Wohnungsmarkt, aber auf ähnlich angespannten Wohnungsmärkten dürften sich die gleichen Ergebnisse zeigen. Argumente für die Einbeziehung aller Mieten in die Betrachtung liegen insofern auf der Hand, dass wir denken, die ortsübliche Vergleichsmiete soll ja die üblichen Entgelte darstellen, die in einer Gemeinde gezahlt werden. Warum gehören da nicht auch die dazu, die eben nicht verändert, nicht erhöht oder neu abgeschlossen worden sind? Auch das sind

Mieten, die auf dem Wohnungsmarkt gezahlt werden, also auch Teil der üblichen Entgelte sind. Und wie schon Herr Ropertz meinte, ist das letztendlich die Ausgangslage, wie sie der Gesetzgeber bei Einführung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Jahr 1971 schon hatte, nämlich dass er für die Betrachtung der üblicherweise gezahlten Entgelte alle Mieten einbezogen hat – unabhängig davon, ob sie geändert oder neu vereinbart wurden. Aber erwähnt werden soll auch, dass es neben der Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei diesen Änderungen nicht bleiben kann. Diese Wirkungen würden verpuffen, wenn nicht weitere flankierende Maßnahmen ergriffen werden, um die strukturellen Defizite im System der ortsüblichen Vergleichsmiete zu korrigieren. Ich will da nur ein, zwei nennen: Anforderungen an Mieterhöhungserklärungen sollten verschärft werden. Bislang genügt es bei einer Mieterhöhungserklärung, wenn sich Vermieter lediglich auf einen Oberwert beziehen. Ein Tabellenwert genügt für die Mieterhöhungsbegründung, geht aber oft an der tatsächlichen ortsüblichen Vergleichsmiete vorbei. Deswegen sollten Vermieter zukünftig verpflichtet werden, die Merkmale zu benennen, wenn sie vom Mittelwert eines Mietspiegelfelds abweichen, um die ortsübliche Vergleichsmiete tatsächlich anhand der Ausstattungsmerkmale zu begründen. Weiterhin sehen wir es auch als dringend erforderlich an – wie im Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ja auch angesprochen – eine Senkung der Kappungsgrenze vorzunehmen. Der Berliner Mieterverein schlägt in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf sogar die Senkung der Kappungsgrenze auf sechs Prozent in drei Jahren, in anderen Gebieten auf zehn Prozent in drei Jahren vor. Und Herr Warnecke, genau das ist nämlich auch der Grund, warum sich in einigen Baualterklassen des Berliner Mietspiegels 2019 Senkungen ergeben haben. Der Effekt der Senkung der Kappungsgrenze betrifft die Baualterklassenbestände der städtischen Wohnungsunternehmen. Durch Kooperationsvereinbarung sind diese jedoch bereits zu einer gesamten reduzierten Kappungsgrenze verpflichtet und nur die Mieten in Berlin dürfen sich um vier Prozent in zwei Jahren erhöhen. Das hat sich in diesen Baualterklassen in Berlin niedergeschlagen. Deswegen denken wir, dass die Kappungsgrenzen ein weiteres wichtiges Instrument neben der



Ausweitung des Betrachtungszeitraums sind. Daneben ist natürlich auch eine Rechtsverordnung wichtig, da sie Rechtssicherheit schafft. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Werner. Damit sind wir am Ende der Einführungsstatements. Es liegen mir eine ganze Reihe Wortmeldungen vor, die ich jetzt zusammenfassen werde. Als Erster hat Kollege Luczak das Wort, danach Herr Straetmanns. Ich möchte alle bitten, sich kurz zu fassen, damit wir bis 13:00 Uhr durch sind, weil wir zwingend um 13:00 Uhr zur Abstimmung ins Plenum müssen. Sie als Sachverständige haben die Gelegenheit, etwaige noch ausstehende Antworten dem Ausschuss schriftlich nachzureichen. Herr Luczak, bitte.

Abg. **Dr. Jan-Marco Luczak** (CDU/CSU): Vielen Dank. In aller Kürze: Die erste Frage möchte ich an Herrn Warnecke von Haus & Grund richten. Sie hatten in Ihrer schriftlichen Stellungnahme auf die verfassungsrechtlichen Implikationen hingewiesen, insbesondere auf die Vorgaben, die uns das Bundesverfassungsgericht gemacht hat, indem es einen Marktbezug der Miete gefordert hat. Die Mietpreisbremse ist seinerzeit mit verschiedenen Begründungsansätzen, wie Befristungen usw., aufrechterhalten worden. Die Verlängerung von vier auf sechs Jahre ist ja auch nach der Gesetzesbegründung ein Stück weit ein Entfernen vom Marktbezug. Das würde ich Sie nochmal bitten einzuordnen im Hinblick darauf – das hatten Sie in Ihrer schriftlichen Stellungnahme ausgeführt –, dass man ja mittlerweile ein mehr oder weniger zirkulierendes System hat. Stellt uns das verfassungsrechtlich vor Probleme, wenn wir berücksichtigen, dass an wenigen Stellen überhaupt noch eine freie Preisbildung möglich ist? Die zweite Frage möchte ich gern an Herrn Bruch richten: Sie hatten in Ihrer schriftlichen Stellungnahme zu § 5 WiStG ausgeführt, dass dort die Verlängerung von vier auf sechs Jahre auch nachvollzogen werden sollte. Das erscheint mir insoweit zumindest nicht zwingend, als es sich ja um einen Ordnungswidrigkeitentatbestand mit einer anderen, viel schärferen Rechtsfolge handelt. Vielleicht könnten Sie dazu bitte nochmal einige Worte verlieren?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Herr Straetmanns, bitte.

Abg. **Friedrich Straetmanns** (DIE LINKE.): Ja, eine Frage an Herrn Solf und eine Frage an Herrn Ropertz. Herr Solf, Sie würde ich gern bitten, die Frage zu beantworten, welchen Handlungsbedarf Sie bei der Neuregelung der ortsüblichen Vergleichsmiete als notwendig erachten, insbesondere welche Grundlagen für eine rechtssichere Erstellung und Durchsetzbarkeit von Mietspiegeln geschaffen werden sollten. Bitte beleuchten Sie bei der Antwort auch die rechtliche Bedeutung der Wohnlagenkarte. Denn danach werden ja auch Mieterhöhungen angeführt oder für die Begründung herangezogen. Herr Ropertz, Sie würde ich gerne fragen: Halten Sie es sinnvoll, Städte ab einer gewissen Größenordnung zur Aufstellung qualifizierter Mietspiegel gesetzlich zu verpflichten und müsste das dann begleitet werden mit einer finanziellen Unterstützung aus Bundesmitteln?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Frau Willkomm.

Abg. **Katharina Willkomm** (FDP): Danke, Herr Vorsitzender. Ich habe eine Frage, die sich sowohl an Herrn Reinke als auch an Herrn Dr. Warnecke richtet. Sie hatten ja beide schon im Eingangstatement anklingen lassen, dass in dem Referentenentwurf unterschiedliche Ausführungen zum Begriff der Vergleichsmiete existieren, dass die Begrifflichkeit etwas undifferenziert ist. Da würde nochmal interessieren: Was ist eigentlich die Funktion der Vergleichsmiete und ist es nicht diesbezüglich sinnvoller, wenn man so eine Art „Live-Vergleichsmietspiegel“ schaffen würde?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Herr Maier.

Abg. **Jens Maier** (AfD): Daran kann ich gleich anknüpfen. Eine ähnliche Frage habe ich an Herrn Bruch und Herrn Rietschel: Wie müsste ein vernünftiger Mietpreisspiegel Ihrer Meinung nach aussehen? Ein Mietpreisspiegel, der seiner Funktion nach die Marktpreise im Wesentlichen abbilden soll. Danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Herr Hemmelgarn.

Abg. **Udo Hemmelgarn** (AfD): Danke. Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für den Mietspiegel geht zurück auf den Koalitionsvertrag von März 2018. Seither hat sich regulatorisch



einiges getan: Die Mietpreisbremse wurde weiter verschärft, in Berlin wurde der Mietpreisdeckel eingeführt, der, wenn es nach dem Willen einiger ginge, auf das gesamte Bundesgebiet ausgeweitet werden soll. Die Erfolge dieser Ansätze kann man in Berlin schon bewundern. Die Baugenehmigungen sind in den ersten neun Monaten des Jahres um zehn Prozent gesunken. Verschiedene Wohnungsbaugesellschaften haben ihre Bauprojekte gestoppt. Bundesweit sinken die Zahlen der Baugenehmigungen und aus der vielbeschworenen Wohnraumoffensive des Bundes scheint eher ein Rückzugsgefecht zu werden. Frage an Herrn Bruch: Ist es angesichts dieser Entwicklung sinnvoll, den Markt noch weiter zulasten der Vermieter und zulasten möglicher Investoren zu regulieren? Und welche Maßnahmen würden Sie für sinnvoll halten, die immer noch große Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage, insbesondere in den Ballungszentren, zu verringern?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Steineke, bitte.

Abg. **Sebastian Steineke** (CDU/CSU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich habe eine Frage an Herrn Herlitz. Wir haben ja heute schon mehrfach gehört – jedenfalls war das mal die ursprüngliche Ausgangslage –, dass der Mietspiegel zur Befriedung des Verhältnisses der Parteien beitragen sollte. Sind Sie der Auffassung, dass die weitere Verlängerung und die starke Politisierung, die wir bei dem Thema jetzt haben, tatsächlich zur Befriedung des Verhältnisses der Parteien beitragen?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Winkelmeier-Becker.

Abg. **Elisabeth Winkelmeier-Becker** (CDU/CSU): Vielen Dank. Ich habe zuerst eine Frage an Herrn Herlitz. Wir haben ja eine etwas komplizierte Übergangssituation. Wir haben möglicherweise die Umstellung auf einen Zeitraum von sechs Jahren, auf der anderen Seite aber auch noch gültige Mietspiegel, die auf einem vierjährigen Betrachtungszeitraum basieren und unter bestimmten Voraussetzungen weitergelten. Wie beurteilen Sie das? Was können Sie uns für die Gestaltung des Gesetzes noch für Ratschläge mitgeben? Und wie sieht an der Stelle die Übergangsvorschrift zu § 5 WiStG aus Ihrer Sicht

aus? Das wäre die eine Frage und zum anderen hätte ich noch eine Frage an Herrn Bruch, und zwar: Der Koalitionsvertrag sieht ja vor, dass wir uns auch der Standardisierung der Mietspiegel annehmen. Wir gehen jetzt eigentlich in falscher Reihenfolge vor. Eigentlich hätte das eine logisch vor dem anderen stehen sollen. Können Sie uns da noch Ratschläge mitgeben, was wir beachten sollten, welche Standards gesetzt werden sollten? Wie sollten da die Anforderungen konkret aussehen? Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Kollegin. Herr Groß, der auch auf der Liste stand, bitte.

Abg. **Michael Groß** (SPD): Herzlichen Dank. Ich habe jeweils eine Frage an Herrn Ropertz und an Herrn Kühl: Mich würde interessieren, wie Sie die verfassungsrechtlichen Bedenken einschätzen, die schon mehrfach artikuliert worden sind? Ich will das jetzt nicht alles wiederholen. Zum Zweiten würde mich interessieren, welche Erwartungen Sie an die Qualifizierung des Mietspiegels haben, den wir ja auf Seite 111 des Koalitionsvertrages vereinbart haben. Soweit ich weiß, soll in diesem Jahr oder im nächsten Frühjahr auch dazu etwas vorgelegt werden. Mein dritter Punkt hat damit zu tun, dass im Koalitionsvertrag auch nochmal der Bindungszeitraum angesprochen ist. Würde die Verlängerung des Bindungszeitraums eine größere Wirkung erzielen?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Kollege Ullrich, bitte.

Abg. **Dr. Volker Ullrich** (CDU/CSU): Vielen Dank. Ich habe eine Frage an Herrn Prof. Kühl: Mich würde interessieren, inwieweit Sie vor allen Dingen in den Ballungszentren eine Dämpfung des weiteren Mietanstiegs beziffern können? Und eine Frage an Herrn Herlitz: Wie muss aus Ihrer Sicht konkret ein qualifizierter Mietspiegel aussehen, damit er auch verlässlich und rechtssicher bleibt?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Und als Letzter Herr Kühn.

Abg. **Christian Kühn (Tübingen)** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Meine erste Frage geht an Frau Werner: Welche Mindeststandards wären sinnvoll, um einen rechtssicheren Mietspiegel zu gestalten? Also, welche Kriterien wären



notwendig, um zu mehr Rechtssicherheit zu gelangen? Sie kommen ja aus Berlin, Sie sitzen auch in der Kommission für die Regelung der Mietspiegel, von der die Mietspiegel ja auch immer wieder beklagt worden sind. Meine zweite Frage geht an Herrn Solf: Können Sie nochmal Stellung nehmen zu den verfassungsrechtlichen Bedenken an dem Gesetzgebungsvorhaben, die auch in der Anhörung genannt worden sind?

Der stellvertretende Vorsitzende: Vielen Dank. Damit kommen wir zur Antwortrunde. Und als Erste hat das Wort die Kollegin Werner mit der Antwort auf die Frage von Herrn Kühn.

Sve Wibke Werner: Vielen Dank. Ich denke, Instrumentarien, welche die Mietspiegelaus-einandersetzungen schärfen würden, wäre die schon erwähnte Rechtsverordnung, die klare Kriterien definiert, wann ein Mietspiegel ein qualifizierter Mietspiegel ist. Das würde im Übrigen, denke ich, auch den Gerichten die Anwendung und die Antwort auf die Frage erleichtern, ob ein Mietspiegel diesen Kriterien entspricht und ob er als qualifizierter Mietspiegel angewendet werden kann. Darin können dann z. B. solche Punkte geregelt werden: Wie groß muss eine Stichprobe sein? Wie finden die einzelnen Extremwertbereinigungen statt? Wie müssen die Orientierungshilfen gestaltet sein usw.? Darin könnten einige Punkte konkret beschrieben werden, auf die man sich beziehen könnte. Der zweite Punkt, den ich auch vorhin schon genannt hatte: Man kann tatsächlich auch die Anforderungen an die Mieterhöhung schärfen und sagen, wie die ortsübliche Vergleichsmiete begründet oder ermittelt werden soll. Denn da ist es z.B. beim Berliner Mietspiegel auch so, dass eine Spanne besteht und Vermieter dann oft den obersten Wert ansetzen, obwohl die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete, die sich anhand konkreter Ausstattungsstandards für Gebäude und Wohnung ermitteln lässt, meist darunter liegt. Also, da wäre eine weitere Ausgestaltung der Anforderungen an eine Mieterhöhung wichtig, damit die ortsübliche Vergleichsmiete zielgenauer ermittelt werden kann.

Der stellvertretende Vorsitzende: Vielen Dank. Herr Warnecke hat die Antworten auf die Fragen von Herrn Luczak und von Frau Willkomm.

SV Dr. Kai H. Warnecke: Vielen Dank, Herr

Vorsitzender. Sehr geehrter Herr Luczak, zu Ihrer Frage: Das Bundesverfassungsgericht ist ja in der Formulierung seines Beschlusses äußerst schwammig geblieben, wie sich das vermutlich für ein Bundesverfassungsgericht gehört. Nichtsdestotrotz kann man dem Beschluss durchaus entnehmen, dass es immer möglich sein muss für einen Vermieter, das Objekt rentabel zu vermieten. Es darf also im Ergebnis nicht dazu führen, dass die Substanz der Mietsache in Gefahr ist, weil sie nicht mehr unterhalten werden kann oder aber, dass der Eigentümer des Objekts gezwungen ist, das Objekt aufzugeben, weil es anderenfalls ein Zuschussgeschäft wäre. Das sind die Grenzen, in denen wir uns bewegen. Es muss also eine, wie auch immer geartete Wirtschaftlichkeit der Immobilie ermöglicht werden. Und an der Stelle wird es eben schwierig mit den unterschiedlichen Maßnahmen, die wir jetzt haben. Die ortsübliche Vergleichsmiete dient – diene muss ich sagen – ja im laufenden Mietverhältnis dazu, Befriedung und einen Bezug zum Markt herzustellen. Durch die Verknüpfung des laufenden und des neuen Mietverhältnisses über die Mietpreisbremse, sind die Neuvertragsmieten an die Bestandsmieten angekoppelt worden – nämlich in dem Rahmen von plus zehn Prozent. Das heißt, die Möglichkeit, bei der Neuvermietung marktorientiert und wirtschaftlich zu handeln, ist eingeschränkt worden. Und deswegen kommen wir jetzt zu einem Zirkelschluss, weil die neuen Mieten, die in die ortsübliche Vergleichsmiete einfließen, ja bereits an dieser und nicht mehr am Markt orientiert sind. Deswegen haben wir in der Kombination der Mietpreisbremse, die diese Kopplung herstellt, und den weiteren Maßnahmen zur Änderung des Mietspiegels bzw. der ortsüblichen Vergleichsmiete das Problem, dass der Bezug zum Markt infolge dieses Zirkels völlig fehlt. Letztlich ist der Eigentümer dann tatsächlich gezwungen, das Immobilieneigentum aufzugeben oder die Sache nicht weiter zu unterhalten. In der Extremvariante ist das ja auch das, was hier in Berlin mit dem Mietendeckel angekündigt wurde. Da sieht man ja die Reaktion der Eigentümer bereits. Insofern ist das eigentlich nur ein Schritt vor dem Mietendeckel, den wir hier haben und deswegen trifft das natürlich nicht auf unsere Zustimmung.

Frau Willkomm, vielen Dank für Ihre Frage. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll ja eine



Orientierung für Mieter, aber auch für den privaten Vermieter sein, um in einem laufenden Mietverhältnis ohne Streit auszukommen. Das war ja die wesentliche Aufgabe, welche man der ortsüblichen Vergleichsmiete zugeordnet hat. Bis zur Einführung der Mietpreisbremse hat das – die Kollegen des Mieterbundes sagen es ja meistens auch – ganz gut funktioniert, weil Mieter und Vermieter sich im laufenden Mietverhältnis an dieser ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren konnten und es dann eben weniger Streit über eine Angemessenheit der Mieterhöhung gab. Jetzt haben wir das Problem, dass durch die Regelung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Begrenzung der Mieterhöhung in diesem Bereich es natürlich in Märkten, wo der Wohnungsmarkt eng ist, dazu kommt, dass sich die Mieten im Bestand nicht so schnell entwickeln können, wie Mieten bei der Neuvermietung. Oder schlimmer noch gesagt: Wenn dieser Markt knapp ist, wird es da einen großen Unterschied geben. Das ist eine logische Folge des sozialen Mietrechts, das wir haben und das Haus & Grund auch gar nicht kritisiert. Das ist definitiv eine sinnvolle Grundlage, um Mietern in diesem Land die Sicherheit zu gewähren, dass sie, wenn sie eine Wohnung haben, dort nicht rausgedrängt werden können. Wenn wir jetzt aber hingehen und systematisch – mit Verlaub auch mit absichtlichen Fehlbehauptungen mit Blick auf die ortsübliche Vergleichsmiete – eine Situation herbeireden, die so gar nicht besteht, dann haben wir ein Problem, denn es wird hier immer wieder behauptet und es steht ja sogar im Gesetzentwurf drin – was wirklich irritierend ist –, dass die Angebotsmieten die ortsübliche Vergleichsmiete beeinträchtigen. Das ist objektiv falsch. Dann sieht man, wo wir angekommen sind. Die Angebotsmieten werden zu einem Maßstab erhoben, der überhaupt kein gesetzlicher Maßstab ist und auch nicht werden kann. Maßstab ist die Neuvertragsmiete und es ist ein, glaube ich, großes Manko dieses Gesetzentwurfs, dass sich niemand ernsthaft damit auseinandergesetzt hat. Was sind die Bestandsmieten? Was sind die Neuvertragsmieten – und zwar über alle Mietverhältnisse? Was sind die Angebotsmieten, über die wir reden? Wenn im Gesetzentwurf tatsächlich auf die Online-Plattformen rekuriert wird, die nachweislich nur auf einen ganz kleinen Ausschnitt der Angebotsmieten abstellen, dann haben wir

eigentlich schon eine vierte Gruppe an Mieten und die ist natürlich nochmal höher, als die der normalen Angebotsmieten – wenn man die Miete als Angebotsmiete bezeichnen kann, die man im Freundeskreis offeriert oder anbietet oder die eine Genossenschaft einem potenziellen Neumitglied auf der Warteliste offeriert. Wir haben also eine Kaskade und diese Diskrepanz zwischen den Bestandsmieten und den Online-Angebotsmieten wird dann dazu genutzt, eine Gesetzesbegründung zu stricken. Da muss man sagen: Offensichtlich werden die Begrifflichkeiten gezielt genutzt, um hier etwas herbeizureden, was so nicht stimmt. Deswegen nochmal zum Schluss der Hinweis auf den Berliner Mietspiegel: Man muss nur den Mietspiegel 2017 neben den Mietspiegel 2019 legen und gucken, was los ist. Ich gucke nach Kreuzberg. In Kreuzberg ist es anders, aber dann brauchen wir eine Lösung für Kreuzberg und nicht für Deutschland.

Der stellvertretende Vorsitzende: Danke, Herr Warnecke, wunderbar. Herr Solf hat jetzt als Nächster das Wort. Herr Solf mit den Antworten auf die Fragen von Herrn Straetmanns und Herrn Kühn.

SV Henrik Solf: Danke schön. Zu den nötigen Regelungen für einen rechtssicheren Mietspiegel habe ich in meiner Stellungnahme schon Einiges gesagt. Die Kriterien, die geregelt werden müssten: Man müsste die Größe der notwendigen Stichprobe definieren. Es wird ja in Berlin mittlerweile diskutiert – das war ursprünglich mal ein Vorschlag, der aus der CDU kam – ein Mietenkataster einzuführen, also eine Informationspflicht aller Vermieterinnen und Vermieter an das Land über die Höhe der vereinbarten Mieten. Das wäre natürlich die optimale Stichprobe. Eine Teilstichprobe hat immer die Gefahr zur Folge, dass sie nicht repräsentativ ist. Es müsste geregelt werden, wie die Extremwertbereinigung stattzufinden hat. Es müsste geregelt werden, wie die Spanne zu definieren ist. Also in Berlin war es mal, wenn ich mich recht entsinne, eine Zwei-Drittel-Spanne. Dann ist sie nach heftigen Diskussionen auf eine Drei-Fünftel-Spanne erweitert worden. Dann ist die Frage: Wie ist der Mittelwert zu definieren? Ist der statistisch oder arithmetisch zu definieren? Aus unserer Sicht wäre es auch sinnvoll, Kriterien für die Definition von Wohnlagen zu finden. Da gibt's ja immer



wieder die Diskussion um die Frage, ob es in Berlin eine besonders gute Wohnlage geben sollte. Dazu kann ich im Moment nichts sagen. Darüber habe ich noch nicht allzu intensiv nachgedacht, muss ich ehrlich zugeben. Aber den Streit gibt's und darüber kann man sicherlich nachdenken. Und man kann sicherlich auch darüber nachdenken oder sollte darüber nachdenken, welchen Stellenwert man dem qualifizierten Mietspiegel als Beweismittel im Zivilprozess einräumt. Dazu finden sie Ausführliches in der Stellungnahme. Zur zweiten Frage: Der Kollege hat ja gerade schon sehr viel zur verfassungsrechtlichen Bewertung dieser Änderung gesagt. Das Bundesverfassungsgericht hat als Kriterien Substanzgefahr oder dauerhaften Verlust des Eigentums für den Vermieter benannt. Das sehe ich, ehrlich gesagt, nicht. Dass eine Erweiterung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre tatsächlich zu einer Senkung der ortsüblichen Vergleichsmiete um ein Prozent führt, kann ich nicht sehen. Das Zweite ist: Man muss ja zunächst einmal davon ausgehen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete so eine Art Marktmiete abbilden soll. Das war die ursprüngliche Idee des Gesetzgebers und da müssen alle Mieten einfließen, denn auch die lange nicht veränderten Mieten sind ja für die betroffenen Vermieter durchaus auskömmlich. Sonst hätten sie ja, mit welchen Mitteln auch immer, die Mieten erhöht. Letztes Wort noch zum Berliner Mietspiegel und der realwertbereinigten Senkung 2019 gegenüber 2017: Das ist jetzt eine etwas platte Herangehensweise. In meinem Bezirk, in dem ich tätig bin, im Prenzlauer Berg vor allem, sind ganze Wohnlagen in der Bewertung von mittlerer Wohnlage in gute Wohnlage gehüpft. Das bildet sich so einfach natürlich nicht im Mietspiegel ab. D. h., da mag die mittlere Wohnlage sich nicht verändert oder nur wenig verändert haben, wenn sich meine Wohnung mittlerweile in einer guten Wohnlage wiederfindet. Also, das können Sie nicht so einfach nebeneinanderstellen. Danke.

Der stellvertretende Vorsitzende: Vielen Dank, Herr Solf. Als Nächster Herr Ropertz mit den Antworten auf die Fragen von Herrn Straetmanns und Herrn Groß.

SV Ulrich Ropertz: Die erste Frage war, ob ich qualifizierte Mietspiegel in Städten ab einer bestimmten Größenordnung für sinnvoll halte. Da

muss ich sagen: Ja. Wir erwarten als Deutscher Mieterbund, dass es zumindest in Städten ab 50.000 Einwohnern einen qualifizierten Mietspiegel geben sollte. Wir hätten auch viel Sympathie für entsprechende Zuschüsse für Kommunen und Städte, die dies nicht aus eigener Kraft schaffen. Wir sehen aber die Problematik, dass es nicht so einfach für einen Bundesgesetzgeber ist, den Städten vorzuschreiben, Mietspiegel zu erstellen bzw. diese zu finanzieren. Also müsste aus unserer Sicht eine entsprechende Regelung die Länder mit einbeziehen. Die zweite Frage betraf die verfassungsrechtlichen Bedenken. Im Gegensatz zu einem meiner Vorredner halte ich die Ausführungen des Bundesverfassungsgerichts schon für ziemlich klar. Das Bundesverfassungsgericht hat u.a. gesagt, dass das Grundgesetz dem Vermieter keine höchstmögliche Rendite garantiere und dass die Grenzen des Art. 14 GG überschritten würden, wenn es auf Vermieterseite auf Dauer zu Verlusten oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache komme. Ich habe in meiner Stellungnahme eben gesagt, welche Auswirkungen finanzieller Art die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre hat. Das bewegt sich im Cent-Bereich. Dass es hierdurch zu einer Substanzgefährdung der Mietsache oder auf Dauer zu Verlusten des Vermieters kommt, halte ich für ausgeschlossen. Deshalb hätte ich keinerlei Bedenken, diesem Gesetz die Verfassungsgemäßheit zu attestieren. Die Erwartung, die ich an einen qualifizierten Mietspiegel habe, ist, das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter bei Mieterhöhungen und der Anwendung der Mietpreisbremse zu befrieden. Wir haben im Mieterhöhungsrecht drei Varianten, Mieterhöhungen zu begründen: Das eine ist das Sachverständigengutachten. Darauf werden Vermieter aufgrund der Kosten sicherlich nicht so gerne zurückgreifen wollen. Die zweite sind Vergleichswohnungen. Das ist ganz sicherlich die wackeligste Begründung, die man sich vorstellen kann. Es bleiben Mietspiegel. Mietspiegel stoßen jedoch – so jedenfalls unsere Erfahrung – sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite auf große Akzeptanz und deshalb muss und sollte dieses Begründungsmittel stärker eingesetzt und gestärkt werden. Was wir brauchen sind Vorgaben, die – ich will es unjuristisch sagen – Rechtssicherheit garantieren. Es kann nicht sein, dass wir ein



überragendes und von allen Seiten akzeptiertes Instrument haben, das irgendein Statistiker aus dem Rennen schießt. Deswegen ist die wichtigste Anforderung, die wir haben, die rechtssichere Ausgestaltung eines derartigen Instruments. Zum Thema „Verlängerung des Bindungszeitraums“: Ich kann mir vorstellen, dass die Städte ein gewisses finanzielles Interesse daran haben, den Bindungszeitraum zu verlängern. Dann müssen sie den Mietspiegel nicht so oft neu erstellen bzw. fortschreiten. Allein die Verlängerung des Bindungszeitraums würde uns in der Sache, glaube ich, nicht weiterbringen. Solange es die Rechtsprechung zum sogenannten Stichtagszuschlag gibt, besteht – wenn man diese Rechtsprechung akzeptiert und gesetzlich nicht in irgendeiner Form korrigiert – die Möglichkeit eines Stichtagszuschlags und ist die Verlängerung des Betrachtungszeitraums relativ sinnlos. Es führt im Ergebnis eher zu einer Rechtsunsicherheit, weil ich bei einem langen Betrachtungszeitraum noch viel stärker damit rechnen muss, dass irgendjemand diesen sogenannten Stichtagszuschlag fordert. Die Problematik des Stichtagszuschlags gesetzlich aufzugreifen, weil sie dem Grunde nach der Transparenz eines Mietspiegels zuwiderläuft, mag man als Appell auch verstehen. Die letzte Frage war, ob ich in irgendeiner Form beziffern kann, wie sich der Mietanstieg durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums verändert: Nein, kann ich nicht. Aus meiner Sicht gibt es nur die eine Quelle, die Herr Solf und Frau Werner zitiert haben. Stuttgart hat bei der Erstellung des Mietspiegels tatsächlich ausgerechnet, was sich beim Mietspiegel verändern würde, wenn wir Betrachtungszeiträume von sechs, acht und zehn Jahren hätten. Und es gibt eben in der Gesetzesbegründung die Prognosen des Statistischen Bundesamtes, des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) und von Prognos. Im Ergebnis sagen aber letztlich alle, dass die mietpreisdämpfende Wirkung eines verlängerten Betrachtungszeitraums minimal sei; zumindest wenn es um den Betrachtungszeitraum sechs Jahre gehe.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Ropertz. Herr Rietschel mit der Antwort auf die Frage von Herrn Maier.

SV **Christian Rietschel**: Vielen Dank. Ein Mietspiegel sollte einfach und durchschaubar

sein, um von Mietern wie Vermietern anerkannt zu werden. Ich arbeite im Raum Dresden in mehreren Arbeitsgruppen „Mietspiegel“ mit. Nur Dresden selbst hat einen sogenannten qualifizierten Mietspiegel. Er ist im jüngsten Mietspiegel erstmalig von einem Tabellenmietspiegel in einen Regressionsmietspiegel umgewandelt worden, weil die Datenmenge nicht ausreichte, die einzelnen Tabellenfelder sinnvoll zu füllen. Und was passierte anschließend? Dass der Mietspiegel zu zahlreichen Diskussionen in der Öffentlichkeit geführt hat. Auf einmal erschien das Lagekriterium – ich glaube Herr Ropertz sprach das vorhin an – etwas widersinnig. Da war im Nobelstadtteil „Weißer Hirsch“ auf einmal die Miethöhe genauso hoch wie im Plattenbaugebiet von Gerbitz, weil die einzelnen Elemente, wenn man das zusammenzählte, einfach dieses Ergebnis zeigten. Also, um Akzeptanz für einen Mietspiegel zu haben, muss er durchschaubar und nachvollziehbar sein – auch für Ottonormalverbraucher, nämlich Mieter und Vermieter, die nicht das als Beruf betreiben, sondern das anwenden müssen. Es braucht klare Kriterien, wie der Mietspiegel zu erstellen ist. Ich selbst hatte Mühe, die Daten zu durchschauen, wie man den Revisionsmietspiegel berechnet hat. Da gibt es eine ganze Reihe statistisch mathematischer Formeln, die Ottonormalverbraucher nicht verständlich zu machen sind. Aber diejenigen, die das ausgerechnet haben, versichern, er sei wesentlich treffsicherer und stelle die Marktgegebenheiten besser dar. Also, hier sind noch Untersuchungen erforderlich, wie das aussehen soll. Wir haben mit einfachen Mietspiegeln gute Erfahrungen gemacht. Das hat eine durchaus befriedende Funktion, wenn wir uns mit den Mietervereinen einig waren und diese Mietspiegel soweit mit der jeweiligen Kommune gemeinsam erarbeitet und durch sie haben in Kraft setzen lassen. Hier wurde vorhin noch gesagt, die Mieten seien auskömmlich, sonst würden die Vermieter die Miete erhöhen. Die kleinen privaten Vermieter sind oft überfordert mit Mieterhöhungen. Die geben lieber auf. Die vernachlässigen ihre Grundstücke und wenn es dann nicht mehr geht, wird verkauft. Ob das Sinn und Zweck der Politik ist, habe ich große Zweifel. Danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Rietschel. Ich schaue jetzt auf die Uhr und schaue auf die Kolleginnen und Kollegen, wer



jetzt beabsichtigt, ins Plenum rüberzugehen. Alle müssen. Das ist bedauerlich. Wir haben uns hier vorne verständigt, das wir uns zwei Varianten überlegen können: Die eine Variante ist, dass Sie die Antworten, die noch ausstehen, hier zu Protokoll diktieren. Ich selbst könnte hier bleiben. Die aus unserer Sicht sinniger erscheinende Variante ist, dass die Herren Reinke, Bruch, Herlitz und Kühl – Sie haben die Fragen ja mitgeschrieben - die Antworten schriftlich einreichen und dass wir diese – wie die Stellungnahmen selbst – als ergänzende Stellungnahmen behandeln. Das scheint uns angemessener zu sein, als ein Wortprotokoll. Wir bedauern die Zeitknappheit sehr. Die Verzögerung

des Ablaufs liegt an den tagesaktuellen Ereignissen des heutigen Morgens, die fast eineinhalb Stunden gekostet haben. Ich persönlich möchte Ihnen herzlich danken für die Arbeit, die Sie sich gemacht haben. Ich kenne die andere Seite auch, weil ich früher immer wieder mal als Sachverständiger an öffentlichen Anhörungen teilgenommen habe. Wir werden das alles zur Kenntnis nehmen und gewichten – auch die Bundesregierung, die neben mir sitzt. Natürlich sind wir auf Anregungen immer erpicht. Dank auch an die Kolleginnen und Kollegen, die hier waren. Danke den Zuhörern und Zuschauern auf der Tribüne für das Interesse. Ich schließe die Sitzung. Herzlichen Dank.

Schluss der Sitzung: 12:54 Uhr

Dr. Heribert Hirte, MdB
Stellvertretender Vorsitzender



Anlagen: Stellungnahmen der Sachverständigen

Christian Bruch	Seite 23
Carsten Herlitz	Seite 31
Michael Reinke	Seite 47
Christian Rietschel	Seite 55
Ulrich Ropertz	Seite 61
Henrik Solf	Seite 68
Dr. Kai H. Warnecke	Seite 72
Wibke Werner	Seite 80

Anlagen: Ergänzende Stellungnahmen der Sachverständigen

Christian Bruch	Seite 88
Carsten Herlitz	Seite 94
Michael Reinke	Seite 99