



Ausschussdrucksache 21(6)4c
vom 19. Juni 2025, 13:15 Uhr

Schriftliche Stellungnahme
des Sachverständigen Dirk Salewski

Öffentliche Anhörung

zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige
Miethöhe bei Mietbeginn
BT-Drucksache 21/322

zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr. Till Steffen, Hanna Steinmüller, Lukas
Benner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetzes
BT-Drucksache 21/222

zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Katalin Gennburg, Sahra Mirow, weiterer
Abgeordneter und der Fraktion Die Linke

Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen
BT-Drucksache 21/355

Dem Ausschuss ist das vorliegende Dokument in nicht barrierefreier Form zugeleitet worden.

Stellungnahme

der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

**a) zum Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD
Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die
zulässige Miethöhe bei Mietbeginn
BT-Drucksache 21/322,**

**b) zum Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr. Till Steffen, Hanna
Steinmüller, Lukas Benner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetzes
BT-Drucksache 21/222**

und zum

**c) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Katalin Gennburg, Sahra Mirow,
weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke
Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen
BT-Drucksache 21/355**

Berlin, 18.06.2025

[Zu a\) Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, BT-Drucksache 21/322](#)

[Präambel](#)

Die BID bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn.

Die wiederholte Verlängerung der Mietpreisbremse wird von der BID abgelehnt. Es handelt sich um die Fortsetzung eines mietrechtlichen Eingriffs in die Eigentumsrechte, der ursprünglich für 5 Jahre befristet werden sollte.

Weder Entwurfstext noch Gesetzesbegründung sind ansatzweise geeignet, den erhöhten verfassungsrechtlichen Anforderungen für eine Verlängerung der Mietpreisbremse verfassungsfest zu entsprechen. Erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit werden weiter verstärkt. Denn bei der mittlerweile seit zehn Jahren geltenden Mietpreisbremse kann man nicht mehr von einer Übergangsregelung sprechen. Das Bundesverfassungsgericht hatte sie in seiner Entscheidung von 2019 (Beschluss vom 18.07.2019 – 1 BvL 1/18) nur als solche gebilligt.



**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
Französische Str. 55
10117 Berlin

Dirk Salewski
BID-Vorsitzender
& BFW-Präsident
Tel.: 030 / 32781-101
E-Mail: dirk.salewski@bfw-bund.de

Ansprechpartner
Franco Höfling
Justiziar/Leiter Recht
BFW e. V.
Tel. 030 / 32781-115
E-Mail: franco.hoeffling@bfw-bund.de

Es ist unmöglich, dass mit der Mietpreisbremse erschwinglicher, angemessener Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten gesichert werden kann. Um dieses Ziel zu erreichen, braucht es adäquate Investitionen in den Wohnungsbau. Davon sind wir aktuell weit entfernt. Dementsprechend weit sind wir von der verfassungsrechtlichen Vorgabe entfernt, dass eine Mietpreisbremse als vorübergehendes Schmerzmittel zur Abmilderung von Symptomen durch eine wirksame Wohnungsbauoffensive flankiert wird.

Während einer Wohnungsbaukrise die Mietpreisbremse zu verlängern oder gar zu verschärfen ist wie ein Brandbeschleuniger für die Verhinderung von Wohnungsbau. Eine der Ursachen für die Auswirkungen ist, dass massive staatliche Eingriffe in den Markt die Marktteilnehmer verunsichern. Die Marktteilnehmer wissen schlichtweg nicht, was zukünftig noch alles an Regulierung auf sie zukommt. Planungssicherheit und valide Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden beeinträchtigt oder gar verhindert. Verringern sich Mietanpassungspotenziale bei der Weitervermietung, sinkt auch die Investitionsbereitschaft der Vermieter.

Das Gleiche gilt auch für die Bestandsbewirtschaftung. Staatliche Eingriffe in den Markt verunsichern die Marktteilnehmer. Die Investitionsbereitschaft sinkt. Sanierungen werden aufgeschoben. Bestände werden teilweise aufgegeben.

Wenn Investitionen im Bestand ausbleiben, nähert sich die Wohnqualität schrittweise dem staatlich regulierten Mietpreis an. Der Standard der Wohnungen sinkt. Auch energetische Sanierungen können dann aus wirtschaftlicher Sicht unattraktiv für den Vermieter werden. Das verhindert wirksamen Klimaschutz im Gebäudesektor.

Verdrängungsprozesse werden bei Neu- und Wiedervermietung auch durch mietpreisrechtliche Eingriffe im Übrigen nicht verhindert. Bei 500 Bewerbern für eine Wohnung gehen auch weiterhin 499 leer aus. Damit bleiben die Vermögensverhältnisse das entscheidende Kriterium bei der Wiedervermietung. Der Mieter mit der besten Bonität bekommt die Wohnung. Das ist nicht gerecht. Mit der Verlängerung der Mietpreisbremse wird diese Ungerechtigkeit perpetuiert.

Die aktuellen Einschätzungen der EU-Kommission zur makroökonomischen Lage in Deutschland belegen eindrücklich, dass die gegenwärtige Mietpreisregulierung auf dem Wohnungsmarkt maßgeblich zu Login-Effekten und zur Investitionszurückhaltung im Wohnungsneubau beiträgt.

In Abschnitt 32 des Länderberichts der EU-Kommission wird ausgeführt:
„...Die Wohnungsinvestitionen in Deutschland sind im Jahr 2024 zum vierten Mal in Folge zurückgegangen, was zu einem Mangel von bis zu 600.000 Wohnungen führt. Die Wohnraumknappheit verschärft die Probleme der

Bezahlbarkeit und hat Auswirkungen, da sie die Arbeitsmobilität behindert. Um dieser Herausforderung zu begegnen, sind Innovationen im Bauwesen, vereinfachte Vorschriften, eine bessere Flächennutzungsplanung und optimierte Verkehrsverbindungen erforderlich. Übermäßig strenge Mietregulierung kann dringend benötigte private Investitionen verhindern...“

Der Länderbericht der EU-Kommission unterstreicht damit, dass eine zielgerichtete Wohnungsbauoffensive nur dann realisierbar ist, wenn die politischen Rahmenbedingungen konsequent investitionsfreundlich ausgestaltet werden. Eine Fortführung oder gar Ausweitung regulativer Instrumente, wie die Mietpreisbremse stehen diesem Ziel diametral entgegen.

Es ist daher folgerichtig, dass auch eine Änderung des Stichtages für die Neubaubauausnahme abgelehnt wird. Eine solche Änderung würde die die grundlegenden verfassungsrechtlichen Zweifel sowie die negativen Effekte für Wohnungsbau und Bestandsentwicklung verstärken.

Das IW Köln stellt in einer Pressemitteilung vom 17.06.2025 fest: *„...Je angespannter der Markt, desto seltener ziehen Menschen um...Mietpreisregulierungen wie die Mietpreisbremse führen mittelfristig zu weniger Angebot, sinkender Investitionsbereitschaft und abnehmender Wohnungsqualität. Die Folge: Besonders einkommensschwächere Haushalte finden keinen Wohnraum. Von der schützenden Preiswirkung profitieren hingegen vor allem einkommensstarke Mieter-Haushalte. „Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht durch mehr Regulierung. Die Mietpreisbremse mag kurzfristig Symptome lindern – langfristig aber blockiert sie Wohnungsbau und verschärft das Problem, das sie eigentlich lösen will“, sagt IW-Immobilienexperte Christian Oberst. Vielmehr verspiele die Politik Vertrauen, wenn sie bei den Neubauten rückwirkend in geltende Regeln eingreift. „Der Bausektor braucht zuverlässige Rahmenbedingungen, niedrige Baukosten und weniger Bürokratie – keine staatlichen Eingriffe...“*

Die BID fordert: Die Politik muss endlich umdenken! Statt weiterer Eingriffe in die Regulierung der Miethöhe müssen endlich alle erforderlichen Maßnahmen für mehr Wohnungsbau umgesetzt werden. Nur das schafft bezahlbaren Wohnraum.

Eckpunkte der Stellungnahme im Kurzüberblick:

- Verlängerung der Mietpreisbremse vermeiden (§ 556d Abs. 2 S.4 BGB-E).
 - Wohnungsbauoffensive starten. Vorrangige Ausschöpfung von Potentialen zur Erhöhung des Wohnungsangebots.
 - Zielverfehlung: Keine nachweisbaren Erkenntnisse über die sozialen Effekte.
 - Verfassungsrechtliche Zweifel mietpreisrechtlicher Regulierung.
 - Verfassungsrechtlich fragwürdige Wechselwirkung zwischen Mietpreisbremse und Verstetigung des Wohnungsmangels.
 - Verfassungsrechtlich fragwürdige Auswirkungen auf die ortsüblichen Vergleichsmiete.
 - Gesetzgebungsbedürfnis auf valider statistischer Grundlage nachweisen. Angebotsmieten begründen kein Gesetzgebungsbedürfnis.
- Beschränkungen für den Neubau vermeiden (§ 556d S.1 BGB-E).
- Befristung der Rechtsverordnung für maximal 5 Jahren klarstellen. Umgehungen vermeiden (§ 556d Abs. 2 S.1 BGB-E).
- Teilmarktbezug herstellen (§ 556d Abs.2 S.2 BGB-E).
- Gesetzliche Kopplung an einen Maßnahmenplan für Mietwohnungsbau neben dem Begründungserfordernis ergänzen (§ 556d Abs. 2 S.8 BGB-E).

Im Einzelnen:

Verlängerung der Mietpreisbremse vermeiden (§ 556d Abs. 2 S.4 BGB-E).

Eine Verlängerung der Mietpreisbremse für die Zeit nach 2025 kommt aus nachfolgenden Gründen nicht in Betracht:

Wohnungsbauoffensive starten. Vorrangige Ausschöpfung von Potentialen zur Erhöhung des Wohnungsangebots.

Eine Gesamtstrategie zur Entspannung des Wohnungsmarktes fehlt. Ebenso fehlt der Nachweis, dass alle Möglichkeiten ausgeschöpft worden, das Wohnungsangebot in den Teilmärkten mit geringen Wohnungsangebot signifikant zu erhöhen. Auch die bloße Aufzählung von Maßnahmen, wie in der Gesetzesbegründung auf Seite 4 ist hierfür nicht ausreichend, weil dies eine valide Wirkungsanalyse, die Feststellung noch nicht ausgeschöpfter Potentiale und die Feststellung erforderlicher Maßnahmen zur Erschließung noch nicht ausgeschöpfter Potentiale nicht ersetzen kann. Auf der Grundlage der Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichtes vom 18.07.2019 (siehe BVerfGE 1 BvL 1/18, BvL 4/18 und 1 BvR 1595/18, insbesondere RN 62 bis 69) sind diese staatlichen Maßnahmen jedoch vorrangig. Am Rande anzumerken sei, dass die

Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts mittlerweile sechs Jahre zurückliegt, was ihre Relevanz nicht verblasen, sondern eher verstärken lässt.

So kann etwa mit einer bedarfsgerechten Ausweitung und Förderung des sozialen Wohnungsbaus, der bürokratischen und rechtlichen Erleichterung und Beschleunigung von Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren sowie der besseren Ausnutzung von Baulandreserven eine Linderung der Wohnungsmarktanspannung herbeigeführt werden. Auf dieser Weise kann nachhaltig der Wohnraumzugang auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Preisen erhalten werden.

Bislang wurden jedoch keine hinreichenden wirksamen Schritte unternommen, um beispielsweise die Dauer von Bebauungsplanverfahren von durchschnittlich acht bis zu zwölf Jahren, nachhaltig zu reduzieren. Auch der aktuelle Gesetzentwurf zum BauGB, der sogenannte „Bauturbo“, bringt das schnellere und einfache Bauen nicht signifikant voran.

Forderung: Die bislang fehlende, jedoch vorrangige Gesamtstrategie zur Entspannung des Wohnungsmarktes ist nachzuholen. Alle Potentiale zur Erhöhung des Wohnungsangebots sind vorrangig auszuschöpfen und nachzuweisen.

Zielverfehlung: Keine nachweisbaren Erkenntnisse über die sozialen Effekte.

Die Mietpreisbremse verfolgt das Ziel, Mieten auf ein sozialverträgliches Maß zurückzuführen, um angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken. Dieses Ziel wird nicht erreicht.

Dass mit der Mietpreisbremse tatsächlich erschwinglicher angemessener Wohnraum für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen gesichert werden kann, ist nicht nachweisbar. Denn es handelt es sich um eine gesetzliche Konstruktion, in die eine soziale Bedeutung hineingelegt wird, die generell das Mietrecht und insbesondere die Mietpreisbremse ohne adäquate Investitionen in den bedarfsgerechten Wohnungsbau nicht leisten kann.

Entgegen der Begründung (siehe u. a. Seite 4) ist die Mietpreisbremse nicht geeignet Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für alle zu sichern. Auch Verdrängungsprozesse bestimmter Bevölkerungsschichten werden bei Neu- und Wiedervermietung nicht verhindert. Wohnungsmangel wird verstetigt. Bei 500 Bewerbern für eine Wohnung gehen auch weiterhin 499 leer aus, egal ob es einen Mietpreisbremse gibt oder nicht. Damit bleiben die Vermögensverhältnisse das entscheidende Kriterium. Der Mieter mit der besten Bonität

bekommt die Wohnung. Durch eine Verlängerung würde man diesen Zustand der Ungerechtigkeit erhalten.

Verfassungsrechtliche Zweifel mietpreisrechtlicher Regulierung.

Sämtliche mietpreisrechtliche Regelungen hätten in einer Gesamtschau vorab verfassungsrechtlich untersucht werden müssen. Dies ist bislang nicht erfolgt. Eine isolierte Betrachtung der Mietpreisbremse ist nicht zielführend.

Seit dem Jahr 2013 wurde das Mietrecht zum Schutz der Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihren Wohnquartieren wie folgt verschärft.

- In angespannten Wohnungsmärkten: Kappungsgrenze in Höhe von 15 % in bestehenden Mietverhältnissen, § 558 Abs. 3 BGB.
- Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlung u.a. von bis zu zehn Jahren in angespannten Wohnungsmärkten, § 577a BGB.
- In angespannten Wohnungsmärkten: Begrenzung der Wiedervermietungsmiete in Höhe von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (sog. Mietpreisbremse), §§ 556d ff. BGB.
- Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel von vier auf sechs Jahren, § 558 Abs. 2 BGB.
- Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 8 % bei gleichzeitiger Einführung von Kappungsgrenzen in Höhe von 2 bzw. 3 EUR innerhalb von sechs Jahren, § 559 BGB.

Vor dem Hintergrund der Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts zur Mietpreisbremse vom 18.07.2019 (siehe BVerfGE 1 BvL 1/18, BvL 4/18 und 1 BvR 1595/18, RN 62 bis 69), die die Verfassungsmäßigkeit auf der Grundlage eines vierjährigen Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete und einer bis 2020 befristeten Mietpreisbremse gerade noch bejaht haben, hätte geprüft werden müssen, ob mit weitergehenden Eingriffen wie der Verlängerung des Betrachtungszeitraumes auf 6 Jahre und der verlängerten Mietpreisbremse bis 2025 bereits ein Punkt bei der gesetzlichen Mietpreisregulierung erreicht wird, der mit Artikel 14 GG nicht mehr vereinbar ist. Dies ist bislang unterblieben.

In dieser Vorprüfung hätte insbesondere auf der Grundlage der o. g. Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichtes geprüft werden müssen, ob Fehllungseffekte der gesetzlichen Mietpreisregulierung überwiegen. So werden viele Vermieter auch in Zukunft die einkommensstärksten Bewerber als Mieter auswählen, mit der Folge, dass sich die Chancen auf eine bezahlbare Wohnung für einkommenschwächere Wohnungssuchende bei gleichbleibendem Angebot an Mietwohnungen nicht erhöhen.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Eigentümer aufgrund der durch die Miethöhenregulierung verringerten Ertragsaussichten von der Wiedervermietung von Wohnungen Abstand nehmen und dadurch das Angebot an Mietwohnungen weiter sinken könnte (vgl. Schuldt, Mietpreisbremse, 2017, S. 72, 209).

Als Alternative zu einer Mietpreisregulierung kommen vorrangig (siehe oben) auch weitere zielführendere staatliche Maßnahmen zur Linderung oder Behebung der Wohnungsnot in Betracht, etwa die stärkere Förderung des Wohnungsbaus (vgl. Blankenagel/Schroder/Spoerr, NZM 2015, S. 1, 17; Derleder, WuM 2013, S. 383, 391) oder die Verbesserung der finanziellen Lage der Wohnungssuchenden (vgl. Blankenagel/Schroder/Spoerr, NZM 2015, S. 1, 18). Dies ist ebenfalls vorab zu prüfen, wurde jedoch bislang unterlassen.

Zu den Fehllenkungseffekten der Mietpreisregulierung hat das Bundesverfassungsgericht in seinen Entscheidungen vom 18.07.2019 ausgeführt und bestätigt, dass diese in die Vorprüfung zu einer gesetzlichen Mietpreisregulierung einzubeziehen sind (BVerfGE 1 BvL 1/18, BvL 4/18 und 1 BvR 1595/18 vom 18.07.2019, siehe RN 62 bis 69). Dies ist jedoch unterblieben. Anderenfalls hätte der Gesetzgeber zu dem Ergebnis kommen müssen, dass in Anbetracht der Fehllenkungseffekte eine Verlängerung der Mietpreisbremse nicht in Betracht kommt.

Verfassungsrechtlich fragwürdige Wechselwirkung zwischen Mietpreisbremse und Verstetigung des Wohnungsmangels.

Der Regulierungsspielraum für die Mietpreisbremse ist wegen des erheblichen Eingriffs in die Privatautonomie des Vermieters sehr begrenzt. Entsprechend hoch sind die verfassungsrechtlichen Vorgaben, die bei einer derartigen gesetzlichen Regelung beachtet werden müssen, um den Interessenausgleich zwischen Vermieter- und Mieterrechten zu erhalten. Neben der eigentumsrechtlichen Relevanz gilt dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass eine Regelung zur Mietenbegrenzung, die den mietrechtlich immanenten Interessenausgleich nicht angemessen beachtet, immer auch dazu führt, dass die Investitionsbereitschaft sinkt und sich der Wohnungsmangel verfestigt. Die Mietpreisbremse funktioniert damit nicht als Übergangslösung, sondern als Verstetigung des Mietwohnungsmangels. Bestätigt wird dies auch durch den aktuellen Bericht der EU-Kommission zur makroökonomischen Lage in Deutschland (siehe oben Seite 2 der Stellungnahme).

Die Ausnahmeregelung für den Neubau ist hierbei keine Regelung zur Beibehaltung des Mietwohnungsneubaus, sondern nur der teilweise Verzicht auf staatliche Regulierung.

Die mit der Mietpreisregulierung verbundenen Eingriffe in den Markt beschränken die Selbstregulierungskräfte des Marktes, und verunsichern die Marktteilnehmer vor möglichen investiven Entscheidungen, werden sich also mittelbar - trotz der partiellen Ausnahmen - negativ auf die Attraktivität für den Mietwohnungsbau und damit das Investitionsklima auswirken. Ausnahmen für den Neubau sind somit begriffsnotwendig auch kein Anreiz für Investitionen in den Mietwohnungsneubau.

Zusätzliche Anreize für den Neubau und für Investitionen entstehen nur durch einen umfassenden Maßnahmenplan für mehr bezahlbaren Wohnraum. Ein derartiger Maßnahmenplan ist bislang jedoch nicht in § 556d BGB (s. u.) enthalten.

Es gibt bislang auch kein Förderprogramm für Sanierungsmaßnahmen, das die durch gesetzliche Mietpreisregulierung verursachte Finanzierungslücke schließt. Durch die Reduzierung der Investitionstätigkeit in die Modernisierung der Mietwohnungsbestände wird sich der Wohnwert der Wohnungen wegen ausbleibender Investitionen schrittweise dem begrenzten Mietpreis annähern. Ursache ist die mit der reduzierten Miete einhergehende Reduzierung von Investitionsanreizen und die fehlende gesetzliche Kombination zwischen Mietenbegrenzung und Investitionsanreiz.

Verfassungsrechtlich fragwürdige Auswirkungen auf die ortsüblichen Vergleichsmiete.

Gemäß § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB ist die Kündigung eines Mietverhältnisses zum Zwecke der Mieterhöhung ausgeschlossen. Damit beschränkt der Bundesgesetzgeber die Eigentumsfreiheit der Vermieter, um der besonderen sozialen Bedeutung der Wohnung Rechnung zu tragen. Im Gegenzug räumt er Vermietern durch § 558 Abs. 1 BGB die Möglichkeit ein, Bestandsmieten unter bestimmten Voraussetzungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen. Ziel ist der soziale und wirtschaftliche Ausgleich von Vermieter- und Mieterinteressen. Der Ausschluss der Änderungskündigung bedingt damit notwendigerweise die Möglichkeit zu einer angemessenen Mieterhöhung (BVerfGE 37, 132 (141); BGH NZM 2007, 639 Rn. 12; Artz, in: MüKo-BGB, 7. Auflage 2016, § 558 RN. 3.).

Diese Balance wird durch mietpreisrechtliche Eingriffe zu Lasten der Vermieter immer mehr verändert. Vermieter verlieren schrittweise die Spielräume zur Mietanpassung, während sie nach wie vor durch § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB an einer Änderungskündigung gehindert werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete entfernt sich immer mehr von der Marktmiete. Der verfassungskonforme Fortbestand als modifizierte Marktmiete ist gefährdet.

Gesetzgebungsbedürfnis auf valider statistischer Grundlage nachweisen. Angebotsmieten begründen kein Gesetzgebungsbedürfnis.

Ein Anstieg von Wiedervermietungsmiten wird weder begründet noch nachgewiesen. Es fehlen jegliche statistische Nachweise zur Begründung eines Gesetzgebungsbedürfnisses.

Die Verlängerung, aber auch die Wirksamkeit der Mietpreisbremse kann im Übrigen auch nicht mit steigenden oder sinkenden Angebotsmieten begründet werden. Hierin liegt auch ein wesentlicher konzeptionelle Grundfehler des in der Gesetzesbegründung (Seite 4) zitierten DIW-Gutachtens aus dem Jahr 2019.

Steigende Angebotsmieten sind kein valider Indikator, um ein Gesetzgebungsbedürfnis für eine Verlängerung der Mietpreisbremse zu begründen. Denn hierbei handelt es sich lediglich um Mieten aus dem Vertrieb über Mietinserate von Immobilienportalen, die nur einen Ausschnitt der im Markt möglichen Vertriebswege abbilden. Des Weiteren ist nicht klar, ob die zugrundeliegenden Mietinserate tatsächlich zu Vertragsabschlüssen in der genannten Höhe geführt haben.

Eine weitere Verschiebung des Aussagewertes ergibt sich daraus, dass überdurchschnittlich viele Vermietungen von Neubauwohnungen in die Erfassung der Angebotsmieten eingehen, die aufgrund der Baualtersklasse noch keinen Niederschlag im Mietspiegel gefunden haben.

Hinzukommt, dass die Mehrzahl der Vermieter die Angebotsportale für die Neuvermietung nicht prioritär nutzt. Aufgrund der hohen Nachfrage existieren in vielen Unternehmen Wartelisten von Mietinteressenten, so dass eine Schaltung auf öffentlichen Portalen nur begrenzt stattfindet. Dies gilt insbesondere für preiswerteren Wohnraum. Damit werden vor allem die zahlreichen Anschlussvermietungen statistisch nicht als „Angebotsmieten“ erfasst, die die Vermieter aufgrund der vorhandenen Nachfrage rechtswirksam abschließen.

Forderung: Das behauptete Gesetzgebungsbedürfnis ist nachzuweisen. Die Vorprüfung zum Gesetzgebungsbedürfnis auf einer validen statistischen Grundlage ist nachzuholen.

Sollte die Mietpreisbremse ungeachtet der o.g. Kritikpunkte und offenen Fragen verlängert werden, so sind nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:

Beschränkungen für den Neubau vermeiden (§ 556d S.1 BGB-E).

Eine Änderung des Stichtages oder eine anderweitige Beschränkung für die Neubausausnahme wird abgelehnt, weil dies die grundlegenden verfassungsrechtlichen Zweifel sowie die negativen Effekte für Wohnungsbau und Bestandsentwicklung verstärkt.

Im Einzelnen:

Verfassungsrechtliche Zweifel werden verstärkt.

Jeder weitere mietpreisrechtliche Eingriff verstärkt die verfassungsrechtliche Fragwürdigkeit. Die Eigentumsrechte der Vermieter werden zusätzlich zur Verlängerung der Mietpreisbremse eingeschränkt. Das verstärkt die verfassungsrechtlichen Zweifel, gerade auch in der Summe der mietpreisrechtlichen Eingriffe der letzten Jahre. Die verfassungsrechtliche Vorprüfung ist nachzuholen.

Ziele werden nicht erreicht. Einkommensschwächere Haushalte werden nicht geschützt.

Die Mietpreisbremse zielt darauf ab, einkommensschwächere Haushalte zu schützen. Die Neubausausnahme in der bisherigen Form hat damit jedoch nichts zu tun. Denn in den Neubauten der letzten 10 Jahre wohnen in der Regel die einkommensstärkeren Mieter. Eine Regulierung schützt damit nicht die einkommensschwächeren Haushalte, sondern tendenziell Mieter mit höherer Bonität.

Verzerrung des Wohnungsmarktes.

Es müssen Anreize für eine Wohnungsbauoffensive geschaffen werden. Der Eingriff in die Neubausausnahme beeinträchtigt nachträglich die Planungssicherheit und wirtschaftliche Tragfähigkeit von Investitionen in den Wohnungsbau. Das ist widersprüchlich. Die Folgenbetrachtung ist nachzuholen.

Vorprüfung zum Bestandsschutz nachholen.

Es handelt sich um einen rückwirkenden Eingriff in bereits getätigte Investitionen. Bestandsschutz ist nicht mehr gewährleistet. Fragen zum verfassungskonformen Bestandsschutz müssen vorab geklärt werden.

Finanzierung durch rückwirkenden Eingriff beeinträchtigt.

Wenn ein Immobilienunternehmen 2015 einen Neubau errichtet/erworben hat, realisiert sich jetzt ein Zinserhöhungsrisiko (10 Jahre Zinsbindung i. d. R.), was wenigstens zum Teil durch höhere Neuvermietungsrenten finanziert werden muss. Dies wird durch mietpreisrechtliche Eingriffe negativ beeinträchtigt

und führt zu Verlusten, was sich wiederum auch negativ auf die Neubaubereitschaft auswirkt. Gleiches gilt für Finanzierung durch Anleihen.

Bestandsentwicklung der Neubaubestände beeinträchtigt.

Die Neubaubestände seit 2014 kommen nun nach 10 Jahren in einen Sanierungszyklus. Vor dem Hintergrund reduzierter Einnahmen verschieben Vermieter Sanierungen oder geben Bestände auf, weil sich Investitionen in die weitere Bestandsentwicklung nicht mehr lohnen. Die Folgenbetrachtung ist nachzuholen.

Verunsicherung verhindert Investitionen.

Es besteht Unsicherheit für Investoren. Prognosen für zukünftige Investitionen sind vor dem Hintergrund ständiger staatlicher Regulierung nicht mehr planungssicher möglich. Eine nachträgliche Beschränkung der Neubausausnahme konterkariert die Signale und Hoffnungen der Branche, die durch gesetzliche Regelungen im Baurecht geschaffen werden sollten. Erleichterungen im Baurecht nützen nichts, wenn sich das Bauen durch hohe Kosten (40 % Preissteigerungen seit 2019) und den Begrenzungen im Einnahmehereich (Miethöhe) nicht lohnt.

Wohnqualität sinkt.

Wenn Investitionen im Bestand ausbleiben, nähert sich die Wohnqualität schrittweise dem staatlich regulierten Mietpreis an. Die Wohnqualität auch der neueren Bestände sinkt. Die Folgenbetrachtung ist nachzuholen.

Wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtbestände gefährdet.

Neubauten generieren oft höhere Mieteinnahmen und gleichen niedrigere Renditen aus älteren Beständen aus. Wenn der Staat Mietpreisbremse oder/und Mietpreisbegrenzungen auf Neubauten ausweitet, wird diese Balance gestört. Neue Wohngebäude, die in den letzten 10 Jahren gebaut wurden, spielen damit eine entscheidende Rolle in der strategischen Wirtschaftlichkeitsberechnung von Immobilienunternehmen. Sie sind oft wertstabiler, energieeffizienter und attraktiver für Mieter, was sie zu einem wichtigen Bestandteil der Mischkalkulation macht. Die rückwirkende Einbeziehung von Neubaubeständen hat damit erhebliche negative Auswirkungen auf diese Mischkalkulation.

Nachhaltige Bestandsentwicklung im Gesamtbestand beeinträchtigt.

Mit den Einnahmen aus dem Neubau der letzten Jahre werden Investitionen (Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen) in die Gebäude mit geringerem Standard gegenfinanziert. Die Einnahmen gewährleisten damit auch, dass Investitionen zum Beispiel in die weniger energieeffizienten Altbestände getätigt werden. Der Neubau ohne mietpreisrechtliche Regulierung trägt damit auch dazu bei, dass gerade auch die Bestände mit niedrigerem Standard, u.a. auf dem Weg zur Klimaneutralität weiterentwickelt werden.

Finanzierungsprobleme für neue Projekte.

Banken bewerten Immobilienprojekte nach ihrer zukünftigen Rentabilität. Wenn Mietpreisregulierungen die erwarteten Einnahmen für Neubauprojekte begrenzen, kann dies zu einer schwierigeren Finanzierung neuer Bauprojekte führen.

Marktorientierung der Vergleichsmiete geht verloren.

Zusätzlich gedeckelte Neuvertragsmieten fließen in die Mietspiegel ein und verzerren so das Abbild der ortsüblichen Vergleichsmieten. Der Abstand zur Marktmiete vergrößert sich. Die Marktorientierung geht immer mehr verloren. Die rechtliche Angreifbarkeit der Mietspiegelwerte verstärkt sich. Der Mietspiegel verliert Schritt für Schritt seine Befriedungsfunktion. Die Folgenbetrachtung ist nachzuholen.

Befristung der Rechtsverordnung für maximal 5 Jahren klarstellen. Umgehungen vermeiden. (§ 556 Abs. 2 S.1 BGB-E).

Neben der Verlängerung der Mietpreisbremse soll die Höchstbefristung von 5 Jahren für die Landesverordnungen abgeschafft werden. Das wäre weniger problematisch, sofern die Mietpreisbremse tatsächlich 2029 ausläuft. Sollte es jedoch eine weitere verfassungsrechtlich fragwürdige Verlängerung für die Zeit nach 2029 geben, sind nach dem Entwurf auch Landesverordnungen denkbar, die länger als 5 Jahre laufen. Um die verfassungsrechtlich geforderte Übergangslösung handelt es sich dann auch aus diesem Grund nicht mehr.

Forderung: Die Streichung in § 556 Abs. 2 S.1 BGB-E wird aufgehoben.

Formulierungsvorschlag für § 556 Abs. 2 S.1 BGB-E: „...Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung **für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren** zu bestimmen...“

Teilmarktbezug herstellen (§ 556d Abs.2 S.2 BGB-E).

Landesgesetzgeber sind wegen der Heterogenität der Teilmärkte verfassungsrechtlich gehalten, möglichst teilmarktbezogen zu agieren. Denn Mangellagen können nur teilmarktbezogen auftreten. Es macht daher auch keinen Sinn, eine Mietpreisbremse flächendeckend für ganze Großstädte wie Berlin, Hamburg oder München zu erlassen.

Forderung: Der Teilmarktbezug ist in § 556d Abs. 2 S.2 BGB-E klarzustellen.

Formulierungsvorschlag für § 556d Abs. 2 S.2 BGB-E: „...Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung

der Bevölkerung mit Mietwohnungen in ~~einer Gemeinde oder einem Teil~~ **einem Teilmarkt oder in Teilmärkten** der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist...“

Gesetzliche Kopplung an einen Maßnahmenplan für Mietwohnungsbau neben dem Begründungserfordernis ergänzen (§ 556d Abs. 2 S.8 BGB-E).

Die valide Feststellung von Potentialen und erforderlichen Maßnahmen zur bedarfsgerechten Angebotserweiterung ist maßgeblich, weil eine von der Investitionstätigkeit gesetzlich isolierte Mietpreisregulierung verfassungskonform nicht funktioniert.

Gesetzgeberisches Ziel muss es immer auch sein, den gesetzlichen Interessenausgleich so zu gestalten, dass die Investitionsbereitschaft trotz des Eingriffs erhalten bleibt. Dieses Ziel wird durch die Mietpreisbremse bereits deswegen verfehlt, weil die Mietpreisbegrenzung nicht an einen zusätzlichen Maßnahmenplan zur Erhöhung des Wohnungsangebots gekoppelt worden ist. Die gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse sind damit bereits in der Grundkonzeption unvollständig.

Auch eine Begründung, wie zu § 556d Abs. 2. S. 8 BGB-E im BMJ-Entwurf vom 25.10.2024, ersetzt nicht den verfassungsrechtlich geforderten Maßnahmenplan.

Forderung: Die Mietpreisbremse ist neben dem Begründungserfordernis in § 556d Abs. 2 S. 8 BGB-E an einen Maßnahmenplan zur Erhöhung des Wohnungsangebots (hier § 556d Abs. 2 S.5 BGB-neu) zu koppeln.

Formulierungsvorschlag für § 556d S. 5 bis S. 8 BGB-E): „...**Die Rechtsverordnung nach Satz 1 ist an einen Maßnahmenplan zur Erhöhung des Wohnungsangebots zu koppeln.** Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen. **Im Fall der wiederholten Bestimmung eines Gebietes durch Rechtsverordnung nach Satz 1 muss sich aus der Begründung zudem ergeben, welche Abhilfemaßnahmen ergriffen wurden und weshalb auch unter Berücksichtigung dieser Abhilfemaßnahmen die Bestimmung eines Gebietes durch Rechtsverordnung erforderlich ist...**“

[Zu b\) Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr. Till Steffen, Hanna Steinmüller, Lukas Benner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetzes, BT-Drucksache 21/222](#)

Eckpunkte der Stellungnahme im Überblick

- Kein Regelungsbedürfnis für möblierten Wohnraum (§ 556d Abs.1 BGB-E).
- Keine Entfristung der Mietpreisbremse (§ 556d Abs. 2 S. 4 BGB-E).
- Beschränkungen für den Neubau vermeiden (§ 556d S.1 BGB-E).
- Strengere Sanktionierung von Verstößen gegen die Mietpreisbremse vermeiden (§ 556g Abs. 1 S.2 BGB-E).
- Kopplung von Indexmieten an den VPI ohne Kappung erhalten (§ 557b Abs.3 BGB-E).
- Verlängerung des Betrachtungszeitraumes vermeiden (§ 558 Abs. 2 S.2 BGB-E).
- Reduzierung der Kappungsgrenze vermeiden (§ 558 Abs.3 S.2 BGB-E).
- 5- Jahresfrist für Eigenbedarfskündigungen in Mangellagen vermeiden (§ 566 Abs. 1 BGB-E).
- Keine verlängerte Kündigungsfrist für Eigenbedarfskündigungen in Mangellagen (§ 573c Abs. 1 BGB-E).
- Praxisferne und systemwidrige Sanktionierung für fehlerhaft bestimmte Mieten vermeiden (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz-E).

Im Einzelnen:

[Kein Regelungsbedürfnis für möblierten Wohnraum \(§ 556d Abs.1 BGB-E\).](#)

Es besteht kein Regulierungsbedürfnis. Einzelfälle begründen keinen gesetzlichen Handlungsbedarf. Die Bundesregierung hat zu der in der Begründung (Seite 9) genannten wortgleichen Bundesratsinitiative (Bundesratsdrucksache 218/23) bereits Stellung genommen und ein Regelungsbedürfnis verneint. Grundlage sind die Ergebnisse einer durch das BMJ beauftragten Studie des Beratungsunternehmens Oxford Economics. Der Titel der in 06/23 veröffentlichten Studie lautet „Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes“.

Die Ergebnisse der Studie im Einzelnen:

Es gibt keine Indizien dafür, dass die Einführung der Mietpreisbremse zu einer systematischen Umwandlung von Leerwohnungen in möblierte Mietwohnungen geführt hat.

Die Anwendung der Mietpreisbremse auf möblierte Wohnungen stellt weder außergerichtlich noch gerichtlich ein nennenswertes Streitthema dar.

Bislang sind nur verhältnismäßig wenige Wohnungssuchende gezwungen, auf den möblierten Wohnungsmarkt auszuweichen, weil sie keine unmöblierte Wohnung finden. Um entsprechenden Ausweichzwängen entgegenzuwirken, empfiehlt die Studie eine Erhöhung des Wohnungsangebots.

Die Einführung der Mietpreisbremse hat nicht generell dazu geführt, dass sich der Möblierungszuschlag für möblierte Wohnungen erhöht hat. Eine moderate Erhöhung ist nur bei möblierten Wohnungen zu beobachten, die von vornherein für den vorübergehenden Gebrauch bestimmt sind.

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für möblierte Wohnungen ist in der Praxis schwierig. Die Untersuchung empfiehlt insoweit eine Erfassung bei der Erstellung von Mietspiegeln. Eine Pflicht zur Ausweisung des Möblierungszuschlags im Mietvertrag wird hingegen nicht für erforderlich gehalten, zumal diese Kleinvermieter überfordert und die Ausweisung streitanfällig ist.

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist auch ohne Möblierung nicht rechtssicher möglich. Grund ist, dass die ortsübliche Vergleichsmiete kein punktgenauer Wert ist, sondern ohnehin nur in einer Spanne abgebildet werden kann. Eine Streuung und eine vermeintliche Fehleranfälligkeit sind systemimmanent in den gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse von vornherein angelegt. Fehler sind nicht per se die Folge eines vorsätzlichen Zuwiderhandelns.

Keine Entfristung der Mietpreisbremse (§ 556d Abs. 2 S. 4 BGB-E).

Die Entfristung der Mietpreisbremse ist verfassungswidrig und wird abgelehnt. Es handelt sich dann nicht mehr um die verfassungsrechtlich geforderte Übergangslösung. Wegen der weiteren Einzelheiten wird den Inhalt der o.g. Stellungnahme zum Gesetzentwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, BT-Drucksache 21/322 verwiesen.

Beschränkungen für den Neubau vermeiden (§ 556d S.1 BGB-E).

Mietpreisrechtliche Beschränkungen für den Neubau werden abgelehnt. Die zeitliche Beschränkung für die Neubaubausnahme verstärkt die grundlegenden verfassungsrechtlichen Zweifel sowie die negativen Effekte für Wohnungsbau und Bestandsentwicklung. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der o.g. Stellungnahme zum Gesetzentwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, BT-Drucksache 21/322 verwiesen.

Strengere Sanktionierung von Verstößen gegen die Mietpreisbremse vermeiden (§ 556g Abs. 1 S.2 BGB-E)

Eine strengere Sanktionierung von Verstößen gegen die Mietpreisbremse ist nicht sachgerecht. Denn die zulässige Miete lässt sich nicht rechtssicher ermitteln. Der Verstoß gegen die Mietpreisbremse ist daher auch nicht per se ein persönlich vorwerfbares Verhalten des Vermieters.

Ursache ist die ortsübliche Vergleichsmiete, die keinen punktgenauen, rechtssicher bestimmbareren Wert darstellt. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist stattdessen ein Spannenwert, also ein Wert in einer Mietpreisspanne, die auf Durchschnittswerten basiert. Selbst bei Anwendung qualifizierter Mietspiegel bleibt eine erhebliche Unsicherheit hinsichtlich der exakten Mietberechnung bestehen.

Diese strukturelle Rechtsunsicherheit führt dazu, dass ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse häufig nicht auf Vorsatz oder Fahrlässigkeit zurückzuführen ist, sondern auf unvermeidbare Bewertungsdifferenzen.

Eine gesetzliche Verschärfung der Sanktionen, etwa durch Teilnichtigkeit, bei der der 10%-Zuschlag entfällt, würde Vermieter unverhältnismäßig belasten und widerspricht dem Grundsatz der Rechtssicherheit. Fehlende Rechtssicherheit darf nicht zu Lasten der Rechtsanwender gehen.

Die Rückführung auf das gesetzlich zulässige Maß (ortsübliche Vergleichsmiete + 10 %) ist sachgerecht und ausreichend.

Forderung: Statt Sanktionen zu verschärfen, sollte der Fokus auf der Verbesserung der Mietspiegelqualität und der rechtlichen Klarheit mietgesetzlicher Regelungen liegen.

Kopplung von Indexmieten an den VPI ohne Kappung erhalten (§ 557b Abs.3 BGB-E).

Die Kappung der Indexmieten auf die Steigerung des Nettokaltmietenindex ist nicht sachgerecht. Der bisherige Verbraucherpreisindex hat sich als verlässlicher Maßstab bewährt. Eine Änderung wäre ein politisch motivierter Eingriff, der mehr Probleme schafft als löst.

Im Einzelnen:

Mietrechtlichen Interessenausgleich erhalten. Gesetzgebungsbedürfnis nachweisen.

Der bislang im Indexmietenvertrag enthaltene Interessenausgleich würde ausgehebelt. Vermieter können keine Mieterhöhung nach § 558 BGB durchführen, sind aber selbst von gestiegenen Preisen betroffen, die sich nicht nach dem Nettokaltmietenindex richten. Dies ist sachfremd.

Maßgeblich ist, dass der Abschluss eines Indexmietvertrages sorgfältige Vorüberlegungen des Vermieters erfordert. Bei diesen Vorüberlegungen muss der Vermieter bedenken, dass bei Indexmietverträgen eine Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nicht möglich ist (§ 557b Abs. 2 S. 3 BGB). Steigen die ortsüblichen Mieten schneller als die Lebenshaltungskosten, ergibt sich damit für Vermieter ein wirtschaftlicher Nachteil. Mietanpassungspotentiale können dann oft nicht ausgeschöpft werden.

Hinzukommt, dass auch eine Mieterhöhung nach Modernisierung zumeist nicht möglich ist. Lediglich Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, können eine Mieterhöhung nach Modernisierung rechtfertigen.

Diese Grundprämissen führen dazu, dass nur die Bestände mit Indexmieten vermietet werden, bei denen in den nächsten Jahren keine Modernisierungsmaßnahmen geplant sind. Das sind typischerweise Neubau oder umfangreich sanierte Bestände. In Anbetracht des langfristigen Planungshorizonts sind Indexmieten üblicherweise nur in diesen Beständen wirtschaftlich sinnvoll.

Der Regelungsvorschlag erfasst damit typischerweise nur die Zielgruppen, die sich diese neu gebauten oder umfassend sanierten Wohnungen auch leisten können. Das ist damit nur ein kleiner Ausschnitt im Markt, der nicht zu einer Verallgemeinerung unter dem Stichwort „sozialer Mieterschutz“ führen kann. Oder anders formuliert: Die sozial Bedürftigen wohnen häufig nicht in den Wohnungen mit Indexmieten. Der Regelungsvorschlag ist also auch keine Initiative für sozialen Mieterschutz.

Wirtschaftliche Entwicklungen verlaufen wellenförmig. Das heißt hier konkret, dass die jahrelang niedrige Inflation nunmehr durch eine Phase höherer Inflation abgelöst wird. So lag der Schwankungsbereich der Inflation zwischen 2001 und 2021 bei durchschnittlich 1,49 Prozent.

Indexmieten waren damit für Mieter in den Jahren zwischen 2011 und 2021 vielfach wirtschaftlich vorteilhaft, weil die Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete in vielen Teilmärkten deutlich höher war.

Bei höheren Steigerungen für Lebenshaltungskosten handelt es sich daher lediglich um Nachholeffekte für eine jahrelang niedrige Inflation. Diese bislang

kurzzeitige Phase der Kompensation für jahrelang niedrige Steigerungen der Inflation begründet noch kein Gesetzgebungsbedürfnis.

Marktverzerrung vermeiden.

Der Verbraucherpreisindex (VPI) bildet die allgemeine Preisentwicklung ab und ist branchenunabhängig. Er belastet auch die Kalkulation des Vermieters. Der Nettokaltmietenindex hingegen ist selbst Teil des Mietmarkts – eine Koppelung daran würde bedeuten, dass sich Mieten an sich selbst orientieren, was zirkulär und verzerrend wirkt. Auf den ersten Blick scheint er passend zu sein. Tatsächlich verkennt der Vorschlag aber, dass der Nettokaltmietenindex sachfremd ist. Es geht bei der Indexmiete allein um die höheren Kosten, die der Vermieter tragen muss und zur Mietanpassung berechtigen.

Politische Steuerung der Mietentwicklung beschränken.

Der Nettokaltmietenindex wird stärker politisch beeinflusst, etwa durch Mietendeckel, Preisbremsen oder Förderprogramme.

Eine Koppelung daran könnte zu einer staatlich gelenkten Mietentwicklung führen – mit weniger Markttransparenz und weniger Planbarkeit für Vermieter.

Investitionshemmnis vermeiden.

Wenn Mieten sich künftig langsamer oder unvorhersehbarer entwickeln, sinkt die Kalkulationssicherheit für Investoren. Das könnte zu einem Rückgang von Neubau und Sanierungen führen – mit negativen Folgen für das Wohnungsangebot.

Verlängerung des Betrachtungszeitraumes vermeiden (§ 558 Abs. 2 S.2 BGB-E).

Eine Verlängerung des Betrachtungszeitraumes (hier von 6 auf 20 Jahre) wird abgelehnt.

Eine längere Betrachtung würde veraltete Mietverhältnisse stärker gewichten. Das führt zu einer künstlichen Dämpfung oder sogar Absenkung der Vergleichsmiete, da ältere Mieten oft deutlich unter dem aktuellen Marktniveau liegen. Der Marktbezug geht verloren.

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um kein Steuerungsinstrument zur Dämpfung von Mieten, sondern um ein Instrument, die Mieten im laufenden Mietverhältnis sozialverträglich an die Marktentwicklung anzupassen. Der Marktbezug darf nicht verlorengehen, weil anderenfalls Rechtssicherheit und Akzeptanz der Mietspiegel gefährdet wären.

Durch eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums entfernt sich die ortsübliche Vergleichsmiete / Mietspiegelmiete weiter als bisher von der allgemeinen Marktentwicklung. In dynamischen Märkten mit steigenden Mieten kann die ortsübliche Vergleichsmiete durch die Ausweitung des Betrachtungszeitraums rein statistisch sogar sinken. Die Folge ist, dass die Akzeptanz des Mietspiegels sinkt. Vermieter werden motiviert, statt des Mietspiegels, auf andere Begründungsmittel wie Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten auszuweichen.

Soweit Vermieter nicht auf andere Begründungsmittel ausweichen, sinkt die Bereitschaft für Investitionen in den dringend notwendigen Mietwohnungsbau und in die Instandsetzung sowie Modernisierung.

Reduzierung der Kappungsgrenze vermeiden (§ 558 Abs.3 S.2 BGB-E).

Die Reduzierung der Kappungsgrenze von 15 % auf 9 % wird abgelehnt. Wegen der Einzelheiten wird auf o.g. Ausführungen zu den negativen Folgen weiterer mietpreisrechtlicher Eingriffe verwiesen.

5- Jahresfrist für Eigenbedarfskündigungen in Mangellagen vermeiden (§ 566 Abs. 1 BGB-E).

Die Wartefrist stellt einen erheblichen Eingriff in Art. 14 GG (Eigentumsgarantie) dar. Eigentümer könnten ihre Immobilie faktisch 5 Jahre lang nicht selbst frei nutzen, was einer Teilenteignung gleichkommt.

Viele private Käufer erwerben Wohnungen zur eigenen Nutzung. Eine 5-jährige Sperrfrist würde diese Zielgruppe abschrecken, was den Verkauf von Eigentumswohnungen erschwert und die Vermögensbildung behindert.

Wenn Eigentümer nicht flexibel über ihr Eigentum verfügen können, sinkt die Attraktivität von Investitionen. Das kann zu einem Rückgang von Wohnungsangebot und Neubautätigkeit führen.

Keine verlängerte Kündigungsfrist für Eigenbedarfskündigungen in Mangellagen (§ 573c Abs. 1 BGB-E).

Die Verlängerung der Kündigungsfrist ist nicht sachgerecht.

Die aktuelle Kündigungsfrist von mindestens 3 bis 9 Monate je nach Mietdauer ist bereits ein Kompromiss zwischen Mieterschutz und Eigentümerinteresse, der den Interessenausgleich wahrt.

Eigentümer, die aus berechtigtem Eigenbedarf kündigen, müssten noch länger auf die Nutzung warten. Das ist besonders problematisch bei familiären oder gesundheitlichen Gründen, die eine schnelle Nutzung, gerade in Mangellagen erfordern.

Im Ergebnis würden die Änderungen die Verfügungsgewalt über das Eigentum erheblich einschränken, private Käufer abschrecken und Investitionen in Wohnraum unattraktiver machen.

Praxisferne und systemwidrige Sanktionierung für fehlerhaft bestimmte Mieten vermeiden (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz-E).

Der Regelungsvorschlag ist praxisfern und systemwidrig.

Die mit dem Gesetzentwurf beabsichtigte Verbesserung der Praxistauglichkeit von § 5 WiStG gegen Mietpreisüberhöhung ist verfehlt und widerspricht der gesetzlichen Grundintention, wonach nur nötigungsähnliche Handlungen, die zu einer Mietpreisüberhöhung führen, strafrechtlich als Ordnungswidrigkeit geahndet werden sollen.

Das besondere Unrecht der Tat, welches sich gerade aus dem Tatbestandsmerkmal des Ausnutzens ergibt, darf demzufolge nicht gestrichen werden, da anderenfalls § 5 WiStG seinen strafrechtlich relevanten Charakter als nötigungsähnlicher Tatbestand verliert.

§ 5 WiStG-E würde nicht mehr in den Katalog der „Straftatbestände“ im WiStG passen, wonach Handlungen entsprechend ihres besonderen Unwertes und ihrer besonderen Verwerflichkeit strafrechtlich sanktioniert sind.

Folgerichtig passt dann auch die Höhe des Bußgeldes nicht mehr zum Unwert der Tat. Die zwischen Tatbestand und Rechtsfolge abgestimmte Gesamtsystematik und Verhältnismäßigkeit im WiStG wird im Ergebnis ausgehebelt.

Dessen ungeachtet wird der Bußgeldrahmen im Entwurf sogar diametral entgegengesetzt von 50.000 Euro auf 100.000 Euro verdoppelt, wodurch sich das Missverhältnis zwischen Tatbestand und Rechtsfolge weiter verschärft.

Faktisch handelt es sich um eine zweite, jedoch diesmal bundesweite und unbefristete Mietpreisbremse, die damit im Widerspruch zur Grundintention der §§ 556d ff. BGB steht, weil sie die bisherigen verfassungsrechtlichen Prämissen der Mietpreisbremse missachtet. Diese sehen lediglich eine befristete und regional begrenzte Regelung in Verbindung mit adäquaten Maßnahmen zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums vor.

Auch sieht die Mietpreisbremse gem. §§ 556d ff BGB vor, dass der Neubau und auch umfassend modernisierte Wohnungen vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse nicht erfasst werden. Die Neuregelung von § 5 WiStG würde

jedoch dazu führen, dass diese Ausnahmetatbestände in den Anwendungsbereich fallen. Dies ist ein grundlegender Wertungswiderspruch, der die privilegierenden Tatbestände der Mietpreisbremse aushebelt und dazu führen wird, dass die Investitionen in den Neubau und in umfassende Modernisierungen abnehmen.

Zu c) Stellungnahme zum Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Katalin Gennburg, Sahra Mirow, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke, Mietpreisbremse verschärfen- Mieten stoppen, BT-Drucksache 21/355

Der Entschließungsantrag, der auf die Verschärfung der Mietpreisbremse und die Deckelung der Bestandsmieten, gerichtet ist, wird abgelehnt. Der Entschließungsantrag geht in vielen Punkten über die o.g. Gesetzentwürfe zu Lasten der Vermieter hinaus.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

VDIV Verband der Immobilienverwalter
Deutschland

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss



Der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland gehören derzeit an:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen stehen für nahezu 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerboneubaus. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.200 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) repräsentiert als Spitzenverband der Branche bundesweit über 4.100 Mitgliedsunternehmen mit insgesamt etwa 8,7 Millionen Wohnungen. Der VDIV setzt sich für tragfähige politische Rahmenbedingungen bei den Themen bezahlbares Bauen und Wohnen, Klimaschutz und Eigentumsförderung sowie für die weitere Professionalisierung der Branche ein. Die Mitgliedsunternehmen verwalten circa 75 Prozent des ETW-Bestandes in Deutschland. Insgesamt beläuft sich der Wert aller von den Mitgliedsunternehmen verwalteten Einheiten auf 1,2 Billionen Euro.



vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 38 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 34 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbände-verband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

