



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Recht und
Verbraucherschutz

Wortprotokoll* der 3. – öffentlichen – Sitzung

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Berlin, den 23. Juni 2025, 11:03 Uhr

Berlin, Paul-Löbe-Haus, Saal E.700

Vorsitz: Carsten Müller, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Einzigster Tagesordnungspunkt

Seite 8

- a) 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

Federführend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:

Ausschuss für Wirtschaft und Energie

Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und
nukleare Sicherheit

Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und
Kommunen

Haushaltsausschuss

Berichterstatter/in:

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

Abg. Rainer Galla [AfD]

Abg. Hakan Demir [SPD]

Abg. Dr. Till Steffen [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]

Abg. Caren Lay [Die Linke]

* Dieses Wortprotokoll wurde mit Hilfe automatischer Transkription erstellt. Für den exakten Wortlaut wird auf die Videoaufzeichnung der öffentlichen Anhörung verwiesen, die in voller Länge über die Mediathek des Deutschen Bundestages unter www.bundestag.de/mediathek/ausschusssitzungen abrufbar ist. Dort sind auch die eingereichten Stellungnahmen der Sachverständigen abrufbar.



- b) 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

Federführend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:

Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen

Berichterstatter/in:

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

Abg. Rainer Galla [AfD]

Abg. Hakan Demir [SPD]

Abg. Dr. Till Steffen [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]

Abg. Caren Lay [Die Linke]

- 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

Federführend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:

Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen

Berichterstatter/in:

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

Abg. Rainer Galla [AfD]

Abg. Hakan Demir [SPD]

Abg. Dr. Till Steffen [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]

Abg. Caren Lay [Die Linke]



Teilnehmende Abgeordnete	Seite 4
Sprechregister Abgeordnete	Seite 6
Sprechregister Sachverständige	Seite 7

**Mitglieder des Ausschusses**

	Ordentliche Mitglieder	Unter- schrift	Stellvertretende Mitglieder	Unter- schrift
CDU/CSU	Ataoğlu, Tijen Heveling, Ansgar Hierl, Susanne Dr. Körner, Konrad Moser, Christian Müller, Axel Müller, Carsten Dr. Plum, Martin Dr. Preisendanz, David Rothenberger, Johannes Sassenrath, Carl-Philipp Steineke, Sebastian Wiegmann, Johannes	☐ ☐ ☒ ☐ ☐ ☒ ☒ ☐ ☒ ☒ ☐ ☐ ☐	Bouffier, Frederik Dr. Bröhr, Marlon Frieser, Michael Gutting, Olav Heil, Mechthild Krieger, Lukas Dr. Krings, Günter Lindholz, Andrea Dr. Luczak, Jan-Marco Oellers, Wilfried dos Santos-Wintz, Catarina Silberhorn, Thomas Winkelmeier-Becker, Elisabeth	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☒ ☐ ☐ ☐ ☐
AfD	Brandner, Stephan Fetsch, Thomas Galla, Rainer Jacobi, Fabian Kempf, Martina Rose-Marie Meyer-Soltau, Knuth Möller, Stefan Peterka, Tobias Matthias von Zons, Ulrich	☐ ☒ ☒ ☐ ☐ ☐ ☒ ☐ ☒	Dr. Birghan, Christoph Bohnhof, Peter Bollmann, Gereon Grimm, Christoph Haug, Jochen Lensing, Sascha Paul, Andreas Dr. Wirth, Christian N.N.	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
SPD	Demir, Hakan Dr. Fechner, Johannes Heselhaus, Nadine Lindh, Helge Özdemir, Mahmut Rinkert, Daniel Wegge, Carmen	☒ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☒	Dieren, Jan Eichwede, Sonja Faeser, Nancy Karaahmetoğlu, Macit Rolloff, Sebastian Dr. Scheer, Nina N.N.	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN	Benner, Lukas Dr. Gumnior, Lena Limburg, Helge Dr. Steffen, Till Tesfaiesus, Awet	☐ ☐ ☐ ☒ ☐	Beck, Katharina Dzienus, Timon Dr. von Notz, Konstantin Schmidt, Stefan Steinmüller, Hanna	☐ ☐ ☐ ☐ ☒
Die Linke	Hoß, Luke Ramelow, Bodo Valent, Aaron Willnat, Christin	☐ ☐ ☐ ☐	Bünger, Clara Conrad, Agnes Dr. Gysi, Gregor Lay, Caren	☐ ☐ ☐ ☒



Weitere Mitglieder des Deutschen Bundestages

		Unter- schrift
AfD	Hanker, Mirco	☒
SPD	Bollmann, Hendrik	☒



Sprechregister Abgeordnete

	Seite
Hakan Demir (SPD)	19, 29
Rainer Galla (AfD)	20
Caren Lay (Die Linke)	20, 28
Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU)	18, 29
Stefan Möller (AfD)	20, 30
Axel Müller (CDU/CSU)	18
Geschäftsführender Vorsitzender Carsten Müller (CDU/CSU)	8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36
Dr. David Preisendanz (CDU/CSU)	19
Dr. Till Steffen (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)	17
Hanna Steinmüller (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)	28
Carmen Wegge (SPD)	19
Ulrich von Zons (AfD)	30



Sprechregister Sachverständige

	Seite
Max Althoff Rechtsanwalt	9, 27, 30
Roger Beckamp Immobilienökonom und Rechtsanwalt mit Fachexpertise im Immobilienrecht	10, 26, 31
Prof. Dr. Florian Rödl (M.A.)	10, 25
Dirk Salewski Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland	11, 24, 32
Manfred Sedlmeier	12, 24, 33
Prof. Dr. Michael Voigtländer Institut der deutschen Wirtschaft	13, 23, 33
Dr. Kai Warnecke Haus & Grund Deutschland	14, 22, 34
Dr. Melanie Weber-Moriz Deutscher Mieterbund e. V. Bundesdirektorin	15, 21, 34
Wibke Werner Berliner Mieterbund e. V.	16, 21, 35



Der geschäftsführende Vorsitzende **Carsten Müller**: Meine sehr geehrten Damen und Herren, ich darf Sie zur dritten Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz begrüßen. Heute haben wir eine öffentliche Anhörung, einerseits zum Gesetzentwurf der Fraktionen von CDU, CSU und SPD. Wir haben das verbunden mit einem Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und einem Antrag der Fraktion Die Linke. Es geht um Mietpreisregulierung. Ich begrüße Sie zunächst alle sehr herzlich, und zwar die Abgeordneten, die Sachverständigen und die Vertreterinnen und Vertreter des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV), hier besonders Frau Staatssekretärin Kramme, Frau Unterabteilungsleiterin Leyer und Herrn Referatsleiter Dr. Böhme. Ich begrüße auch die Zuhörerinnen und Zuhörer und Sie gestatten es mir, dass ich eine Person besonders begrüße, nämlich die Sachverständige Frau Werner. Es wurde mir eben geflüstert und ich bin auch schon etwas aufmerksam geworden durch den Blumenschmuck neben Ihnen. Sie haben sich nämlich dazu entschlossen, Ihren Geburtstag heute im Kreise von weiteren Sachverständigen, Personen und Abgeordneten zu feiern. Darüber freuen wir uns sehr und revanchieren uns mit einem herzlichen Glückwunsch, den ich im Namen der gesamten Runde aussprechen kann. Alles Gute Ihnen. Vielen Dank für Ihren Einsatz heute an Ihrem Ehrentag.

Gegenstand der heutigen Sitzung sind drei unterschiedliche Vorlagen. Ich hatte es erwähnt, der Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zur Regelung über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, der Gesetzentwurf der Grünen, er befasst sich mit fairen Mieten, und einen Antrag der Fraktion Die Linke, der eine Verschärfung der Mietpreisbremse intendiert. Ich gehe mal über die vereinzelten Hinweise hinweg, die werden sicherlich im Rahmen der Anhörung noch dargestellt werden. Nur insofern, als dass wir bei den Koalitionsfraktionen eine zeitlich befristete Weitergeltung der Mietpreisbremse vorgesehen haben. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN möchte eine Entfristung dieser Mietpreisbremse haben und die Fraktion Die Linke möchte ein Moratorium über Mietpreisanpassung insgesamt haben. Ich glaube, für sechs Jahre, wenn ich das richtig erinnere.

Ich möchte vorab einige Hinweise zum Verfahren dieser Sachverständigenanhörung geben. Zunächst erhalten die Sachverständigen, unabhängig davon, ob sie eine schriftliche Stellungnahme vorgelegt haben oder nicht, eine Möglichkeit zur thematischen Einführung. Wir beginnen beim Sachverständigen Althoff. Bitte beachten Sie, dass Sie für Ihre einführenden Worte idealerweise nicht mehr als vier Minuten verwenden. Sie können unter vier Minuten bleiben, aber bitte nicht darüber hinaus. Dann schließt sich eine erste Fragerunde an, deren Beantwortung wir dann bei Frau Werner in alphabetisch absteigender Form beginnen und dann werden die jeweils an die Sachverständigen gerichteten Fragen abgearbeitet. Bei den Fragen wissen die Abgeordneten, dass sie sich auch etwas zeitig beschränken und pro Frage sind die Sachverständigen gebeten, nicht mehr als zwei Minuten zu verwenden. Also ein Beispiel: Sie bekommen drei Fragen, dann wäre Ihr gesamtes Zeitkontingent sechs Minuten. Wenn Sie allerdings nicht auf die Beantwortung einer jeden Frage genau zwei Minuten verwenden, sondern das etwas flexibel handhaben, ist das auch in Ordnung.

Ich will nur noch mal etwas zu den festgelegten Regeln für diese erste Anhörung in dieser Wahlperiode sagen. Wir haben uns auf folgende Regelungen verständigt: Angelehnt an die Stärke der Fraktionen in etwa, dürfen in der ersten Fragerunde drei Abgeordnete der Unionsfraktion und jeweils zwei Abgeordnete der AfD- und der SPD-Fraktion Fragen stellen. Dazu ein Abgeordneter von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und ein Abgeordneter der Fraktion Die Linke. Sie dürfen zwei Fragen, also zwei einzelne Fragen, an unterschiedliche Sachverständige stellen oder Sie dürfen zwei Fragen auf einen Sachverständigen oder eine Sachverständige konzentrieren.

In der zweiten Fragerunde verteilen sich die Fragen dann wie folgt: Zwei Fragemöglichkeiten für Abgeordnete der CDU, CSU und der AfD und für die weiteren Fraktionen jeweils eine weitere Frage aufgeteilt in Frage A und B für die übrigen Fraktionen. Die Anhörung ist öffentlich. Sie wird auch live übertragen und wird aufgezeichnet. Also bitte überprüfen Sie den richtigen Sitz Ihrer Krawatte, sofern Sie eine tragen. Daneben wird ein Wortprotokoll gefertigt. Ich darf die



Zuhörerinnen und Zuhörer auf der Tribüne darauf hinweisen, dass sie bitte Zustimmung oder Missfallen nicht bekunden und das Anfertigen von Ton- oder Bildaufnahmen ist ebenfalls nicht gestattet für die Zuhörer. Bitte halten Sie sich daran. Ich darf fragen, ob das soweit klar ist. Dann steigen wir unmittelbar ein. Wie angekündigt erteile ich Herrn Althoff das Wort. Bitte sehr.

SV Max Althoff: Guten Tag, mein Name ist Max Althoff. Ich bin Rechtsanwalt mit Schwerpunkt im Mietrecht. Die Mietpreisbremse funktioniert im Mieter-Vermieter-Verhältnis, wenn sie angewendet wird, gut. Von daher ist ihre Verlängerung auch empfehlenswert. Die Mietpreisbremse funktioniert erkennbar nicht zu dem Zweck, zu dem sie geschaffen wurde: Der Dämpfung des Anstiegs der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten. Warum nicht? Die Antwort ist einfach. Die Vermieter halten sich nicht an die gesetzlichen Vorgaben. Warum nicht? Weil es sich für sie lohnt, die gesetzlichen Vorgaben zu ignorieren. Warum lohnt sich das? Weil zu viele Mieterinnen und Mieter ihre Rechte entweder nicht kennen oder gegenüber ihren Vermietern nicht durchzusetzen wagen. Genau darauf spekulieren Vermieter auch erkennbar. Um das zu illustrieren: Ich hatte in der Vergangenheit wiederholt Verfahren, in denen die Vermieter evident keine rechtliche Möglichkeit hatten, die von ihnen verlangte Miete zu rechtfertigen. Dennoch gaben sie vorgerichtlich nach erhobener Rüge durch ihre Mieter, selbst wenn die Rüge von einem Anwalt kam, klar zu verstehen, die Mieter seien im Unrecht und die Miete dürfe in der entsprechenden Höhe gefordert werden, die Mietpreisbremse sei verfassungswidrig, der Mietspiegel sei unwirksam etc. Als es dann zum Gerichtsverfahren kam, gaben diese Vermieter dem Mietsenkungsverlangen ihrer Mieter entweder direkt nach oder verteidigten sich so halbherzig, wie es die Rechtslage eben zuließ. In diesen Fällen wurde erkennbar darauf spekuliert, dass Mieterinnen und Mieter ihre Rechte nicht im Wege der Klage zu verfolgen bereit sind bzw. es scheint auf Vermieterseite schlicht eine wirtschaftliche Abwägung zu geben, dass von mehreren Mietern, die die Miete rügen und mit einer Klage drohen, am Ende nur wenige tatsächlich vor Gericht gehen und sich dann auch diese Niederlagen mit den damit verbundenen Gerichtskosten wirtschaftlich mehr lohnen, als

wenn man außergerichtlich allen berechtigten Begehren stattgegeben hätte.

Für Verunsicherung sorgen auf Seiten der Mieter bereits die Ausnahmen von der Mietpreisbremse, auf die viele Vermieter sich gerne berufen, die aber weit seltener vorliegen. Die behauptete umfassende Modernisierung gibt es so gut wie nie. Die angeblich geschützten Vormieten ebenfalls nicht. Dennoch werden sie behauptet. Oder anders gesagt, Vermieter lügen gezielt, um ihre Mieter zu verunsichern und von Klagen abzuhalten. Dass höchstrichterliche Auslegungen dieser Ausnahmeregelungen regelrecht Anreize zum Lügen geben, kommt ebenso erschwerend hinzu, wie die richterliche Erweiterung dieser Regelungen über ihren eigentlichen Zweck hinaus. Zugleich ist die mieterseitige Angst, die eigenen Rechte gegenüber den eigenen Vermietern geltend zu machen, durchaus berechtigt. Bei der Beratung von Mieterinnen und Mietern zur Geltendmachung der Mietpreisbremse ist immer auch zu prüfen, ob auf Vermieterseite eine natürliche oder eine juristische Person ist, denn die natürlichen Personen können Eigenbedarf geltend machen. Man muss leider attestieren, dass dieses Mittel auch genutzt wird, um Mieter loszuwerden, die von ihren Rechten Gebrauch machen. Gerade private Vermieter reagieren höchst empfindlich darauf, wenn von ihnen erhobene Mietforderungen, so rechtswidrig sie auch sein mögen, von ihren Mietern rechtlich angegriffen werden. Da gibt es in der Regel auch kein Unrechtsbewusstsein.

Was würde helfen? Es wäre bereits hilfreich, wenn der Staat klarstellt, dass die Mietpreisbremse auch für derzeit umstrittene Mietverhältnisse wie die möblierte Vermietung gilt, denn auch in diesem Bereich herrscht viel Unsicherheit und es kursieren viele Falschinformationen, durch die Mieterinnen und Mieter von der Wahrnehmung ihrer Rechte abgehalten werden. Helfen würde aber besonders eine staatliche Kontrolle bzw. staatliche Sanktionen bei Verstößen und der Abbau der Ausnahmen, damit das Kalkül auf Vermieterseite, Mieter von der Wahrnehmung ihrer Rechte gezielt abzuschrecken, nicht aufgeht. Derzeit fehlt es selbst im zivilrechtlichen Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter an Konsequenzen für evident vertragswidriges Verhalten. Da liegt



jedenfalls einer der Schlüssel zur Lösung des Problems. Vertragsverstöße müssen viel deutlichere Konsequenzen haben, wenn die Mietpreisbremse breite Wirkung entfalten soll. Derzeit haben wir massenhaft unrechtmäßig erhobene Mieten, die in den Mietspiegel einfließen, denn soweit ich informiert bin, gibt es bei der Erhebung der Mieten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete weiterhin keine Möglichkeit, diese überhöhten Mieten auszusortieren, sodass sie auch die Bestandsmiete mit nach oben ziehen.

Fazit: Den betroffenen Mieterinnen und Mietern hilft es, wenn die Mietpreisbremse verlängert wird. Zur Erreichung des staatlichen Ziels der Dämpfung der Mietpreise würde es helfen, wenn es spürbare Konsequenzen bei Gesetzesverstößen auf Vermieterseite gibt. Zur Erreichung des Ergebnisses, das der Staat verfolgt, darf er sich nicht allein auf die Aktivitäten der Mieterinnen und Mieter verlassen. Vielen Dank.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Althoff. Punktlandung. Ich hatte vergessen zu erwähnen, dass wir neben den hier anwesenden Sachverständigen auch drei Sachverständige haben, die online zugeschaltet sind. Wir machen jetzt weiter bei dem Sachverständigen Beckamp, der, wie eben angedeutet, online zugeschaltet ist. Bitte, Herr Beckamp, Sie haben das Wort.

SV Roger Beckamp: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Meine Damen und Herren, guten Morgen. Ja, die Gesetzentwürfe und auch der Antrag befassen ein in der Tat großes und wachsendes Problem. Stetig steigende Mieten, jedenfalls in Ballungsräumen, aber auch darüber hinaus und damit einhergehend Wohnungsnot. Anders als mein Vorredner sehe ich diese aber als nicht geeignet an, dieses Problem zu lösen. Schließlich sind Mieten, also Preise, nichts anderes als ein Signal, dass im Verhältnis von Angebot und Nachfrage etwas sozusagen im Missverhältnis steht. Das Problem besteht seit nunmehr fast zehn Jahren immer mehr, immer deutlicher, und das wird von der Politik derzeit nicht angegangen, auch nicht benannt. Insofern habe ich in meiner Stellungnahme auch recht deutlich, finde ich, ausgeführt, dass insbesondere im Bereich der Nachfrage ein großes Problem

besteht, das insbesondere durch das Thema Massenzuwanderung besteht.

Insofern ist hier eine reine Symbolpolitik in den Gesetzentwürfen zu erkennen, dass man versucht, die Signale hohe Preise durch die hohe Nachfrage, zu deckeln auf Kosten der Vermieter, was natürlich nicht auf Dauer funktioniert, was dann eben dazu führt, wie der Vorredner auch ausgeführt hat, dass sehr viele Umgehungen stattfinden, die Leute sich nicht daran halten, weil es eben nicht funktioniert und auf Dauer auch nicht mehr Wohnraum entsteht. Diese Gesetzentwürfe sind eben nicht geeignet, den Wohnungsmarkt als Ganzes, natürlich im Einzelmietverhältnis schon demjenigen eine günstige Miete zu verschaffen, aber die Frage ist immer, ist das wirklich sinnvoll für den Einzelnen? Der ganze Markt als solches muss ja angegangen werden, und das können diese Gesetzentwürfe und noch weniger der Antrag leider gar nicht, dazu gerne mehr im Einzelnen bei den Fragen.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Beckamp, und wir geben das Wort weiter an Herrn Prof. Dr. Rödl.

SV Prof. Dr. Florian Rödl: Herzlichen Dank. Auf der Grundlage meiner Expertise im bürgerlichen Recht und im Verfassungsrecht möchte ich das Vorhaben, die Regeln der Mietpreisbremse nicht zum Jahresende auslaufen zu lassen, vorbehaltlos befürworten. Eine Rückkehr zur Preisentwicklung, die lediglich durch das bußgeldbewährte Verbot der Mietpreisüberhöhung begrenzt wäre, hätte dramatische Auswirkungen. Denn dieses Verbot ist einfach praktisch ineffektiv. Insofern muss man festhalten: Die Mietpreisbremse ist, ungeachtet ihrer Ausnahmen und der Umgehungsmöglichkeiten, derzeit das einzig einigermaßen taugliche Instrument zur Preisdämpfung auf dem Wohnungsmarkt. Warum ist diese Dämpfung notwendig? Ich will hier jetzt nur mal die volkswirtschaftlichen Konsequenzen hervorheben. Fehlende Dämpfung der Angebotsmieten drückt die Binnennachfrage. Ein immer größerer Anteil der Haushaltseinkommen fließt in die Immobilienwirtschaft und nicht in andere Waren und Dienstleistungen.



Zweitens: Fehlende Dämpfung von Angebotsmieten schwächt die Steuerungsfähigkeit des Staates. Denn der Fiskus muss immer höhere Beträge leisten für Wohngeld und Kosten der Unterkunft, die am Ende ebenfalls bei der Immobilienwirtschaft anfallen. Das sind Steuergelder, die gerade derzeit bekanntlich wirklich dringend an anderer Stelle gebraucht würden. Vor diesem Hintergrund wäre es auch richtig, die Regeln zur Mietpreisbremse zu entfristen. Jetzt wird immer wieder behauptet, die Befristung sei eine zwingende Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts. Das trifft einfach nicht zu. Das Gericht hat im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung bei Einführung der Mietpreisbremse in dieser Entscheidung² unter einigen anderen Gesichtspunkten auch auf die Befristung verwiesen. Daraus folgt gerade nicht im Umkehrschluss, dass die Regeln nur im Falle der Befristung verhältnismäßig wären. Das wäre auch geradezu widersinnig, wenn die Problemlage absehbar fort dauert.

Was aber ist jetzt die Problemlage? Die Problemlage ist die Knappheit des städtischen Wohnraums. Wer sich historisch nur ein bisschen auskennen will, der weiß, dass die gegenwärtige Knappheit städtischen Wohnraums überhaupt kein vorübergehender Engpass ist, wie er etwa für Masken bei Beginn einer Pandemie bestanden haben mag. Städtischer Wohnraum ist seit Entstehung der modernen Stadt immer schon knapp. Es ist vielmehr umgekehrt. Ausgeglichene Marktlagen waren besondere und zeitlich eng begrenzte Ausnahmesituationen, etwa nach der Wendezeit in Städten wie Berlin oder Leipzig. Wer sich ökonomisch nur ein bisschen auskennen will, der weiß auch, woran das liegt. Beim städtischen Wohnungsmarkt ist die Angebotsseite unflexibel. Das liegt an der Unvermehrbarkeit des städtischen Bodens. Die kann man auch durch eine durchaus wünschenswerte enorme Erhöhung der staatlichen Wohnbauförderung und auch eine dramatische Senkung der Baukosten gerade nicht aufheben. Vor diesem Hintergrund dient eine Mietpreisbremse dazu, die Gewinne zu begrenzen, die Vermieter aus dieser Marktlage ziehen können. Es sind Gewinne, die sich keinerlei eigener Leistung verdanken, sondern

allein der zunehmenden Knappheit. Es geht ökonomisch gesprochen um die Reduzierung von Oligopol-Gewinnen. Sicherlich, diese Gewinne sind in die Kaufpreise der Wohnimmobilien heute eingepreist, aber das würde sich spätestens dann ändern, wenn die Mietpreisbremse glaubwürdig verstetigt würde. Wie ich in meiner schriftlichen Stellungnahme ausführlicher erläutert habe, sind Oligopol-Gewinne mit der normativen Logik des bürgerlichen Rechts unvereinbar. Erst recht gehört die Vereinnahmung von Oligopol-Gewinnen sicherlich nicht zur grundrechtlich geschützten Freiheit der Vermieter. Darum ist es richtig, die Mietpreisbremse nicht auslaufen zu lassen. Es wäre richtig, sie zu entfristen, ihren Anwendungsbereich auszuweiten, die Ausnahme für Neubau zeitlich anzupassen, die weiteren Ausnahmen zu streichen und schließlich auch die derzeit bestehenden Umgehungsmöglichkeiten abzustellen.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Prof. Rödl. Das Wort hat nunmehr Herr Sachverständiger Salewski.

SV **Dirk Salewski**: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, meine sehr geehrten Damen und Herren Abgeordnete. Ich darf mich zunächst für die Einladung bedanken. Ich spreche heute zu Ihnen als Vorsitzender der BID (Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland)-Verbände. Das sind der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BfW), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen (IVD), der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV), der Verband deutscher Pfandbriefbanken (VDP) und der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA). Ich bin, wie Sie vielleicht wissen, kein Jurist, sondern Unternehmer. Ich baue Wohnungen. Große Quartiere, bezahlbar, nachhaltig für breite Bevölkerungsschichten. Ich spreche heute für viele, die das genau auch tun und es vielleicht in Zukunft nicht mehr können, wenn das mit der Gesetzgebung so weitergeht. Die Mietpreisbremse

² BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18.



wurde 2015 als vorübergehende Maßnahme eingeführt. Heute, zehn Jahre später, ist sie zum Dauerzustand geworden. Ohne, dass die eigentliche Ursache des Wohnungsmangels, nämlich der fehlende Wohnungsneubau, wirksam angegangen worden wäre. Genau das ist das Problem. Die Mietpreisbremse war als vorübergehendes Schmerzmittel zur Symptombekämpfung gedacht und zur Flankierung einer Wohnungsbauoffensive, die aber leider nicht stattgefunden hat. Ganz im Gegenteil, befinden wir uns mittlerweile in einer veritablen Baukrise. Stattdessen diskutieren wir über eine weitere Verlängerung und sogar in Teilen über eine Verschärfung der Mietpreisbremse mitten in dieser Krise. Die Mietpreisbremse wirkt in dieser Lage wie ein Brandbeschleuniger. Sie verunsichert Investoren, verhindert Wohnungsneubau und Sanierung. Sie verschärft den Mangel. Das Ziel der Mietpreisbremse ist klar: Sie soll Mieten auf ein sozial verträgliches Maß begrenzen und Verdrängung verhindern. Dieses Ziel wird aber genau nicht erreicht. Die Mietpreisbremse ist nicht geeignet, Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für alle zu sichern. Bei 500 Bewerbern für eine Wohnung gehen weiterhin 499 leer aus. Egal ob mit oder ohne Mietpreisbremse. Der mit der besten Bonität bekommt die Wohnung. Das ist meist nicht die Krankenschwester, sondern vielleicht eher der Chefarzt oder seine wohlhabenden Kinder. Soziale Ungerechtigkeit bleibt oder wird sogar verstärkt.

Zum Verfassungsrecht: Das Verfassungsgericht hat 2019 betont, die Mietpreisbremse ist dann zulässig, wenn sie befristet bleibt. Sie muss mit Wohnungsoffensive gekoppelt werden. Beides hat in der Form nicht stattgefunden. Stattdessen wurde sie bis 2025 verlängert und weitere Eingriffe kamen hinzu. Kappungsgrenzenverordnung, Modernisierungsdeckel und Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete. In der Summe entsteht ein immer tieferer Eingriff in die Eigentumsrechte ohne unserer Meinung nach ausreichende verfassungsrechtliche Gesamtabwägung. Die Mietspiegel basieren heute auf einem sechsjährigen Betrachtungszeitraum, nicht mehr auf vier Jahren, wie es das Gericht 2019 noch akzeptiert hatte. Die Befristung bis 2020 ist längst überschritten. Wir sind der festen

Überzeugung, dass das Verfassungsgericht die Mietpreisbremse in der verlängerten Fassung nicht mehr billigen wird. Ein weiterer Punkt: Die Mietpreisbremse hat verfassungsrechtlich fragwürdige Auswirkungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Neben den gedeckelten Mieten im laufenden Mietverhältnis sind auch alle Wiedervermietungsmieten gedeckelt. Die ortsübliche Vergleichsmiete entfernt sich damit immer weiter von der eigentlichen Marktmiete. Das untergräbt die Grundlage für Mieterhöhungen im Bestand und gefährdet die wirtschaftliche Tragfähigkeit. Die gesetzlich vorgesehene Balance zwischen Mieterschutz und Eigentumsschutz wird ausgehöhlt. Schließlich: Eine Einschränkung der Neubausausnahme wäre ein direkter Angriff auf die Investitionssicherheit. Wer zum Beispiel 2015 ein Projekt geplant und gebaut hat, hat sich auf geltendes Recht verlassen. Ein rückwirkender Eingriff zerstört Vertrauen und verhindert neue Projekte. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit hängt für viele Vermieter davon ab, dass Neubauten mit höheren Mieten die geringeren Renditen älterer Bestände ausgleichen. Diese Balance wird gestört und gefährdet so die gesamte Bestandsentwicklung auch im Hinblick auf Klimaschutz und energetische Sanierung. Die EU-Kommission hat es übrigens in ihrem aktuellen Länderbericht deutlich gesagt. Übermäßige Mietregulierung verhindert dringend benötigte Investitionen. In Deutschland fehlen mindestens 600.000 Wohnungen und trotzdem diskutieren wir über neue Hürden statt über neue Lösungen. Deshalb mein Appell an Sie: Verlängern Sie die Mietpreisbremse nicht. Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht durch Regulierung, sondern durch Angebot. Dieses Angebot schaffen wir, wenn man uns lässt. Vielen Dank.

Der geschäftsführende Vorsitzende: Vielen Dank, Herr Salewski. Herr Sedlmeier, bitte, Sie haben das Wort.

SV Manfred Sedlmeier: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, vielen Dank für die Einladung. Mein Name ist Manfred Sedlmeier. Ich komme aus dem Raum südlich von München, bin dort als Immobilienmakler und Sachverständiger für Immobilienbewertung tätig. Deshalb auch mein Blick eher aus der Praxis. Ich stehe täglich im Austausch mit Mietern, Vermietern, Wohnungs-



suchenden, Eigentümern und Erben. Die Mietpreiskontrolle wurde ursprünglich, wie es der Herr Salewski schon ausgeführt hat, angesichts immer knapper werdenden Wohnraums eingeführt, um die Mieter vor überzogenen Mietsteigerungen zu schützen. Aber spätestens seit der Zinswende 2022 bleibt der Neubau weitestgehend aus oder ist komplett zum Erliegen gekommen. In der Folge würde eine Verschärfung der Mietpreiskontrolle das Problem, das sie eigentlich lindern sollte, zunehmend verstärken.

Ein Blick nach München: Viele Mietangebote fallen gar nicht mehr unter die Mietpreiskontrolle. Das ist aber grundsätzlich positiv zu bewerten, denn das bedeutet nichts anderes, als dass Wohnraum nach 2014 geschaffen wurde oder Bestandswohnungen nach 2014 umfangreich saniert wurde. Es wurde investiert, oft mit dem Kredit. Eine Ausweitung der Mietpreiskontrolle würde ein fatales Signal in den Markt senden: Wer soll neuen Wohnraum schaffen, wenn er sich nicht sicher sein kann, dass nachträglich die Spielregeln nicht geändert werden? Der typische Vermieter ist kein Konzern. Das ist ein Arbeitnehmer oder ein Selbstständiger, der z. B. eine Wohnung kauft zur Altersvorsorge. Hier haben wir das Problem bei der Ausweitung. Der Vermieter hat unter Umständen das Problem, dass er plötzlich vor der Situation steht, dass er den Kredit nicht mehr bedienen kann, den er zum Kauf der Wohnung aufgenommen hat. Mehr als die Hälfte der Vermieter in Deutschland erzielen Mieteinnahmen von weniger als 6.000 Euro im Jahr. Diese Menschen sind überfordert mit Regelungen und auch die Mietpreiskontrolle spielt hier eine große Rolle. Die Folge, die wir immer mehr sehen: Wer z. B. eine Immobilie erbt, führt sie nicht dem Mietmarkt zu, sondern lässt sie lieber leer stehen oder bietet sie im Verkauf an. Man wartet, man sitzt, die Preise sind zurückgegangen. Das will man aussitzen. Dementsprechend haben wir viel Angebot im Verkauf. Und Bauen kostet: In München rund 4.400 Euro pro Quadratmeter Baukosten im Geschossbau. Bei 4 % Rendite für die Miete und Zinsen über 3 % sind wir bei einem Mietpreis von 14,70 Euro pro Quadratmeter. Das Grundstück noch nicht mit eingerechnet, was unter Umständen in selber Höhe noch mal dazukommt. Mietausfall, Renovierungen und Co. sind alle nicht berücksichtigt. Die

Mietpreiskontrolle und die ortsüblichen Vergleichsmieten in den Mietspiegeln ignorieren aber die Realität der gestiegenen Baukosten, weil sie sich rückwirkend auf die vier bis sechs Jahre alten Mieten beziehen und veraltet sind. Neubau muss sich rechnen, ansonsten passiert er nicht. Eine Verschärfung der Mietpreiskontrolle wird ihr eigentliches Ziel, warum sie geschaffen worden ist, verhindern. Sie wirkt kontraproduktiv, schafft Unsicherheit, verhindert Investitionen. Was stattdessen gebraucht würde, wären belastbare aktuelle Mietspiegel, Anreize für Neubau und Sanierungen und schnellere Genehmigungen. Vielen Dank.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Sedlmeier. Wir schalten nun zu Herrn Prof. Dr. Voigtländer.

SV Prof. Dr. Michael Voigtländer: Vielen Dank, meine Damen und Herren, für die Einladung. Es gibt einen sehr breiten Erfahrungsschatz zur Mietpreisregulierung. Wir müssen nur mal ins Ausland schauen. Eigentlich hat sich die Mietpreisregulierung nirgendwo bewährt. Im Gegenteil, sie hat sich am Ende immer gegen die Mieter gewendet. Wir sehen in vielen Ländern, dass Mietpreisregulierungen, die über einen langen Zeitraum gefahren worden sind, dazu geführt haben, dass sich die Vermieter aus dem Markt zurückgezogen haben und am Ende dann an die Mieter verkauft haben, was eben auch zu neuen Problemen geführt hat, wie wir das in Spanien beispielsweise erlebt haben, als dann viele Menschen, die sich das eigentlich gar nicht leisten konnten, dann auf Wohneigentum angewiesen sind. Das war letztlich der Vorläufer der Finanzkrise. Wir sehen aber auch, dass Mietpreisregulierungen dazu führen, dass die Vermieter einfach nicht mehr bereit sind und nicht mehr die Kapazitäten haben, in die Bestände zu investieren. Das ist tatsächlich das Maßgebliche eigentlich, was wir in allen Ländern mit scharfen Mietpreisregulierungen sehen, dass die Mietwohnungsbestände in ihrer Qualität deutliche Einbußen genommen haben. Wir müssen eben auch feststellen: Das Thema Klimaschutz und die energetische Sanierung des Gebäudebestands ist mit einer Mietpreisregulierung wie der Mietpreiskontrolle nur ganz schwer vereinbar. Das wird auf Dauer nicht funktionieren. Wir haben zum Beispiel auch



direkt nach der Einführung des Mietendeckels in Berlin auch gesehen, dass die Bereitschaft der Vermieter zu investieren deutlich nach unten gegangen ist. Sie werden jetzt vielleicht sagen: „Naja, so scharf ist die Mietpreislösung ja nicht. Es gibt ja weiterhin die Möglichkeit für Erhöhungen.“ Das ist prinzipiell richtig. Aber was die Vorredner auch schon herausgestellt haben: Der Abstand zwischen den Neuvertragsmieten und den Bestandsmieten ist deutlich gewachsen. Das bedeutet: Die Mietpreislösung entwickelt sich eigentlich zunehmend in einen Mietstopp und hat damit die gleichen destruktiven Effekte wie in vielen anderen Ländern.

Uns ist es in Deutschland eigentlich lange gelungen, eine feine Balance zu wahren zwischen den Interessen der Vermieter und den Interessen der Mieter. Das ist dadurch gelungen, dass wir eben bei Neuvertragsmieten eine Anpassung an das Marktniveau erlauben und gleichzeitig aber den Mieter in bestehenden Verträgen unterstützen beziehungsweise sichern. Diese Balance ist eigentlich auseinandergerissen worden in den letzten Jahren und zunehmend verschoben worden. Das wird mehr und mehr Reaktionen auslösen. Insofern hat die Politik Glück gehabt, dass die 2010er Jahre eigentlich bis 2021 dadurch gekennzeichnet waren, dass wir ein Niedrigzinsumfeld hatten oder eine Phase immer weiter fallender Zinsen. Das hat vieles kompensiert. Das hat im Bau einiges überdeckt. Das hat aber auch die Konsequenzen von Regulierungen überdeckt, weil es für viele Vermieter, auch wenn die Mieten nicht gestiegen sind, letztlich attraktiv war, im Markt zu bleiben, weil es automatisch Wertsteigerungen gab. Das haben wir jetzt aber nicht mehr. Wir haben jetzt eine Phase mit deutlich höheren Mieten und von daher ist zu erwarten, dass wenn die Mietpreisregulierung jetzt erweitert wird, dass es eben auch Rückwirkungen gibt. Dass sich mehr und mehr Vermieter aus dem Markt ziehen und dass immer weniger tatsächlich investiert wird. Deswegen muss die Konsequenz eigentlich sein, die Mietpreislösung jetzt auslaufen zu lassen. Sofern das nicht angegangen wird, sollte aber zumindest doch der Ausstieg vorbereitet werden. Völlig kontraproduktiv wäre auf jeden Fall eine Ausweitung der Betrachtungszeiträume, dass man jetzt also auch Gebäude, die vor 2019 erstellt worden sind, miteinbezieht. Das wäre ein ganz

klarer Vertrauensbruch. Schon die Diskussion darüber verunsichert im Übrigen viele Bauherren und führt dazu, dass man letztlich eine höhere Risikoprämie einkalkuliert, beziehungsweise damit eine höhere Anfangsmiete, und damit den Neubau belastet. Insofern muss man sehr vorsichtig sein, wie man jetzt die Regulierung angeht. Vielen Dank.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Prof. Voigtländer. Herr Dr. Warnecke, bitte.

SV Dr. Kai Warnecke: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete. Frau Staatssekretärin, Haus und Grund Deutschland lehnt die Verlängerung der Mietpreislösung und auch alle Vorschläge zur Verschärfung der Mietpreislösung ab. Sie ist in den vergangenen Jahren bereits mehrfach wissenschaftlich evaluiert worden und das Ergebnis war immer gleich. Sie wird als wirkungslos eingestuft. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) hat das gleich zu Beginn der Mietpreislösung festgestellt und gesagt: Die Mietpreislösung muss und kann ihr Ziel nur verfehlen. Der letzte, der dies wissenschaftlich festgestellt hat, war der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Man muss also sagen: Wenn ein Instrument nachweislich nicht funktioniert, wenn es ein Instrument ist, das zumindest bei dem einen oder anderen verfassungsrechtlichen Bedenken auslöst, dann sollte man eine Verschärfung deswegen schon nicht in den Blick nehmen, weil es allen ökonomischen und ein Stück weit auch den politischen Vernunftkriterien widerspricht. Wenn man sich noch einmal die Frage anguckt, warum es nicht wirkt, dann ist das die eine Seite. Ich glaube, das hat Prof. Voigtländer gerade sehr gut dargestellt.

Es kommt aber noch ein zweites hinzu. Die Mietpreislösung wirkt inzwischen kontraproduktiv. Sie macht das Wohnungsangebot für Mieterinnen und Mieter gerade aus Haushalten mit mittleren und niedrigen Einkommen schwieriger. Der Zugang zum Wohnungsmarkt wird Stück für Stück weiter erschwert. Das hat ganz einfache Gründe. Bei der Auswahl von Mieterinnen und Mietern gilt jetzt natürlich bei der großen Zahl von Mieterinnen und Mietern, dass man die Bonität der



Mietinteressenten primär in den Vordergrund stellt. Hier setzen sich eindeutig die einkommensstarken Haushalte durch. Das ist eine klare Konsequenz. Folgerichtig ist der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch in Deutschland in den vergangenen Jahren immer weiter angestiegen. Also eigentlich das Gegenteil dessen, was auf einen knappen Wohnungsmarkt hinweist. Die Fehlanreize und die Enttäuschungen werden dabei maßgeblich durch dieses politische Instrument gesetzt, weil es nämlich suggeriert, dass jedermann bezahlbar, in jeder Lage, in jeder Stadt wohnen könne. Dieser Erwartungsrahmen ist jetzt gegeben und wird immer weiter enttäuscht, was natürlich immer wieder zu mehr politischem Druck führt.

Wir erleben mittlerweile „Lock-In-Effekte“ bei Mieterinnen und Mietern, die ganz absurde Züge tragen. Jeder Mieter weiß, wenn er eine Wohnung über mehrere Jahre hat, dass er eine sehr günstige Wohnung hat. Wenn ein Umzug ansteht, werden die Wohnungen nicht mehr gekündigt, sondern untervermietet, sodass sich mittlerweile ein Graumarkt für Untervermietungen durch die Mietpreisbremse gebildet hat. Die Investitionsbereitschaft der Vermieter ist ebenfalls rückläufig. Wir kommen dahin, was Prof. Voigtländer nur ganz sanft angedeutet hat: Natürlich wird früher oder später der Mietwohnungsmarkt, wenn es so weiterläuft, zusammenbrechen, weil man die Mietwohnungen schlicht nicht mehr wirtschaftlich vermieten kann. Man überlässt die Immobilien mit der Mietpreisbremse gezielt den Großinvestoren, Fondsgesellschaften und international agierenden Konzernen. Aber Menschen, die hier in Deutschland mit der Vermietung von Wohnraum Geld verdienen möchten, werden vom Markt gedrängt. Dann ist es so, wie in der Zeit, als ich jung war und die Grünen jung waren, da gab es einen Aufkleber, da stand drauf: „Erst wenn der letzte Fisch gegessen wird, (...) werdet ihr merken, dass man Geld nicht essen kann.“ Heute muss man sagen: Erst wenn der letzte Vermieter vom Markt verdrängt ist, werdet ihr merken, dass es keine Mietwohnungen mehr gibt. Diese Zielrichtung gibt übrigens auch die Europäische Kommission vor, die klar gesagt hat, es sollte Schluss sein mit der Mietpreisbremse und das erst vor wenigen Wochen. Ich möchte Sie auf ein Heft hinweisen, das Sie vielleicht beim Eingang

mitgenommen haben. Die Bezahlbarkeit von Mieten. Es sind nicht die Zahlen von Haus und Grund. Es sind alles öffentlich zugängliche Quellen für Sie zusammengestellt. Die 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland und deren Entwicklung. Sie können diesen Zahlen entnehmen, wer durch die Mieten herausgefordert ist, wer überfordert ist und wo dies nicht der Fall ist. Ein Blick darein wäre eine sachliche Grundlage, auf der man über eine vernünftige Mietenregulierung nicht in Gestalt der Mietpreisbremse, sondern anderen Dingen diskutieren kann. Vielen Dank.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank. Frau Dr. Weber-Moritz, bitte.

Sve **Dr. Melanie Weber-Moritz**: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Frau Staatssekretärin, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete. Der Deutsche Mieterbund begrüßt die heutige Anhörung zur Mietpreisbremse bzw. zur Regelung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn ausdrücklich. Es ist erfreulich, dass die neue Bundesregierung die Vereinbarung des Koalitionsvertrags an der Stelle zügig umsetzen möchte. Denn für Mieterinnen und Mieter ist die vorgesehene Verlängerung der Mietpreisbremse absolut notwendig. Denn würde sie nicht verlängert, würde sie Ende diesen Jahres auslaufen. Inhaltlich bewerten wir den vorliegenden Gesetzentwurf aber als unzureichend und verbesserungswürdig. Die reine Verlängerung der aktuellen Regelung bis zum 31.12.2029 reicht nicht aus, um Mieterinnen und Mieter ausreichend vor übermäßig steigenden Mieten zu schützen. Ausnahmen wie eine höhere Vormiete oder eine umfassende Modernisierung sollten gestrichen und das veraltete Neubaudatum von 2014 sollte aktualisiert werden. Für die aktuell diskutierte Anpassung des Neubaudatums spricht aus Sicht des Mieterbundes die Tatsache, dass mehr als 10 Jahre alter Wohnraum per Definition kein Neubau mehr ist, der vor Regulierung und Auswirkungen auf die Bautätigkeit geschützt werden muss. Bekannte, oft genutzte Umgehungsmöglichkeiten der Mietpreisbremse wie Indexmieten, Möblierungen, Kurzzeitvermietungen sollten unterbunden werden, denn der Anteil dieser Wohnungen hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Hier



sollte die Bundesregierung dringend nachjustieren.

Der Deutsche Mieterbund begrüßt vor diesem Hintergrund den Entwurf eines fairen Mietengesetzes der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ausdrücklich. Der Entwurf greift die getroffenen Vereinbarungen der neuen Bundesregierung aus dem Koalitionsvertrag auf, geht aber noch deutlich darüber hinaus. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wollen ebenfalls die Mietpreisbremse verlängern, aber diese zusätzlich entfristen sowie möbliertes Wohnen regulieren. Außerdem sollen der Kündigungsschutz verbessert, Mietwucher verhindert, Mieterhöhungen im Bestand auf 9 % in drei Jahren gesenkt werden. Außerdem begrüßen wir den Antrag der Fraktion Die Linke („Mietpreisbremse verschärfen, Mieten stoppen“) ausdrücklich. Die Linke fordert in ihrem Antrag die Umsetzung eines sofortigen Mietenstopps und die deutliche Verschärfung der Mietpreisbremse. Die Mietpreisbremse soll entfristet und durch verschiedene Änderungen verschärft werden, unter anderem durch eine deutliche Begrenzung der Wiedervermietungsmieten, durch Streichung der Ausnahmen für möblierte Wohnungen und eine Anpassung des Neubaudatums. Beim Abschluss neuer Mietverträge sind Mieterinnen und Mieter der extrem angespannten Marktsituation besonders ausgesetzt. Wir fordern deshalb, die Mietpreisbremse zu entfristen, nachzuschärfen und ihre bundesweite Geltung. Das betrifft insbesondere die Ausnahmen und Umgehungsmöglichkeiten, die zu Wiedervermietungsmieten von durchschnittlich 22 Euro pro Quadratmeter in München oder 18 Euro pro Quadratmeter in Berlin geführt haben. Da geht doch gleich das Licht aus, bei diesen düsteren Aussichten. Die Wohnkostenkrise in Deutschland verschärft sich aus unserer Sicht weiter. Seit 2010 sind die Netto-Kaltmieten um insgesamt 64 % gestiegen, im Durchschnitt um 4,5 % pro Jahr. Der Zuwachs ist deutlich höher als die allgemeine Inflation in diesem Zeitraum und auch deutlich höher als die durchschnittliche Lohnentwicklung, zumal sich die Mietpreise bei Erst- oder Wiedervermietungsmieten in großen Städten wie Berlin sogar mehr als verdoppelt haben. Vielen Dank.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Dr. Weber-Moritz. Jetzt hat das Wort Frau Werner. Bitte.

SVe **Wibke Werner**: Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Abgeordnete! Die Mietpreisbremse ist derzeit das einzige Instrument zur Regulierung der Wiedervermietungsmieten und hat damit eine sehr wichtige Funktion angesichts der steigenden Angebotsmieten auf den Wohnungsmärkten. In den 14 größten kreisfreien Städten sind die Mieten in den letzten 10 Jahren um 50 % gestiegen. In Berlin hat sich die Angebotsmiete verdoppelt. In der derzeitigen Ausgestaltung kann die Mietpreisbremse allerdings die ihr zuge dachte Wirkung nicht entfalten. Zahlreiche Ausnahmen laden dazu ein, die Mietpreisbremse zu umgehen und den Mietern die Durchsetzung ihrer Ansprüche zu erschweren. So müssen Vermieter im Rahmen ihrer Auskunftspflicht bei Vertragsbeginn lediglich den Ausnahmetatbestand benennen, ohne ihn zu belegen. Erst auf ausdrückliches Auskunftsverlangen der Mieter und Mieterinnen muss dann etwas näher ausgeführt werden, was sich hinter der Ausnahme verbirgt. Das führt dazu, dass eine umfassende Modernisierung behauptet wird, obwohl es sich bei näherem Hinschauen fast immer um Instandsetzungsmaßnahmen und nicht um Modernisierungsmaßnahmen handelt. Das berücksichtigt nicht, dass nach der Modernisierung wohnwerterhöhende Merkmale erfüllt sind, sodass sich die Modernisierung bereits in einer höheren ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnungen niederschlägt und daher Mieterhöhungspotenziale eröffnet. Es reizt dazu an, mit Mietern ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses einvernehmlich eine überhöhte Vormiete zu vereinbaren, um im nachfolgenden Mietverhältnis vom Ausnahmetatbestand „Vormiete“ zu profitieren.

Auf Neubau ist die Mietpreisbremse gar nicht anwendbar, wobei als Neubau die Wohnungen gelten, die vor mehr als zehn Jahren erstmals vermietet und genutzt wurden. Das war nicht die Intention des Gesetzgebers bei Einführung der Mietpreisbremse, das war nämlich 2015, und da galten Wohnungen als Neubau, die neun Monate zuvor erstmals vermietet und genutzt wurden. Hier bedarf es dringend einer Korrektur und einer



Anpassung des Neubaulalters. Neubau wird zwar ausgenommen, um Investoren nicht zu verschrecken und um Wohnungsneubau zu forcieren, Fakt ist aber, dass trotz der Ausnahme Neubau in den vergangenen Jahren kaum gebaut wurde. Fakt ist, dass der meiste Wohnungsneubau zu Zeiten erfolgte, als über die Wohngemeinnützigkeit deutlich schärfere Regulierungen erfolgten als derzeit. Womöglich geht es Investoren gar nicht so sehr um die drohende Regulierung, als vielmehr um Verbindlichkeit, Planungssicherheit und bessere Rahmenbedingungen bei den Baukosten und den Zinsen.

Ein weiteres Problem, das die Mietpreisbremse in ihrer Wirkung bremst: Vermietern drohen keine Sanktionen, wenn sie gegen die Mietpreisbremse verstoßen. Schlimmstenfalls fordert der Mieter die überzahlte Miete rückwirkend ab Beginn des Mietverhältnisses zurück. Daher braucht es dringend schärfere Sanktionen bei Verstößen. Entweder über einen reformierten § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, sodass bei Verstößen auch ein Bußgeld erhoben werden kann. Vielleicht aber auch zivilrechtlich, indem z. B. nach festgestellten Verstößen gegen die Mietpreisbremse nur noch die ortsübliche Vergleichsmiete ohne den 10-%-Zuschlag gefordert werden könnte. Kann man alles überlegen. So oder so ist ein weiteres Problem: Mieter und Mieterinnen scheuen die Auseinandersetzung mit dem Vermieter, weil sie Konsequenzen für das Mietverhältnis befürchten und das nicht zu Unrecht. Nicht selten sehen wir in unserer Beratungspraxis, dass Vermieter auf die Rüge mit Eigenbedarfskündigungen drohen. Nicht selten reagieren Vermieter auf das Auskunftsverlangen der Mieter nicht und sitzen das Verfahren einfach aus, wohl wissend, dass Mieter und Mieterinnen die gerichtliche Auseinandersetzung bestimmt scheuen. Es braucht mehr Rückendeckung für die Mieterinnen und Mieter, am besten durch eine öffentliche Stelle, die das Verfahren begleitet oder für die Mieter sogar führt. Unnötige Hindernisse wie die Pflicht zur Rüge müssen entfallen. Vermieter sind hinreichend durch die Verjährungsregelungen vor überzogenen Rückforderungen geschützt.

Ein letztes Schlupfloch muss geschlossen werden. Seit einigen Jahren der neueste Trend: Wohnungen werden zum vorübergehenden

Gebrauch vermietet, weil auf diese Mietverhältnisse die Mietpreisbremse nicht anwendbar ist. Der vorübergehende Gebrauch wird meist behauptet, ohne dass dies dem Vertragswillen der Mieter entspricht, was aber Voraussetzung ist. Hinzu kommt eine Möblierung. Hier muss mehreres passieren: Zum einen muss die Mietpreisbremse auch auf Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch anwendbar sein und die Voraussetzungen für einen Möblierungszuschlag müssen geregelt werden durch eine Auskunftspflicht beim Vertragsbeginn über Anschaffungszeitpunkt und Anschaffungspreis der Möbel, sowie durch eine Begrenzung des Möblierungszuschlags der Möbel. Vielen Dank.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Werner. Wir kommen nun zur ersten Fragerunde. Mir liegen folgende Frageanmeldungen vor. Die ergänzen wir gleich noch mal durch den Kollegen Demir, durch die Kollegin Wegge und durch die Kollegin Lay. Dann ergibt sich bislang folgende Fragenreihenfolge: Dr. Steffen, Axel Müller, Dr. Luczak, Herr Dr. Preisendanz und dann wie eben aufgezählt Frau Wegge, Herr Demir und die Kollegin Lay. Dann meldet sich der Kollege Galla. Dann treten wir zunächst in die Fragestellung ein. Bitte, Herr Dr. Steffen.

Abg. **Dr. Till Steffen** (B90/DIE GRÜNEN): Vielen Dank. Insbesondere sehr vielen Dank an die Sachverständigen, die uns hier Auskunft geben. Es ist in der Tat ein sehr breites Bild an Aspekten, das Sie uns hier bieten. Vielen Dank dafür, so soll es natürlich sein. Ich habe selber auch das Gespräch gesucht mit dem Mieterbund in Hamburg, wo ich gewählt bin, und Mieter helfen Mietern e.V.. Das sind dort die zwei in der Mieterberatung sehr aktiven Vereine.

Ich habe deswegen eine Frage zum Thema Eigenbedarf, die ich an Herrn Althoff richten würde. Frau Werner hatte das Thema auch angesprochen. Mir wurde dort berichtet, dass insbesondere, wenn dann von der Mietpreisbremse Gebrauch gemacht wird aber auch im Hinblick auf andere Instrumente des Mieterschutzes, sehr viel von der Eigenbedarfskündigung Gebrauch gemacht wird und das dann eben auch häufig uferlos der Fall sei. Also der extremste Fall sei gewesen, dass eine Wohnung mit dem Hinweis auf Eigenbedarf gekündigt



wurde, weil die gebraucht werde, um dort einmal im Jahr eine gemeinsame Familienfeier abzuhalten. In der Tat ist unser Vorschlag in unserem Gesetzentwurf und da ist meine Frage, ob Sie das für ausreichend halten, dass man das beschränkt auf das, was man sich gewöhnlicherweise unter Eigenbedarf für den Familienkreis vorstellt, also Verwandten in gerader Linie, Geschwister, Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters und deren Kinder. Das wäre das, wo wir sagen würden, das ist das, was man sich eigentlich so vorstellt, dass die eigene Familie davon entsprechend profitieren soll, dass die Wohnung dann zur Verfügung gestellt wird.

Die zweite Frage würde ich auch an Herrn Althoff richten. Sie hatten in Ihrem Eingangsstatement darauf hingewiesen, das hat ja teilweise Unruhe im Raum ausgelöst, dass die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) Anreize zum Lügen gäbe und dass der BGH dann auch noch Ausnahmeregelungen erweitert hat, wo dieser Anreiz auch noch weiter verstärkt würde. Können Sie das noch ein bisschen genauer erläutern, an welche Probleme Sie da denken und vielleicht auch einen Hinweis geben, wie man dem entgegenwirken könnte, dass ein solches Verhalten am Markt auftritt?

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank. Herr Kollege Müller.

Abg. **Axel Müller** (CDU/CSU): Vielen Dank, auch für die Stellungnahmen. Ich hätte eine Frage an Herrn Dr. Warnecke, es geht mir um die Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse. Ein bisschen in den Hintergrund gerät heute mal wieder, dass das Bundesverfassungsgericht festgestellt hat, dass sie ein Eingriff in das Eigentumsgrundrecht des Artikel 14 GG ist und vor diesem Hintergrund ist besonders die Verhältnismäßigkeit zu prüfen. Mich würde interessieren, ob das, was gegenwärtig von der Bundesbauministerin vorgelegt wird, der sogenannte „Bauturbo“, der sich aber gegenwärtig eigentlich ausschließlich in Änderungen im Bauplanungsrecht erstreckt, ob das bereits ausreicht, um diesem ganzen Bündel von Maßnahmen, die das Bundesverfassungsgericht im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse bei seiner ersten Entscheidung verlangt hat, zu genügen oder ob es da nicht noch wesentlich mehr braucht, um die Verfassungsmäßigkeit einer

Verlängerung der Mietpreisbremse überhaupt begründen zu können. In Ergänzung dazu, ob die Möglichkeit, die da geschaffen wird für die Länder, von dieser fünfjährigen Befristung der Rechtsverordnungen abzuweichen, indem nämlich eine Entfristung der Rechtsverordnungen stattfindet, ob das nicht ein weiterer verfassungswidriger Eingriff in das Eigentumsgrundrecht ist. Danke schön.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank. Die nächste Frage hat der Kollege Dr. Luczak. Es haben sich noch weitere Kollegen gemeldet. Ich will das nur der guten Vollständigkeit halber aufzählen: Frau Kollegin Steinmüller hat sich gemeldet. Das wäre aber eine Frage für die zweite Runde. Der Kollege Möller von der AfD hat sich noch in der ersten Runde gemeldet. Nun, wie gesagt, ist an der Reihe Herr Dr. Luczak.

Abg. **Jan-Marco Luczak** (CDU/CSU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich habe eine Frage, die ich an Herrn Warnecke richten würde und eine Frage an Herrn Salewski. Herr Warnecke, ich möchte anknüpfend zu der verfassungsrechtlichen Fragestellung gerne noch einmal zurückkommen. Wir haben jetzt hier gehört von Herrn Rödl, dass das verfassungsrechtlich alles gar kein Problem sei. Herr Prof. Rödl ist vor allen Dingen im Arbeits- und Sozialrecht unterwegs, Kartellrechtsexpertise. Er hat von einem Oligopol gesprochen. Vielleicht können Sie zum einen noch einmal sagen, wie der Wohnungsmarkt sich eigentlich ausdifferenziert, wie das Verhältnis auch von privaten Kleinvermietern aussieht. Ein Oligopol zeichnet sich normalerweise dadurch aus, dass es einige wenige Anbieter gibt, die eine Preissetzungsmacht haben. Wir haben 23 Millionen Wohnungen in Deutschland. Der größte Wohnungsanbieter hat 550.000. Da scheint es mir ein bisschen fernliegend zu sein, von einem Oligopol zu sprechen. Aber vielleicht können Sie dazu auch noch etwas sagen. Aber verfassungsrechtlich vor allen Dingen, die vielen Vorschläge, die jetzt gemacht wurden, jenseits der Mietpreisbremse, die muss man ja möglicherweise auch in einer Gesamtheit betrachten. Wie schätzen Sie die summative Wirkung der zahlreichen Regulierungsmechanismen mit Blick auf Art. 14 GG ein, ob man da nicht langsam in eine Schieflage und



möglicherweise auch an die Grenzen dessen kommt, was verfassungsrechtlich möglich ist?

Die zweite Frage würde ich an Herrn Salewski richten wollen, auch mit Blick auf die Mietpreisbremse, aber vor allen Dingen mit Blick auf die anderen Gesetzentwürfe, die wir heute vorliegen haben, die sehr viel weitergehende Verschärfungen des Mietrechts fordern. Was macht das eigentlich mit Ihnen, mit den Mitgliedsunternehmen, die sich möglicherweise mit dem Gedanken tragen, zu investieren? Die Frage ist immer auch die Verschiebung des Stichtags möglicherweise, wo man als Gesetzgeber einen Rahmen gesetzt hat und wenn man den jetzt im Nachhinein rückwirkend verändert. Welche Auswirkungen hat das auf die Investitionsbereitschaft? Es wird immer argumentiert, die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauten, am Ende hat das gar keine Auswirkungen. Einfach nur aus Ihrer Praxis, aus Ihrer unternehmerischen Sicht: Was macht das mit Ihnen und Ihren Mitgliedsunternehmen?

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank. Herr Dr. Preisendanz, bitte.

Abg. **Dr. David Preisendanz** (CDU/CSU): Vielen Dank. Herr Prof. Voigtländer, neben den rechtlichen und den wirtschaftspolitischen Aspekten hat die Mietpreisbremse auch einen sozialen Aspekt. In Ihrem Gutachten hat mich da überrascht, dass Sie darauf hinweisen, dass sich die Mietkostenbelastung seit 2005 faktisch nicht verändert habe und es auch über die Einkommensgruppen hinweg relativ konstant geblieben sei. Das hat mich überrascht, weil die öffentlichen Diskurse schon anders laufen und ich es auch anders erwartet hätte, wenn Sie da vielleicht noch ein paar Details geben könnten.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Dann hat jetzt die Möglichkeit zur Fragestellung die Kollegin Wegge und danach der Kollege Demir.

Abg. **Carmen Wegge** (SPD): Vielen Dank. Auch von mir erstmal allgemein ein herzlicher Dank an die Ausführungen der Sachverständigen. Ich hätte zwei Fragen an Herrn Rödl. Zum einen würde ich gerne wissen: Wir haben es jetzt schon von mehreren Stellen gehört, wie das denn mit den Begründungserfordernissen der Mietpreisbremse aussieht. Mich würde interessieren, ob es denn Ihrer Einschätzung nach verfassungsrechtlich

geboten ist, nach den Ausführungen des Bundesverfassungsgerichts aber auch der BGH-Entscheidung die wir dazu haben, die Begründungserfordernisse zu erhöhen oder ob das aus Ihrer Sicht nicht der Fall ist.

Dann möchte ich noch eine Frage zur elektronischen Aktenführung bei den Gerichten und Strafverfolgungsbehörden stellen, denn auch da läuft eine Ermächtigung aus. Zwar soll die sogenannte E-Akte bald flächendeckend in ganz Deutschland eingeführt werden, dennoch läuft, wie gesagt, die Ermächtigungsgrundlage zum 1. Juli 2025 zum Erlass sogenannter Pilotierungsverordnungen aus. Das hat zur Folge, dass einige Länder im zweiten Halbjahr 2025 ihre Regelungen zur elektronischen Aktenführung bei den Gerichten und Strafverfolgungsbehörden nicht mehr ändern können, beispielsweise, um die E-Akte auf weitere Gerichte auszuweiten. Das bremst die Digitalisierung der Justiz. Halten Sie es für sinnvoll, die Ermächtigung zu verlängern? Vielen Dank.

Abg. **Hakan Demir** (SPD): Ich habe eine Frage an Frau Dr. Weber-Moritz. Vielleicht auch noch mal eine Vorbemerkung, weil hier in den Stellungnahmen von der Vermieterseite zu Recht immer wieder das Beispiel genannt wird, dass die Mehrheit Privatpersonen sind, die Mietwohnungen haben. Gleichzeitig ist auch ein Teil der Realität, dass mein Vermieter, glaube ich, mindestens 30 Wohnungen hat, also auch das ist ein Teil der Realität, was ich jetzt mal aus meiner eigenen Realität einmal hier sagen möchte. Wenn man diese einzelne Person nennt mit der einen Wohnung, die Rente bekommen will, dann ist das sehr legitim. Dann müssen wir aber auch gleichzeitig immer wieder auch sagen, weil das Thema „Krankenschwester“ genannt worden ist, dass diese Krankenschwester, von Ihnen immer wieder genannt, sich auch natürlich diese Miete leisten kann und auch vielleicht auf Dauer oder der Rentner oder die Rentnerin. Das ist auch nochmal vielleicht ganz wichtig.

Der andere Punkt ist, ich habe den Eindruck, dass auf der Vermieterseite, aber das ist erstmal vielleicht mein Eindruck, die 10% draufgelegt werden können und innerhalb von drei Jahren 15 % noch draufgelegt werden können und wenn man modernisiert, dann nochmal 8 % umgelegt werden können. Ich habe jetzt gerade nicht das



Gefühl, dass das jetzt wenig ist und dass man da jetzt kein Geld verdienen könnte. Das vielleicht als Vorbemerkung und jetzt zu meinen zwei Fragen. Die eine Frage, die ist jetzt vielleicht grundlegend. Warum ist die Verlängerung der Mietpreisbremse für Sie wichtig? Die andere Frage betrifft, das haben wir auch heute hier genannt bekommen, mehrere Ausnahmen in der Mietpreisbremse. Was schlagen Sie denn vor, wie wir die Mietpreisbremse vielleicht effektiver machen? Danke.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank. Die Kollegin Lay ist nun an der Reihe und danach schließt sich an die Frage des Kollegen Galla.

Abg. Caren Lay (Die Linke): Vielen Dank auch von meiner Seite an alle Sachverständigen und auch ich gestatte mir die Vorbemerkung, dass die Einschätzung der Wirkungsweise der Mietpreisbremse sehr unterschiedlich ist. Ein Sachverständiger sprach davon, dass wir einen faktischen Mietenstopp hatten. Andere und sehr viele sprachen davon, dass ihre Wirkung nicht ausreicht, um den Mietenanstieg zu dämpfen. Sie werden jetzt nicht überrascht sein, dass das auch meine Einschätzung ist und das belegen auch sämtliche Analysen, dass die Mietpreisbremse in ihrer jetzigen Form im Einzelfall wirken kann, aber nicht um gesellschaftlich die Mietpreisexplosion insbesondere jetzt bei den Neuvertragsmieten, über die wir gerade sprechen, einzudämpfen.

Meine Frage richtet sich an Frau Werner. Sie haben schon erläutert, warum die Mietpreisbremse erstens recht selten angewendet wird und bislang auch kaum dämpfend auf diese Angebotsmieten wirken kann. Deswegen meine Frage: Wie müsste sie denn verschärft werden, damit sie tatsächlich besser wirken kann und tatsächlich auch einen Beitrag zur Überwindung der Mietenkrise geleistet werden kann?

Abg. Rainer Galla (AfD): Vielen Dank. Guten Morgen. Herzlichen Glückwunsch an die Frau Werner, auch von unserer Seite aus. Ich habe zwei Fragen. Ich möchte kein großartiges Eingangsstatement abgeben, weil es hier kein Korreferat geben soll. Die erste Frage an den Herrn Beckamp. Herr Beckamp, Sie haben in Ihrer schriftlichen Stellungnahme ausgeführt, dass die Wohnungsnachfrage politisch gesteuert ist, dass

die Mietpreisbremse wirkungslos ist. Könnten Sie das vielleicht noch ein bisschen ausführen? Da war in Ihrer Eingangsstellungnahme leider ein bisschen an Fragen offengeblieben. Die zweite Frage an den Prof. Dr. Voigtländer. Ich hätte gerne von Herrn Prof. Dr. Voigtländer die Einschätzung, wann könnte es denn sein, dass hier die Verfassungsgemäßheit einer Mietpreisbremse kippt? Ich meine, wir haben bisher vom Bundesverfassungsgericht das Urteil, die Entscheidungen bekommen, dass es gerade noch so zulässig ist. Jetzt gehen wir praktisch über das zehnte Jahr hinaus. Welche weiteren Faktoren müssten hier gegeben sein, um eine weitere Verlängerung der Mietpreisbremse noch als verfassungsgemäß oder nicht mehr als verfassungsgemäß einschätzen zu können? Vielen Dank.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Abschließend in der ersten Runde der Herr Kollege Möller.

Abg. Stefan Möller (AfD): Ich hätte auch eine Frage an die beiden Sachverständigen Sedlmeier und Beckamp und zwar geht es mir da vor allem auch um das Statement von Herrn Prof. Rödl, der in der Mietpreisbremse die einzige Preisdämpfungsmaßnahme erkennt in seinem Statement. Ich stelle mir so ein bisschen die Frage, vielleicht können es die beiden Sachverständigen beantworten, wie es denn mit anderen Steuerungsmöglichkeiten aussieht. Also beispielsweise Entbürokratisierung, weniger Bauauflagen, eine schnellere Bauleitplanung oder auch überhaupt schnellere Bauvorhaben. Von mir aus auch eine Pönalisierung von brachliegenden Flächen. Also wie bewerten Sie solche anderen Möglichkeiten auch vor dem Hintergrund einer verhältnismäßigen, geeigneten, erforderlichen und verhältnismäßigen Maßnahme? Danke.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen herzlichen Dank. Wir sortieren das jetzt ein bisschen. Ich trage das einmal geschlossen vor und dann können Sie sich darauf einstellen. Die Sachverständige Werner ist mit einer Frage von Frau Lay gefragt. Frau Dr. Weber-Moritz hat zwei Fragen vom Kollegen Demir zu beantworten. Herr Dr. Warnecke jeweils eine Frage vom Kollegen Axel Müller und Jan-Marco Luczak. Dann schließe ich an Herrn Prof. Dr. Voigtländer, der eine Frage von Herrn Dr. Preisendanz und von Herrn Galla hat. An Herrn Sedlmeier hat Herr



Möller eine Frage gerichtet. Herr Salewski hat eine Frage von Herrn Dr. Luczak zu beantworten. Herr Prof. Dr. Rödl zwei Fragen von der Kollegin Wegge. Herr Beckamp ist angefragt worden von dem Kollegen Galla und dem Kollegen Möller mit jeweils einer Frage und den Abschluss macht in der Antwortrunde Herr Althoff mit zwei Antworten auf Fragen von Herrn Dr. Steffen. Wir treten in die Beantwortung ein. Sie erinnern sich an die Zeit. Zwei Minuten pro Antwort. Frau Werner, bitte.

SVe **Wibke Werner**: Vielen Dank. Wie kann die Mietpreisbremse so gestaltet werden, dass sie wirkt? Einerseits müssen die Ausnahmen raus, bis vielleicht auf den Neubau. Der müsste aber deutlich angepasst werden. Wenn man darauf keinen Konsens findet, sollten zumindest die Anforderungen für die Benennung von Ausnahmen deutlich verschärft werden, sodass es Mieter und Mieterinnen einfacher und besser möglich ist, zu kontrollieren, ob die behaupteten Ausnahmetatbestände vorliegen. Als ganz wichtig sehe ich auch, Schlupflöcher zu schließen. Diese Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch muss angegangen werden. Man kann nicht so schnell gucken, wie kreativ Vermieter und Vermieterinnen sind, Umgehungstatbestände zu finden. Da gehört diese Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch und die Möblierung dazu. Insgesamt sollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass es schwieriger wird, Umgehungen zu vollziehen. Einhergehend damit sehen wir dringend Bedarf an stärkeren Sanktionen. Es handelt sich um einen Gesetzesverstoß, wenn man gegen die Mietpreisbremse verstößt. Dass da keine schärferen Konsequenzen drohen, erschließt sich uns nicht. Auch denken wir, dass die Entfristung ein wichtiger Aspekt ist. Bis über Neubau und andere flankierende Maßnahmen die Wohnungsmärkte sich entspannt haben, dauert es noch ewig lange. Da tut es nicht weh, die Mietpreisbremse zu entfristen und entsprechend auszudehnen. Darüber hinaus sollte die Mietpreisbremse bundesweit gelten. Es ist auch kein Grund erforderlich, warum das nicht der Fall sein sollte. In angespannten Wohnungsmärkten hätten alle Mieterinnen und Mieter gleichberechtigt einen Anspruch auf die Durchsetzung dieser Mietpreisbremse. Es wäre unabhängig von dem politischen Willen einer

Landesregierung, ob die Mietpreisbremse gilt oder nicht. Auf der anderen Seite wäre die Konsequenz in nicht angespannten Wohnungsmärkten überschaubar, weil da würde es gar keinen Bedarf für die Anwendung der Mietpreisbremse geben. Am Ende ist vielleicht sogar ein Schritt weiter zu denken, ob nicht die Mietpreisbremse das richtige Instrument ist oder darüber hinaus regional bezogene örtliche Verhältnisse auf den Wohnungsmärkten Anlass geben für abgestufte Regulierungen. Stichwort Mietenstopp, Mietendeckel, Mietpreisbremse. Vielen Dank.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Frau Dr. Weber-Moritz, bitte. Mit zwei Antworten.

SVe **Dr. Melanie Weber-Moritz**: Vielen Dank. Zunächst einmal zur ersten Frage: Warum ist die Verlängerung so wichtig? Die Mietpreisbremse wurde bekanntermaßen im Jahr 2015 eingeführt, soll überzogene Mietforderungen bei der Wiedervermietung einer Wohnung verhindern. Bei der Wiedervermietung der Wohnung darf die zulässige Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 % überhöhen. Die Mietpreisbremse greift nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Diese Gebiete müssen vorab von den Landesregierungen für die Dauer von höchstens fünf Jahren festgelegt werden. Aktuell ist es so, dass 610 der insgesamt 11.000 Gemeinden in Deutschland durch ihre Landesregierungen als angespannte Wohnungsmärkte definiert worden sind. Aktuell haben 492 Gemeinden die Mietpreisbremse umgesetzt. Das heißt, in diesen Gemeinden leben insgesamt mehr als 30 % der gesamten Bevölkerung in Deutschland. Etwa 32 Millionen Menschen. Die Mietpreisbremse gilt in 13 von 16 Bundesländern, nur im Saarland, in Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein gilt sie nicht. Die Wirkung der Mietpreisbremse ist zwar umstritten und verbesserungswürdig, aber wir brauchen sie ganz unbedingt. Es gibt eine zentrale Studie vom DIW aus dem Jahr 2018 und in ihr wurde festgestellt, dass die Mietpreisbremse sehr wohl eine Verlangsamung der Mietdynamik erreicht. Das ist das Ziel. Ohne die Verlängerung der Mietpreisbremse auf Bundesebene können die Landesregierungen keine neue Mietpreisbremsenverordnung erlassen. Das heißt,



die Mietpreisbremse würde Ende dieses Jahres auslaufen.

Hinzu kommt, dass in den Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete, damit auch für den Mietspiegel, die Mieten der letzten sechs Jahre einfließen. Das heißt, das sind Mieten, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart bzw. erhöht worden sind. Das heißt, zu den Neuvertragsmieten zählen auch befristete Mietverhältnisse, neu abgeschlossene Index- und Staffelmietverträge aber nicht beispielsweise Mieten aus dem geförderten bzw. sozialen Wohnungsbau. Sukzessive werden in den deutschen Städten in den nächsten Jahren die Mietspiegel an die Marktentwicklung angepasst. Die hohen Steigerungsraten werden zunehmend berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungs-, Mieten- und Baukrise lässt sich auch keine Trendänderung prognostizieren. Im Gegenteil: Nahezu alle Prognosen gehen davon aus, dass die Mietpreise weiter steigen. Das heißt, wir brauchen dringend die Verlängerung und auch die Verschärfung der Mietpreisbremse, damit wir diese Dynamik zumindest etwas aufhalten können.

Zur zweiten Frage: Wie können wir die Mietpreisbremse effektiver machen? Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes haben zahlreiche Ausnahmetatbestände und Umgehungsmöglichkeiten, die mangelnde Durchsetzung, fehlende Praktikabilität in der Praxis dazu geführt, dass das Instrument der Mietpreisbremse leider nur unzureichend angewendet werden kann. Nochmal zusammengefasst ist es so, dass die Mietpreisbremse nicht gilt bei hoher Vormiete, bei Neubau (Stichtag ist Oktober 2014), bei umfassender Modernisierung, bei Indexmieten, bei Möblierung, bei Kurzzeitvermietungen. Wir sehen aber eine deutliche Zunahme von möblierten Wohnungen, Kurzzeitvermietungen und auch Indexmietverträgen auf dem Mietwohnungsmarkt und das ist ein Ausdruck davon, dass hier die Mietpreisbremse diese Tatbestände auch in ihrer Regulierung aufgreifen muss. Nur ein Beispiel: In Berlin gibt es derzeit 40.000 privat vermietete Ferienwohnungen. Auf der bekannten Plattform Airbnb ist Mitte des Jahres 2018 die Zahl der angebotenen Wohnungen über 25.000 angestiegen. Wir haben mittlerweile

eine hohe Anzahl an möblierten Wohnungen in Städten wie Berlin. Wir haben Bezirke, wo die Möblierungen oder die angebotenen möblierten Wohnungen teilweise bis zu 70 % des Mietwohnungsmarktes ausmachen. Diese Wohnungen sind im Durchschnitt 45 % teurer als nicht möblierte Wohnungen. Deswegen müssen Vermieter transparent machen, wie hoch der Möblierungszuschlag tatsächlich ist. Danke.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Dr. Weber-Moritz. Herr Dr. Warnecke mit jeweils einer Frage von den Kollegen Müller und Dr. Luczak.

SV **Dr. Kai Warnecke**: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Zunächst zu Ihnen, Herr Müller, mit Blick auf die Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse. Wir sehen hier gerade mit Blick auf den privaten Eigentümer die Grenze zur Verfassungswidrigkeit im Gesetzentwurf überschritten. Artikel 14 Absatz 2 GG wird gerne zitiert. Gerne vergessen wird Artikel 14 Absatz 1 GG, der das Eigentum als solches schützt und auch das Recht und die Freiheit, mit dem Eigentum seinen Lebensunterhalt zu verdienen und auch seine private Altersvorsorge damit zu sichern. Es sind eben die privaten Vermieter, die das mit dem Wohnraum tun. Insofern haben wir hier große Bedenken. Die Befristung selbst, das ist hier schon mehrfach angeklungen, war nach unserem Verständnis des verfassungsgerichtlichen Urteils, beziehungsweise des Beschlusses, eine elementare Rechtfertigung. Die befristete Mietpreisbremse war verfassungsgemäß. Wir laufen jetzt mit der dritten Mietpreisbremse letztlich in eine faktische Entfristung der Mietpreisbremse hinein, bei dem angesetzten Zeitraum von vier Jahren liegen wir dann wieder mitten im Bundestagswahlkampf. Ich könnte mir vorstellen, dass das Thema hier in vier Jahren wieder behandelt wird. Schauen wir mal, wie es dann ausgeht. Also es läuft in eine Entfristung hinein, die wir ebenfalls für verfassungsrechtlich schwierig halten. Das Ganze führt dann auch dazu, dass die Ausnahmen mittlerweile, die ebenfalls wichtiger Bestandteil der Verfassungsmäßigkeit der ersten Mietpreisbremse waren, entfallen. Man hatte zum Beispiel die Mieten, die ursprünglich über der ortsüblichen Vergleichsmiete waren, geschützt. Aber das ist mittlerweile zehn Jahre her. Seitdem können



diese Mieten, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete nicht darüber hinaus gestiegen ist, gar nicht mehr angehoben werden. Das heißt, einer der Ausnahmetatbestände ist mittlerweile allein durch Zeitablauf entfallen. Das gilt dann letztlich auch für die Länder, die ihre Aufgaben im Regelfall, ich sage es mal vorsichtig, nur sehr eingeschränkt wahrnehmen. Auch hier war es immer erforderlich, dass die Länder agieren, dass sie evaluieren, dass sie gucken, dass Maßnahmen ergriffen werden zur Behebung der angespannten Wohnungsmarktsituation. Das geschieht kaum. Der Bauturbo, den Sie angesprochen haben, wird dazu praktisch nicht beitragen. Es ist die Erweiterung des Rechtsspielraums der Kommunen (der Bauturbo) und das liegt also in der Hand einzelner Beamten, ob da was passiert. Aber die Maßnahme dazu ist überhaupt nicht geeignet.

Last but not least der Hinweis auf die fünfjährige Befristung bei den Ländern: Wenn das wegfällt, gehen wir davon aus, dass wir spätestens in dem Moment, wo wir keine bundesgesetzliche Gesetzgebung mehr haben, natürlich weiter geltende Verordnungen in den Ländern haben, bis das dann wieder durchgeklagt ist. Diese Fragen sind schon regelmäßig bei anderen Gesetzen aufgetaucht. Also ist das letztlich der Wegfall der Fünfjahresfrist, die Türöffnung für endlos geltende Mietpreisbremsen, Verordnungen der Länder. Was das Thema private Vermieter angeht: Zwei Drittel der Mietwohnungen in Deutschland werden von privaten Einzeleigentümern angeboten. Im Regelfall, Herr Dr. Luczak, sind dies Anbieter mit zwei bis drei Wohneinheiten. Es sind also Millionen privater Vermieter, die die Wohnraumversorgung in Deutschland sicherstellen. Diese werden im Gesetzentwurf nicht berücksichtigt. Wir sehen übrigens auch mit Blick auf die summarische Wirkung mittlerweile Schwierigkeiten für die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese verliert durch die Mietpreisbremse ihren Realitätsbezug. Die ortsübliche Vergleichsmiete gilt jetzt unverändert fort. Die ortsüblichen Vergleichsmieten sinken zum Beispiel hier in Berlin. Wir gehen davon aus, dass die Verfassungswidrigkeit der Mietpreisbremse früher oder später eben auch das Vergleichsmietensystem erfassen könnte, weil dies eben keinen Marktbezug mehr hat, sondern

nur noch basierend auf staatlichen Eingriffen besteht. Vielen Dank.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank. Herr Prof. Dr. Voigtländer hat zwei Fragen zu beantworten. Einerseits von Herrn Dr. Preisendanz und andererseits von Herrn Galla. Bitte sehr.

SV Prof. Dr. Michael Voigtländer: Vielen Dank für die Fragen. Ein sehr interessanter Befund mit der Mietkostenbelastung. Das sind auch keine Zahlen von uns, sondern vom DIW berechnet auf Basis des sozioökonomischen Panels, also im Durchschnitt hat der Medienhaushalt 25,7 % Nettokaltmietenbelastung. Wenn wir die Nebenkosten einrechnen, ist es ein bisschen mehr. Das ist relativ konstant über die Zeit. Woran liegt das? Ein Punkt ist sicherlich, dass sich die Bestandsmieten eben auch deutlich langsamer entwickeln. Das liegt natürlich auch an der Regulierung und natürlich gleichzeitig auch daran, dass die Löhne steigen. Vielleicht auch bei den Bestandsmieten ein ganz wichtiger Befund: Etwa 50 % der privaten Vermieter passen die Bestandsmieten gar nicht an. Das ist auch etwas, was unter anderem in einer großen Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)-Studie herausgearbeitet worden ist. Also das ist auch nicht so, dass die ganzen privaten Vermieter nur nach jedem Schlupfloch suchen. Natürlich gibt es auch diejenigen, die das ganze System auch versuchen zu nutzen oder auszunutzen. Aber der Großteil der privaten Vermieter ist eben daran interessiert, ein freundliches Mietverhältnis zu ihrem Mieter zu haben. Das sind dann auch eher die Gekniffenen von der Mietpreisbremse, weil die stellen nämlich fest: Wenn sie dann an die Marktmiete wieder ran wollen, ist das gar nicht möglich, weil der Abstand eben zu groß ist von der aktuellen Miete bis zur Marktmiete. Also das ist ein Grund.

Aber auch bei Menschen, die eben umziehen, stellen wir fest, dass die häufig gar nicht die starke Mietkostenbelastung haben. Das liegt daran, dass in den meisten Fällen ein Umzug dann erfolgt, wenn eben ein neuer Arbeitsplatz gewählt wurde. Auch dann hält sich meistens die Wohnkostenbelastung relativ konstant. Das heißt aber nicht, dass wir jetzt keinen angespannten Mietwohnungsmarkt haben. Das zeigt sich eher an anderen Kriterien. Eines ist eben die



Überbelegung. Die Überbelegung heißt: Es gibt rechnerisch nicht mehr für jedes Haushaltsmitglied einen Raum. Das heißt, die vierköpfige Familie in der Drei-Zimmer-Wohnung. Das ist kein befriedigender Zustand. Das haben wir tatsächlich in den Großstädten bei einem Drittel der Haushalte der Familien. Das ist, glaube ich, das, was deutlich macht, dass wir eben einfach ein Wohnungsangebotsproblem haben. Plus, wir haben natürlich auch das Problem: Dadurch, dass sich eben die Bestandsmieten sehr langsam entwickeln für viele Menschen, selbst wenn sie in einer sehr großen Wohnung sind, gibt es keinen Anreiz mehr, in eine kleinere zu ziehen. Das heißt, wir haben auch ein großes Problem mit Haushalten, die letztlich diese sehr großen Wohnungen nicht freigeben, weil es sich ökonomisch nicht rechnet. Also auch das ist letztlich eine Folge der Mietpreisregulierung, die wir haben. Deswegen sage ich auch, wir müssen hier eine Balance wahren. Wir setzen eben auch Fehlanreize auf Seiten der Mieter. Das müssen wir so klar sehen.

Zu der zweiten Frage, was die Verfassungsgemäßheit angeht, da kann ich ehrlich gesagt nichts zu sagen, weil ich kein Verfassungsrechtler bin, sondern Ökonom. Aber ich denke, Herr Warnecke hat das hier soweit schon beantwortet. Insofern möchte ich mich dazu nicht weiter äußern.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Herr Sedlmeier hat eine Frage von Herrn Möller.

SV **Manfred Sedlmeier**: Vielen Dank für die Frage, Herr Möller. Die Frage nach weiteren Maßnahmen. Ich würde es gerne ein bisschen aus einer anderen Sicht sehen, nämlich es würde auch helfen oder sehr hilfreich sein, wenn wir Mieter in Eigentum bringen. Spätestens seit 2022 als die Zinsen gestiegen sind, sind viele Arbeitnehmer auch vor der Situation gestanden: Es war nicht mehr finanzierbar. Wenn man bei uns in der Region zum Beispiel geschaut hat: Immobilie, die hat 140 Quadratmeter, Neubau, Doppelhaushälfte mit Nebenkosten bist du knapp bei einer Million Euro gewesen. Das war mit 1 % zum Finanzieren, 12.000 Euro Zinsen im Jahr. Plötzlich hat man 3 %, 4 %. Auf der anderen Seite ist es so, es muss natürlich neuer Wohnbau geschaffen werden. Der, der den Wohnraum

schaft, der muss natürlich auch die 3,5 bis 4 % Zinsen, was auch immer kommt, die muss er irgendwo erwirtschaften. Wie gesagt zuvor 4 % Bruttorendite im Geschossbau, da sind wir bei knapp 15 Euro. Die müssen halt irgendwo reinkommen. Also man hätte hier die Möglichkeit mit weiteren Maßnahmen, dass man einfach vielleicht sagt: Zinsgünstige Kredite, wie wir es schon mal hatten. Kostengünstigere Bauweise ist natürlich auch ein Thema, das man sich überlegen sollte. Die letzten 5cm Dämmung, gerade Energieeffizienz ist doch ein sehr großer Kostentreiber, muss das unbedingt noch drauf. Danke schön.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Jetzt ist Herr Salewski dran, bitte.

SV **Dirk Salewski**: Vielen Dank für die Frage, Herr Dr. Luczak. Ich spreche für unternehmerische Wohnungswirtschaft und es war jahrzehntelanger Konsens in Deutschland, dass wir eine Marktwirtschaft sind, eine soziale Marktwirtschaft im Sinne Ludwig Erhards. Zu einer Marktwirtschaft gehört Preisbildung. Preisbildung kann nur stattfinden, wenn der Staat sich da raushält. Insofern habe ich ganz grundsätzliche Probleme damit, mit all diesen Eingriffen, egal wie weit sie jetzt gehen. Ich habe in meiner Eingangsstellungnahme schon sehr deutlich unsere Meinung zur Mietpreisbremse dargelegt. Was darüber hinausgeht, wäre natürlich noch viel schlimmer. Ich will Ihnen ein konkretes Beispiel bringen: Während der Koalitionsverhandlungen waberte so durch den Äther, dass man die Spekulationsfrist abschaffen könne oder solle. Das hat verheerende Wirkungen gehabt. Ganz konkretes Beispiel eines Mitgliedsunternehmens, das national als Bauträger unterwegs ist, im Geschosswohnungsbau sehr viel Einzelvertrieb macht, also nicht eben nur an Pensionskassen und Lebensversicherungen verkauft, sondern auch an die Haus- und Grundklientel, die dann ein, zwei, drei Eigentumswohnungen im Laufe ihres Lebens kaufen. Die hatten einen Nachfragerückgang von 70 %, nur weil eine politische Debatte geführt wurde. Wenn man sich das vor Augen führt und dann sieht, was wir eigentlich bauen müssten, um dem Thema Wohnungsknappheit, Wohnungsnot begegnen zu können, dann ist auch völlig klar, dass egal wie



aufgebläht die Bundes- und Landeshaushalte werden, das öffentliche Geld und die Steuergelder niemals im Leben ausreichen werden, um hier richtige und ausreichende Antworten zu geben. Das heißt also: Der Wohnungsneubau ist zwingend davon abhängig, privates Kapital zu mobilisieren. Wenn ich denen ständig androhe, dass ihre Investition irgendwann wertlos oder zumindest wertärmer wird, dann hat das verheerende psychologische Auswirkungen und dann kaufe ich mir lieber eine Aktie, die Dividende bezahlt, ohne dass ich irgendein Risiko dabei trage und Instandhalten muss ich die auch nicht. So viel vielleicht zu dem Thema.

Der geschäftsführende Vorsitzende: Vielen Dank, Herr Salewski. Bevor ich jetzt zur weiteren Beantwortung an Herrn Prof. Rödl weitergebe, noch mal der Hinweis: Es können jetzt schon Meldungen für die zweite Fragerunde erfolgen. Herr Demir noch, wunderbar. Jetzt hat sich gemeldet schließlich dann noch mal Herr Möller und Herr von Zonz. Weitere Wortmeldungen sehe ich im Moment nicht. Dann gibt es jetzt die Möglichkeit zur Beantwortung für Herrn Prof. Dr. Rödl.

SV Prof. Dr. Florian Rödl: Herzlichen Dank. Zunächst zur E-Akte, zur Fristverlängerung: Das ist jetzt jenseits meiner akademischen, wissenschaftlichen Perspektive. Ich gewinne aber als Verfassungsrichter des Landes Berlin zunehmend an Einsichten und kann von der Warte aus bestätigen, dass die weitere Digitalisierung der Justiz wirklich wünschenswert wäre und dass deswegen die immerhin vorhandenen Pilotprojekte doch ihre Zeit bekommen sollten. Ich befürworte auch das ausdrücklich.

Ich bin zweitens gefragt worden nach den Begründungserfordernissen und damit nochmal auch nach den verfassungsrechtlichen Risiken. Also ich denke, dass die Begründungserfordernisse vielleicht noch etwas nachgeschärft werden sollten mit Bezug auf einen Aspekt, den ich hier hervorgehoben habe. Die Mietpreisbremse ist eigentlich keine Regulierung, sondern es ist einfach eine privatrechtliche Regel zum Schutz der schwächeren Vertragspartei. Das ist nämlich, wenn ich das kurz in Anknüpfung an meinen Vorredner sagen darf, eben gerade die Quintessenz der sozialen Marktwirtschaft, dass

sie sich über das Erfordernis des Wettbewerbs sehr klar ist und überall da, wo der Wettbewerb ausfällt oder verzerrt ist, legislativ eingreift. Es gibt keine einzige Regelung des bürgerlichen Rechts, die das Bundesverfassungsgericht einmal im Ergebnis beanstandet hätte, die diesem Zweck gedient hätte, nämlich dem Schutz einer marktbedingt schwächeren Vertragspartei. Deswegen bin ich auch hier hinsichtlich der Aussichten vor dem Bundesverfassungsgericht ganz entspannt. Es gibt immer wieder Anlass, Folgendes zu bemerken, Stichwort Erforderlichkeit: Wenn Sie das im politischen Kontext verwenden, können Sie das gerne so verwenden, dass Sie sagen: „Das ist doch nicht erforderlich, machen wir lieber was anderes.“ Hier geht es aber um die verfassungsrechtliche Erforderlichkeit als zweite Stufe der Verhältnismäßigkeitsprüfung. Da ist nicht die Frage, was man politisch für erforderlich hält, sondern ob es ein gleich effektives, gleich preiswertes Mittel mit demselben Effekt gibt. Da gibt es überhaupt keinen Zweifel, dass alles andere, was Sie vielleicht dankenswerterweise noch verfolgen wollen, um die Marktlage etwas zu entspannen, dass das überhaupt nicht in die Nähe kommt, die gleiche Effektivität mit Bezug auf die Neuvermietung von Bestandswohnungen und auf die Preisdämpfung in Bestandsmieten zu entfalten. Da gibt es überhaupt kein Mittel, was die gleiche Wirksamkeit hat.

Stichwort Angemessenheit: Naja, das darf ich vielleicht sagen, aus der verfassungsrichterlichen Perspektive ist es immer so: Dann haben Sie so eine Regelung und bei der Angemessenheit fangen Sie an abzuwägen und dann greifen Sie alles, was das Gesetz bringt, auf und sagen deswegen und deswegen und deswegen ist es angemessen. Daraus lässt sich überhaupt nicht ziehen, wenn es nicht irgendwie sehr deutlich angekündigt ist, dass das Gericht der Auffassung wäre: nur so und nicht anders. So eine Formulierung haben wir in dem Urteil überhaupt gar nicht. Deswegen würde ich vorschlagen, das ein bisschen in diese Richtung nachzuschärfen: Schutz der schwächeren Vertragspartei wegen einer Marktanomalie beim städtischen Boden, und das ist dann sicherlich mit der Eigentumsfreiheit auch vereinbar. Die Eigentumsfreiheit ist wohl betroffen. Man weiß nicht so ganz wieso, aber sie ist betroffen. Aber



natürlich darf der Vermieter damit machen, was er will, lieber Herr Warnecke. Er kann damit die Rente erwirtschaften oder seinen Lebensunterhalt. Die einzige Frage ist, ob ihm das Grundrecht sichert, die höchstmögliche Rente und den höchstmöglichen Lebensunterhalt daraus zu holen. Da gibt es den schönen Satz, dass das sicherlich nicht zur Eigentumsgarantie dazugehört. Meine Expertise speist sich nicht aus dem Kartellrecht, sondern aus den Grundlagen des bürgerlichen Rechts, das sich sehr gewiss ist über die Bedeutung des kompetitiven Marktes für die Vertragsfreiheit. Den haben wir eben am Bodenmarkt nicht, sondern wir haben begrenzten Boden, der ist nicht vermehrbar und deswegen ist es natürlich kein Oligopolmarkt, sondern eine oligopolartige Situation. Danke schön.

Der geschäftsführende Vorsitzende: Herr Beckamp mit zwei Antworten zu Herrn Kollegen Galla und Kollegen Möller, bitte.

SV Roger Beckamp: Sehr gerne. Herr Galla fragte noch mal nach meinem Blick auf die Wirkungslosigkeit der Mietpreisbremse und die Ursachen. Das Problem sehe ich darin, dass die Realität, die Ursachen hinter der Wohnungsnot und den steigenden Mieten nicht näher in den Blick genommen wird und deswegen das Ganze, was gesetzlich vorgesehen ist, wirkungslos bleiben muss. Wir sehen jetzt auch schon, das wurde angesprochen, dass wir zahlreiche Umgehungen haben. Das heißt, möblierter Wohnraum, wir haben Kurzzeitvermietung, wir haben dann demnächst wahrscheinlich auch so wie in Wien, Wien ist ein gutes Beispiel dafür, einen gewissen Schwarzmarkt. Das heißt derjenige, der eine gedeckelte Wohnung bekommt, vermietet sie weiter zu einem höheren Mietpreis an Dritte. Das ist in Wien durchaus Usus. In Wien gibt es sehr viel gedeckelten Wohnraum, der teuer erhalten wird von sonstigen Geldern, die staatlicherseits eingetrieben werden. All diese Umgehungen finden statt, weil die Realität nicht gesehen wird. Nämlich, dass es einfach zu viel Nachfrage im Verhältnis zum Angebot gibt. Diese Nachfrage, wie ich es ausgeführt habe, ist künstlich geschaffen. Da habe ich eben zwei wesentliche Gesichtspunkte. Zum einen ist es, das kam eben auch schon zur Sprache, dass wir einfach viel mehr Haushalte haben als früher, weil wir einfach viel kleinere

Haushalte haben. Also früher hatte eine vier-, fünfköpfige Familie, ein Haushalt gebildet. Heute haben wir ganz viele ein- und zweiköpfige Haushalte. Das heißt, wir haben in den großen Städten ca. 75 % Ein- und Zweipersonen-Haushalte. Was dazu führt, dass wir viel mehr Fläche verbrauchen. Also 50er Jahre ca. 15 Quadratmeter pro Kopf, heute ungefähr 45 Quadratmeter. Das ist immens. Das ist dadurch bedungen, dass die Gesellschaft als Ganzes sich etwas atomisiert. Immer weniger Kinder da sind und die Leute auch älter werden, was ja erfreulich ist. Das ist die eine Seite, warum mehr Nachfrage besteht. Also mehr Haushalte mit weniger Köpfen, was man auch durchaus als gewissen Wohlstandseffekt ansehen könnte. Andere Aspekte lasse ich mal außen vor.

Zum anderen haben wir auf der Nachfrageseite einfach eine Zuwanderung seit vielen Jahren, die massiv in den Markt rennt, in unteren und mittleren Einkommensbereichen und dem bezahlbaren Wohnraum noch mehr Probleme bereitet. Diese Entwicklung auf der Nachfrageseite, die, wie ich finde, viel zu wenig betrachtet wird, hier auch in der Anhörung, führt dazu, dass alle Maßnahmen, die irgendwie etwas deckeln sollen, was Preise angeht, was Mieten angeht, natürlich wirkungslos bleiben müssen. Weil diese Preise sind nur ein Signal dafür, dass Nachfrage und Angebot außer Verhältnis geraten sind. Das sind so die wesentlichen Ursachen, die ich sehe. Wenn wir diese beiden Komponenten der Nachfrageseite betrachten, dann wird man wohl allgemein sagen können, dass, ich sage mal, kleine Haushalte und weniger Kinder sehr zu bedauern sind aber da politisch wenig schnell zu lösen ist und auf der Nachfrageseite, was die Zuwanderung anbelangt, relativ schnell, relativ viel gelöst werden könnte und dadurch der Markt natürlich entspannt würde. Danke.

Der geschäftsführende Vorsitzende: Vielen Dank und abschließend in der ersten Runde...

SV Roger Beckamp: Verzeihung, zu Herrn Möller hatte ich noch nichts gesagt.

Der geschäftsführende Vorsitzende: Aber es läuft jetzt tatsächlich nur noch eine Minute.

SV Roger Beckamp: Genau, das passt auch. Weil das noch etwas weiter ginge mit dem Thema Angebot. Das Übliche ist, was man sagt: Einfach



günstiger werden im Bau, das ist halt Trittschall, Brandschutz oder auch, was bauordnungsrechtliche Vorgaben sind, Abstandsfläche oder auch mal so Gedanken wie in London. Wenn Sie dort langlaufen, haben Sie sehr viele Wohnungen im Untergeschoss, die auch einigermaßen belichtet sind. Längst nicht so gut, wie es bei uns üblich ist, aber dadurch schaffen Sie eben auch Wohnraum. Wenn man diese Möglichkeiten einräumt, was früher auch mal möglich war bei uns, was man aus, ich sage mal, sozial-hygienischen Gründen nicht mehr gewollt hat seit langen Jahrzehnten. Aber da muss man eben auch überlegen, ob man Abstriche macht bei der Wohnqualität und dadurch mehr Wohnraum schafft. Anderes Thema, sozialer Wohnungsbau: Da haben wir auch immense Probleme, indem wir nämlich sehr viel Fehlbelegung haben. Wie viel genau, weiß niemand. Das kann Herr Voigtländer vielleicht besser sagen. Es gab eine Studie von seinem Institut, meine ich jedenfalls, da war von über 50 % Fehlbelegung die Rede. Wenn man das abstellt, würde man natürlich auch mehr Leuten Möglichkeiten einräumen, zu mieten für günstigeren Wohnraum, der ihnen auch zusteht. Vielen Dank.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank. Jetzt ist Herr Althoff dran, bitte.

SV Max Althoff: Danke. Ich sitze ein bisschen mit dem Rücken zu meinem Fragesteller. Das ist etwas unglücklich. Die erste Frage bezog sich auf die Beschränkung der Eigenbedarfskündigung. Ich halte das für nicht nur dringend notwendig, sondern eigentlich auch für selbstverständlich, weil das hier eine Kündigung ist, wo der Mieter selbst auch gar nichts für kann. Der hat sich auch nichts zu Schulden kommen lassen. Warum man dann über den engeren Familienkreis hinaus noch für andere Personen dem Mieter die Wohnung wegnehmen können sollte, ist eigentlich nicht nachvollziehbar. Von daher: Ja, auf jeden Fall. Viel maßgeblicher fände ich in dem von Ihnen vorgelegten Faire-Mieten-Gesetz die Beschränkung der Nutzung der Wohnung auf tatsächliches Wohnen und auch auf eine Mindestzeit. Denn, und das kann ich im Kontext mit der Mietpreisbremse aus der Praxis wieder berichten, das habe ich schon gesagt: Natürlich haben wir die Eigenbedarfskündigung, die als Revanche kommt für die Geltendmachung von

Rechten auf Mieterseite. Da ist es natürlich bei Eigenbedarfskündigungen häufig nicht so, dass dann gesagt wird: „Ich will jetzt da drin wohnen.“ Sondern es steht da: „Ich möchte hier meine Verwandtschaft in der Stadt mehr besuchen, deswegen brauche ich jetzt diese Ferienwohnung.“ Da wird einem die Rechtsprechung des BGH in der Kündigung auch gleich mitgeliefert, die sagt: Auch eine Ferienwohnung kann im Zweifelsfall dazu geeignet sein. Wir haben hier im Grunde letztendlich, abgesehen davon, dass keiner verstehen kann, warum man für eine Ferienwohnung jemanden anderen seiner tatsächlichen dauernden Bleibe berauben können sollte, auch die Beseitigung eines Missbrauchstatbestandes.

Die andere Frage: Ich habe das auch vorhin wahrgenommen, dass als ich das Wort Lügen in den Mund genommen habe, die Unruhe groß wurde. Es ist aber so, das kann ich anders aus der Praxis nicht sagen. Ich rege an, dass Sie mal den wissenschaftlichen Dienst beauftragen und gucken, wie viel von den Mietpreisbremsen und Klagen tatsächlich mit einem Sieg der Vermieterseite enden. Ich prophezeie, dass das sehr, sehr wenige sind. Aus eigener Praxis kann ich sagen, es sind fast keine. Das heißt, der Vermieter, der es erst zur Klage hat kommen lassen, der die Rüge erst mal ignoriert hat, verliert am Ende trotzdem. Das heißt, er muss vorher schlichtweg die Unwahrheit gesagt haben über die Rechtfertigung seiner Miete. Was den BGH angeht, den ich da angesprochen habe, der BGH liefert insofern einen Anreiz: Wir haben diese Ausnahmetatbestände. Zu diesen Ausnahmetatbeständen gehört die Modernisierung und die umfassende Modernisierung. Die Modernisierung soll im Rahmen, wie auch bei einer Modernisierungsmieterhöhung, zu 8 % der aufgewendeten Kosten, wenn sie in den letzten drei Jahren erfolgt ist, auf die Miete aufgeschlagen werden, zusätzlich zu den 10 % zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei der umfassenden Modernisierung soll die Mietpreisbremse gar nicht gelten. Der BGH hat, denklogisch vielleicht gar nicht so falsch, gesagt: Also wenn ich eine umfassende Modernisierung als Vermieter behaupte, dann behaupte ich damit auch eine Modernisierung, die nicht umfassend ist. Was im



Ergebnis dazu führt, dass nur noch umfassende Modernisierungen behauptet werden. Das heißt, es wird immer den Mietern gegenüber gesagt, die Mietpreisbremse gilt in deinem Mietverhältnis gar nicht.

Das andere, das hat Wiebke Werner vorhin angesprochen, ist die Geschichte mit den Vormieten. Auch die Vormiete gilt als geschützt. Die Vormiete sollte eigentlich nach dem damaligen Willen des Gesetzgebers geschützt sein, damit diejenigen, die vor Einführung der Mietpreisbremse eine schon überhöhte Miete genommen haben, die weiterhin einnehmen können, die sollen da in ihrem Vertrauen geschützt werden. Mittlerweile ist es aber so: Gerade die großen Vermieter Covivio, Heimstaden, Vonovia und wie sie alle heißen, machen Mieterhöhungen en gros. Das heißt, Mieterhöhungen werden einfach rausgeschickt, unabhängig davon, ob sie berechtigt sind oder nicht, weil man weiß, es gibt immer Zustimmung auch von Leuten, die eigentlich gar nicht zustimmen müssten. Wenn das auch noch Leute sind, die ohnehin schon eine überhöhte Miete anhand der Mietpreisbremse zahlen, dann wird das legitimiert. Danach sagt der BGH: Das ist freiwillig gewesen, da musste man nicht zustimmen, es gab keine Drucksituation. Also ist das jetzt eine legitime Miete und es droht gerade, das hat der BGH noch nicht entschieden, dass diese Mieten dann auch als geschützte Vormieten später gelten. Das heißt, ich habe eine überhöhte Miete, einfach dadurch, dass ein Mieter im Vormietverhältnis aus Versehen oder mangels Kenntnis mal Ja zu einer Mieterhöhung gesagt hat. Die soll dann auch weiterhin genommen werden können. Mit Vertrauenstatbeständen hat das überhaupt nichts zu tun.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank. Wir kommen dann zu den Fragen der zweiten Runde. Bisher in folgender Reihenfolge: Die Kollegin Steinmüller hat sich gemeldet, danach folgt Herr Kollege Demir, Herr Kollege Möller und schließlich zunächst Herr Kollege von Zons und Herr Dr. Preisendanz. Dann ist das Fragenkontingent in der zweiten Runde jetzt auch ausgeschöpft und es beginnt Frau Steinmüller.

Abg. **Hanna Steinmüller** (B90/DIE GRÜNEN): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Meine Frage richtet sich nochmal an Herrn Althoff. Sowohl

der Deutsche Mieterbund als auch der Berliner Mieterverein haben jetzt relativ viel darüber berichtet, dass es übermäßige Mietsteigerungen gibt und dass es immer wieder Wege gibt, die Vermieter nutzen, um die Mietpreisbremse in ihrem Ziel, was glaube ich schon hier klar formuliert wurde, die Mietpreisentwicklung zu dämpfen, zu umgehen. Sie sind in der Praxis tätig als Rechtsanwalt. Vielleicht können Sie hier einfach, weil wir sonst auch viele Vertreterinnen und Vertreter von Verbänden haben, aus Ihrer Praxis als Rechtsanwalt im Mietrecht berichten. Was berichten Mieterinnen und Mieter? Oder wo sind Sie anwaltlich tätig, um Umgehungen zu verhindern? Was würden Sie dem Gesetzgeber, also uns, mitgeben, was man tun könnte, damit das eigentliche Ziel der Mietpreisbremse auch eingehalten werden kann und die Umgehungen eingeschränkt werden?

Meine zweite Frage an Sie geht zum Thema Rechtsdurchsetzung. Auch darum ging es hier schon viel. Zum Beispiel der Kollege Rolf Buch, der Chef der Vonovia, dem man nicht besonders unterstellen würde, dass er immer nur die Interessen der Mieterinnen und Mieter vertritt, sondern auch seinem Unternehmen verpflichtet ist, sagt immer, wenn er Immobilienscout öffnet, hat er das Gefühl, viele Vermieter können nicht rechnen, weil es so viele Angebote gibt, die offensichtlich oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Mietpreisbremse sind. Deswegen wäre meine Frage: Welche Schwierigkeiten, wieder mit ihrem Blick aus der Praxis, bieten sich denn, dass die Mieter wirklich dafür sorgen, dass nur die ortsübliche Vergleichsmiete plus maximal 10 % genommen werden, weil es offensichtlich relativ viele Inserate gibt, die höher sind. Bei der Mieterhöhung muss man zustimmen. Die Mietpreisbremse ist viel komplizierter. Vielleicht könnten Sie da noch mal uns schildern, was müsste getan werden, damit die Rechtsdurchsetzung höher ist. Vielen Dank.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Frau Kollegin Lay.

Abg. **Caren Lay** (Die Linke): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich möchte eingangs daran erinnern, dass die soziale Marktwirtschaft in der Bundesrepublik mit einer deutlich regulierteren Mietpreisgesetzgebung begonnen hat und der



Schwarze Kreis in Berlin bis in die 80er Jahre galt und nur unter erheblichen Protesten, selbst der Union, damals abgeschafft wurde. Auch eine gemeinnützige Wohnungswirtschaft hat dazu beigetragen, dass die soziale Marktwirtschaft zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum deutlich besser beigetragen hat, als es jetzt eine im Grunde völlig unregulierte freie Marktwirtschaft tut und die Abschaffung dieser Schutzinstrumente mit der Mietpreisexplosion, wie wir sie derzeit erleben, auch zusammenhängt. Meine Fragen richten sich noch mal an Sie, Frau Werner. Wir haben uns bisher hauptsächlich mit den Neuvertragsmieten und der Mietpreisbremse natürlich beschäftigt. Unser Antrag als Linke, aber auch der Gesetzentwurf der Grünen, zielt auch noch auf weitere Instrumente des Mietrechts ab. Deswegen meine Frage an Sie: Was wären Ihre Vorschläge? Erstens zur Regulierung der Bestandsmieten, insbesondere zum Beispiel mit Blick auf die Neufassung des Mietspiegels. Aber zweite Frage auch: Welche anderen Instrumente wären dort vielleicht geeigneter, auch Mietpreise zu regulieren? Ich beziehe mich dort zum Beispiel auf § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch, den es hier gibt, aber dessen Anwendung erschwert ist. Wie ist Ihre Haltung zu diesen beiden Themen, Bestandsmietenregulierung und § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch?

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Herr Dr. Luczak, bitte.

Abg. **Dr. Jan-Marco Luczak** (CDU/CSU): Vielen Dank. Herr Warnecke, ich habe eine Frage an Sie und dann noch an Herrn Voigtländer. Ich möchte anknüpfen an das, was Herr Althoff gerade gezeichnet hat als ein, wie ich finde, ziemliches Zerrbild von Vermietern, dass sie lügen würden. Er hat die, finde ich, rechtsstaatlich doch etwas steile These in den Raum gestellt, man sehe das daran, dass man ganz häufig Prozesse verlieren würde und dass man daraus dann ableiten könne, dass man vorher die Unwahrheit gesagt hat. Also das finde ich jetzt auch als Rechtsanwalt ein wenig fragwürdig. Aber sei es drum. Vielleicht können Sie noch einmal die Situation von privaten Kleinvermietern beleuchten. Insbesondere, wenn es zum Beispiel um eine solche Frage geht: Verschärfung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Kann ein privater Kleinvermieter eigentlich rechtssicher die

ortsübliche Vergleichsmiete bestimmen und dann am Ende auch eine Klarheit für sich gewinnen, angesichts der Komplexität der Regelungen? Was darf er eigentlich überhaupt für eine Miete nehmen und wäre das dann aus Ihrer Sicht angemessen, daran auch eine Sanktion, eine ordnungsrechtliche Sanktion bis zu 100.000 € Bußgeld zu knüpfen?

Die zweite Frage richtet sich an Herrn Voigtländer. Sie hatten das in Ihrer schriftlichen Stellungnahme auch zum Teil ausgeführt. Mich interessiert das Verhalten, was durch zunehmende Mietregulierung induziert wird, was Investoren anbelangt, mit Blick auf die Qualität der Bestände, Modernisierungen, die wir brauchen, energetisch wie auch altersgerechter Umbau. Was macht das eigentlich mit Investitionen an der Stelle? Aber auch was das Verhalten von Mieterinnen und Mietern anbelangt? Sie hatten von den „Lock-in-Effekten“ gesprochen, also die fehlende Fluktuation, die wir haben. Wie verhält sich das und wodurch wird das induziert durch die Regulierung? Das würde mich noch interessieren. Ich darf einen Satz hinterher schieben: Ich muss leider um 12.55 Uhr gehen zu einem Termin der Ministerin. Möglicherweise bekomme ich nicht die Antwort vollständig mit. Darum bitte ich um Nachsicht und Entschuldigung.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Die nächste Frage kommt von Herrn Demir.

Abg. **Hakan Demir** (SPD): Ich habe eine Frage an zwei Personen, unter anderem an Dr. Weber-Moritz und an Herrn Salewski. Es ist eine praktische Frage, weil wir jetzt viele materielle Sachen geklärt haben. Ich bekomme mit, und da würde mich zum einen die MieterInnen-Sicht interessieren, welchen Eindruck haben Sie, Frau Dr. Weber-Moritz, wie viele MieterInnen überhaupt Wissen über die Mietpreisbremse haben, Informationen haben, davon schon Kenntnis genommen haben? Dann Herrn Salewski auch entsprechend, wenn wir bei dem Beispiel bleiben, dass der Vermieter ein bis zwei oder drei Wohnungen hat. Wie schätzen Sie das aus Ihrer Erfahrung ein, wie die Informationslage von diesen kleineren VermieterInnen ist? Danke schön.



Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Herr Möller, bitte.

Abg. **Stefan Möller** (AfD): Vielen Dank. Ich hätte auch eine Frage jeweils an die Sachverständigen Sedlmeier und Beckamp. Herr Beckamp hat es schon angesprochen gehabt: Es gibt die Effekte der Umgehung von entsprechenden Tatbeständen aus Wien beispielsweise. Nun haben natürlich einige Sachverständige hier auch ihre Ideen entwickelt, dass es eben beispielsweise auch spürbare Konsequenzen zur Vermeidung von Umgehungen von Tatbeständen geben muss, also so eine Art Pönalisierung. Angesprochen worden ist dabei natürlich auch die Modernisierung und die umfassende Modernisierung. Ich sehe da so ein Stück weit die Gefahr eines möglichen Zielkonflikts, insbesondere auch mit den Zielen der energetischen Sanierung beispielsweise, die in der deutschen Politik vorhanden sind. Wie schätzen Sie das ein? Sehen Sie diesen Zielkonflikt auch? Wie beurteilen Sie die Bereitschaft nach entsprechender Pönalisierung, dann beispielsweise eben überhaupt noch zu modernisieren, was könnte dem entgegenstehen? Wie könnte man das möglicherweise gestalten?

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Herr von Zons und abschließend in der zweiten Runde, Herr Dr. Preisendanz.

Abg. **Ulrich von Zons** (AfD): Vielen Dank für die Worterteilung, Herr Vorsitzender. Meine Frage richtet sich an Herrn Beckamp. Herr Beckamp, Sie haben eben auch in Ihren Ausführungen schon das Thema Zuwanderung angesprochen. Ich bitte ganz einfach in diesem Zusammenhang noch um vertiefende Ausführungen und zwar, Herr Beckamp, wie bewerten Sie die Gefahr, dass eine alleinige Begrenzung der Zuwanderung beziehungsweise Nachfrage den bereits in Deutschland lebenden, aber sozial schwachen Haushalten kurz- und mittelfristig keinen realen Vorteil verschafft, sofern nicht parallel die Angebotsausweitung, also insbesondere im sozialen Wohnungsbau, tatsächlich politisch umgesetzt wird? Das wäre meine konkrete Nachfrage zu dem Themenkomplex. Danke.

Abg. **Dr. David Preisendanz** (CDU/CSU): Es ist ja von allen Fraktionen Ziel, dass wir mehr Wohnungen schaffen und Herr Salewski, ich hätte eine Frage: Es gibt auch den Gesetzentwurf der

Grünen und der Linken, die in den Maßnahmen noch mal deutlich über den Regierungsentwurf hinausgehen. Jetzt fällt es mir persönlich immer schwer nachzuvollziehen, wie wir ein Angebot vermehren wollen, wenn wir das Angebot immer unattraktiver machen und stärker regulieren. Da können Sie mir wahrscheinlich auch nicht helfen bei diesem Problem. Aber vielleicht könnten Sie die verschiedenen Verschärfungen noch mal kommentieren, wie Sie dazu stehen und die Detailsausführung machen. Danke schön.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Wir sind dann am Schluss der zweiten Fragerunde, jedenfalls was die Fragen angeht. Wir werden jetzt in folgende Beantwortung eintreten: Herr Althoff zu zwei Fragen von Frau Kollegin Steinmüller. Herr Beckamp zu jeweils einer Frage von Herrn Möller und Herrn von Zons. Herr Salewski zu einer Frage von Herrn Demir und Herrn Dr. Preisendanz. Herr Sedlmeier zu einer Frage von Herrn Möller. Herr Prof. Voigtländer zu einer Frage von Herrn Luczak. Herr Warnecke zu einer weiteren Frage von Herrn Luczak. Frau Dr. Weber-Moritz zu einer Frage von Herrn Demir. Und Frau Werner zu zwei Fragen von Frau Lay. Bitte.

SV **Max Althoff**: Die erste Frage, wenn ich sie richtig verstanden habe, ging um die Umgehungstatbestände, die es aktuell gibt, beziehungsweise um die Versuche von Vermieterseiten Umgehungstatbestände zu schaffen. Also wir haben schon mehrfach hier die möblierte Vermietung erwähnt gehabt. Es gibt einmal diese zeitlich möblierte Vermietung, von der die Mietpreisbremse ausgenommen ist. Das heißt, die ist eigentlich gedacht für Leute, die eine Intendanz für ein paar Monate in einer Stadt haben, einen kurzzeitigen Job, die eine vollständige Wohnung brauchen. Da wird wahnsinnig viel Schindluder mit getrieben. Da gibt es einfach sechsmonatige Mietverträge, die sind dann möbliert und dann soll die ganze Sache nicht gelten. Aber auch generell die Möblierung von Wohnraum: Dass man einfach, weil da so eine Unsicherheit herrscht und weil da so viel Unsinn kolportiert wird, dass das dann nicht gelten würde. Das führt zu dieser großen Verunsicherung. Dann gibt es dann eine möblierte Wohnung mit alten Ikea-Möbeln. Habe ich gerade letzte Woche reinbekommen: 20 Euro pro



Quadratmeter Mietpreis. Der ortsübliche Vergleich plus 10 Prozent wäre etwas über 6 Euro, weil die Wohnung nämlich einfach schlecht ist. Dann haben wir Einzelzimmervermietung, auch sehr beliebt gerade. Ich vermiete nicht mehr eine ganze Wohnung, sondern ich vermiete einzelne Zimmer. Auch da gibt es jetzt Rechtsprechung in Berlin dazu, die sagt: Selbstverständlich, dann muss man halt auf die ganze Wohnung die Mietpreisbremse anwenden und auf die einzelnen Zimmer berechnen. Natürlich geht das. Aber die Personen, die in den Einzelzimmern wohnen und die dann häufig auch gar nicht aus Deutschland sind, sondern Studierende, die von anderswo her zugereist sind oder ähnliche, müssen sich damit erstmal auseinandersetzen und werden auch von den normalen deutschsprachigen Kolleginnen und Kollegen, da keine anderen Erkenntnisse zu haben, weil die selbst im juristischen Raum umstritten sind. Was ist da eigentlich los?

Ganz perfide haben wir aktuell Untermietverhältnisse schon beim Mietbeginn. Das heißt, der Vermieter nimmt sich einen Mieter, häufig mietet dieser Mieter mehrere Wohnungen im selben Haus an, und der vermietet die dann unter. Denn Untermietverhältnisse, die kann man einfacher dadurch beenden, dass der Mieter dann kündigt. Das heißt, wenn der Untermieter die Mietpreisbremse geltend macht gegen die X-Euro pro Quadratmeter, die von ihm verlangt werden, dann sagt dieser eingesetzte Mieter gegenüber dem Vermieter: „Ich kündige meine Miete.“ und damit ist der Untermieter dann auch raus. Da muss man dann als derjenige, der betroffen ist, nachweisen, dass es hier ein kollusives Zusammenwirken gibt. Ist natürlich schon gelungen, weil dieses kollusive Zusammenarbeiten spätestens dann auffällt, wenn derselbe Mieter mehrere Wohnungen im selben Haus hat, die er dann immer wieder kündigt, wenn es Probleme gibt. Aber ja, das haben wir auch.

Was wir jetzt neuerdings auch haben: Gewerbliche Teilvermietung. Dann heißt es, 49 % der Wohnfläche werden zur gewerblichen Nutzung vermietet und für diese 49% soll die Mietpreisbremse natürlich nicht gelten. Dazu gibt es momentan unterschiedliche Rechtsprechungen auf Landgerichtsebene. In Berlin wird sich auch zeigen, was daraus wird. Aber es gibt sehr viele

Umgehungstatbestände, die versucht werden, irgendwie aufzubringen. Da ist wirklich viel Kreativität drin. Was bringt was? Der § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist schon mehrfach genannt worden. Wir haben einen Mietwuchertatbestand in Deutschland, der aufgrund der BGH-Rechtsprechung leerläuft, weil die quasi dem Mieter auferlegt, nachzuweisen, dass der Vermieter seine Notlage ausgenutzt hat und davon wusste und überhaupt. Da muss einfach der Tatbestand so geändert werden, dass Mietwucher auch wieder als Mietwucher benannt werden darf.

Wir müssen bei den Ausnahmen dazu kommen, dass die entweder konkreter werden, also sowohl die Neubauten, von wann die sind, als auch, was die Vormiete angeht, dass Vormiete sich wirklich auf die Zeit vor der Einführung der Mietpreisbremse bezieht. Aber auch die von Wibke Werner angeregte schlicht vollständige Auskunft beim Mietbeginn. Der Vermieter sagt einfach nur Ausnahme und muss dann aber nochmal gefragt werden, wie begründest du eigentlich deine Ausnahme? Sondern er sollte die Begründung gleich beim Mietbeginn mitliefern. Warum nicht? Da spricht auch nichts für das Gegenteil.

Zur Rechtsdurchsetzung helfen de facto Konsequenzen und eine Informationskampagne. Die Menschen müssen wissen, dass es dieses Mittel gibt. Das wissen viele einfach immer noch schlicht gar nicht. Es muss Sanktionen bei Verstößen geben, weil ansonsten aktuell jeder Verstoß gegen die Mietpreisbremse konsequenzlos ist.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank. Jetzt ist Herr Beckamp mit der Beantwortung von zwei Fragen dran.

SV Roger Beckamp: Herr Möller fragt mit dem freundlichen Begriff „Zielkonflikt“ bei der Modernisierung mit einer Mietdeckelung, Mietpreisbremse. Ich nenne es mal anders. Es ist schlichtweg so, einer muss es bezahlen. Es ist immer so, grundsätzlich gerade auch in Mietverhältnissen. Also wenn ich Modernisierung durchführen will oder soll, dann muss natürlich irgendwo das Geld dafür herkommen. Dann ist genau die Frage: Wie soll das gehen, wenn nicht über die Miete? Da ist ein



deutlicher Zielkonflikt. Deswegen werden dann wohl viele Modernisierungen oder auch Instandhaltungen teilweise nicht mehr durchgeführt werden. Dann kann man sagen: Na gut, dann geht es eben nicht über die Miete, sondern es wird staatlicherseits gefördert durch Förderbanken, landeseigene Banken, Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und so weiter. Das ist auch schon vorgesehen gewesen, beziehungsweise läuft. Da sagte Herr Salewski, glaube ich jedenfalls eben, dass das Volumen, was dafür notwendig sei, in keiner Weise von öffentlichen Geldern zu stemmen ist. Wenn ich es jetzt ungefähr richtig zitiere. Jedenfalls habe ich das auch aus einem Gespräch mit der KfW entnommen. Dort hieß es damals auch, dass vielleicht 10 % höchstens seitens öffentlicher Stellen sozusagen in den Markt gegeben werden können. Der Rest muss von privater Seite kommen. Man investiert sinnvollerweise nur dann, wenn am Ende das Ganze sich auch selber trägt und im besten Fall noch etwas Gewinn abwirft. Also insofern ist Modernisierung und Instandhaltung der Immobilienwirtschaft massiv davon abhängig natürlich, dass einer das Geld mitbringt. Das muss dann eben über die Miete laufen. Zumal eine Modernisierung, nicht unbedingt, aber typischerweise auch dazu führt, dass der Mieter an anderer Stelle eine Ersparnis hat. Also jetzt gerade im Bereich energetische Sanierung und so weiter.

Ansonsten gibt es dann die Möglichkeit, natürlich auch für Vermieter, so in der Vergangenheit, das ist auch gesetzlich normiert im BGB, auszuweichen. Nach dem Motto: Ich kaufe jetzt keine neue Heizungsanlage, also Sammelheizung als Vermieter, die sozusagen dann nur zum Teil absetzbar wäre. Sondern ich nehme mir einen sogenannten „Contractor“, also einen Dritten, der für mich die ganze Anlage ins Haus setzt und dann sozusagen die Wärme verkauft. Das kann ich wiederum dann unmittelbar mit den Betriebskosten vollumfänglich absetzen. Nämlich nicht nur die Kosten der Wärme an sich, der Wärmeerzeugung, sondern auch der ganzen Anlage, die anteilig einkalkuliert ist. Das sind dann so Umgehungen, die der Gesetzgeber vorgesehen hat, weil man sonst gar nicht mehr dazu kommt, die Kosten wirklich vernünftig zu tragen. Insofern: Ja, es bleibt dabei, es muss bezahlt werden. Die Förderung von öffentlicher

Seite ist nicht zu stemmen. Es muss natürlich auch derjenige, der davon einen Vorteil hat, der Mieter, daran beteiligt werden.

Herr von Zons sprach davon, ob es denn genügt sozusagen, die Zuwanderung zu begrenzen, also die Nachfrageseite zu begrenzen. Würden denn dadurch auch schwächere Einkommensgruppen auch ausreichend profitieren oder müsste man das nicht begleiten durch eine Angebotsausweitung? Angebotsausweitung ist gut, aber wir müssen uns auch ehrlich machen. Natürlich gibt es auch Neubau in den letzten Jahren. Es gibt mindestens 250.000 neue Wohnungen pro Jahr in Deutschland. Das ist nicht genug, aber es ist viel. Insofern, wenn wir die Zuwanderung begrenzen bzw. stoppen und natürlich auch dann, um die SPD zu zitieren, im größten Stil abschieben, hat das einen unmittelbaren Effekt auf den Wohnungsmarkt. Zum einen, weil weniger Nachfrage da ist, unmittelbar natürlich, aber auch, weil natürlich auch mehr Angebot immer weiter in den Markt kommt. Jedenfalls aktuell 250.000 oder vielleicht 200.000 Wohnungen jedes Jahr. Insofern: Das hätte einen Effekt ohne große Angebotsausweitung.

Der geschäftsführende Vorsitzende: Das Wort hat nunmehr Herr Salewski mit zwei Antworten für Herrn Demir und Herrn Dr. Preisendanz.

SV Dirk Salewski: Ich bin für die erste Frage tatsächlich, Herr Demir sehen Sie es mir nach, der falsche Ansprechpartner. Ich glaube, dass unsere Mitgliedsunternehmen exzellent informiert sind über die rechtlichen Rahmenbedingungen und sich daran auch halten. Ich in meiner Funktion als Präsident weiß das dann auch, weil ich lese unsere Mitteilungsblättchen auch. Herr Warnecke könnte das für seine Klientel vielleicht besser beantworten an der Stelle. Ich kann mir allerdings vorstellen, das ist allerdings nur meine Einschätzung als Bürger dieses Landes, dass mit der maximalen Regulierung, die wir haben, man irgendwann auch als Kleinvermieter den Überblick verliert, was denn jetzt eigentlich im Gesetz drin steht und was ich anwenden darf. Das ist aber meine ganz private Meinung.

Ich habe gerade nochmal einen Blick in unsere schriftliche Stellungnahme geworfen. Wir haben sehr intensiv und sehr breit zu den einzelnen



Vorschlägen von Grünen und Linken da schriftlich formuliert. Das geht alles weit über das hinaus, was wir hier heute diskutieren. Eine Fortschreibung der bereits bestehenden, ich nenne es mal Folterwerkzeuge. Was da drin steht, übersteigt meine Vorstellungskraft bei weitem, um es ganz deutlich zu sagen. Ich hatte es gerade schon versucht darzustellen: Wir brauchen privates Kapital, wir müssen bauen. Herr Merz hat es gesagt, Herr Scholz sprach sogar von ganzen Stadtteilen, die wir errichten müssten. Das werden wir in dieser Dimension und Größenordnung nur schaffen, wenn wir Vertrauen bilden. Nämlich für privates Kapital, das mobilisiert werden muss.

All diese Regelungen, die da drinstehen, auch aus ganz persönlicher Erfahrung, mein Junior hat bei der Lufthansa im Rahmen seines Bachelorstudiums ein Praktikum machen müssen und war dann für sechs Monate in Frankfurt: Dann habe ich eine möblierte Wohnung für ihn angemietet, die war teuer, keine Frage. Aber ich habe so ein bisschen den Eindruck, dass die ganze Diskussion und Debatte, die hier heute geführt wird, in die Richtung geht, alle haben einen Anspruch auf eine billige Wohnung und ich wüsste nicht, warum das richtig sein sollte. Warum soll jemand, der gut verdient, nicht auch gut bezahlen? Wir merken es im Vertrieb von Eigentumsmaßnahmen, dass Menschen, die eigentlich über genügend Einkommen verfügen, um sich locker eine Wohnung oder ein Haus leisten zu können, das nicht mehr kaufen, weil sie in einer sozusagen staatlich regulierten, billigen Mietwohnung sitzen, sich da wohlfühlen und auch gar nicht mehr raus möchten, weil über die staatlichen Preiseingriffe kein Marktpreis mehr verlangt werden darf und deshalb der fünfte oder sechste Jahresurlaub mitfinanziert wird. Also um Ihre Frage zu beantworten: Noch weitergehende Eingriffe halte ich für Teufelszeug. Danke.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank. Jetzt hat das Wort Herr Sedlmeier.

SV Manfred Sedlmeier: Vielen Dank für die Frage, Herr Möller: Effekt der Umgehung. Ich schließe mich da den Ausführungen von Herrn Althoff komplett an, auch was der Herr Beckamp gesagt hat, von den Effekten. Der Herr Salewski hat zuvor mal kurz erwähnt, dass viele lieber

Geld in Aktien anlegen. Das ist auch das, was wir sehen. Gerade bei Erbschaft ist das typisch. Wenn man mit den Leuten spricht und man sagt, was habt ihr mit der Wohnung vor, Zweizimmerwohnung von der Oma, dann heißt es: Wir müssen sie mindestens modernisieren, damit sie auf den heutigen Stand kommt, dann müssen wir Geld in die Hand nehmen. Es ist eine Wohnung, die zum Beispiel in die Mietpreisbremse mit reinfällt, das würden wir gar nicht mehr zurückbekommen. Wir kaufen lieber Aktien, bieten die Wohnung für den Verkauf an. Was letzten Endes zum Effekt hat, dass die Wohnung, es ist nicht ungewöhnlich, die Vermarktungszeiten verlängern sich da wieder, es ist nicht mehr 2021, wo man schnell abverkaufen konnte, dann einfach zwei, drei Jahre komplett am Markt fehlt, weil sie durch irgendwelche Portale geistert. Es gibt keine belastbare Statistik, mir ist keine bekannt, die sagt, wie viele Wohnungen es insgesamt sind, die es da betrifft. Schätzungen gibt es, die irgendwo zwischen 400.000 bis 800.000 liegen, nur aus dem Effekt, dass man sagt: „Okay, ich will nicht vermieten, weil es ist zu viel reguliert, ich würde die Miete nicht erwirtschaften.“ Es gibt Schätzungen, belastbare Statistik ist mir keine bekannt.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Prof. Dr. Voigtländer mit einer Antwort für Herrn Dr. Luczak.

SV Prof. Dr. Michael Voigtländer: Vielen Dank. Wir müssen feststellen, dass sowohl bei den Mietern als auch bei den Vermietern eine große Heterogenität ist. Es gibt sehr reiche Vermieter, es gibt eher ärmere Vermieter und genauso ist es bei den Mietern. Wir müssen einfach feststellen: Wir haben 5,5 Millionen Haushalte in Deutschland, die vermieten und viele sind letztlich auch zufällig an das vermietete Eigentum gekommen, durch einen Wohnungswechsel, durch eine Erbschaft, welche Gründe auch immer und über 50 Prozent davon sind über 60 Jahre alt. Für diese Gruppe ist einfach die energetische Sanierung jetzt schon eine sehr große Herausforderung, ganz einfach deswegen, weil es ein sehr komplexes Vorhaben ist. Es ist schwierig, Handwerker zu finden, die Baukosten sind relativ hoch dafür. Dazu gibt es eben auch die neuen Regelungen mit der Modernisierungumlage. Gerade die Kappung von zwei Euro beziehungsweise drei Euro ist bei



den stark gestiegenen Baukosten seit 2018 ein großes Hemmnis. Also das macht es schwer. Wenn wir uns jetzt einfach vorstellen, dass die Regulierungen ansonsten auch noch deutlich schwieriger werden, dass es mitunter so ist, dass man vorbestraft ist, wenn man die Mietpreisbremse nicht einhält oder andere Regelungen nicht einhält, dann ist das schon ein großes Problem für viele dieser Vermieter. Denn tatsächlich werden auch viele aus Unwissenheit letztlich die Regeln nicht vollständig einhalten. Es ist einfach so, dass die ortsübliche Vergleichsmiete selbst für Vermieter oftmals nicht ganz transparent ist. Ich glaube auch hier im Kreis, wenn Sie gefragt werden, was ist denn die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung, wahrscheinlich nicht ad hoc wissen, was das eigentlich ist. Also da müssen wir einfach vorsichtig sein. Ich kann aber auf der anderen Seite natürlich verstehen, dass man sagt, wir wollen die schwarzen Schafe herausfiltern. Also natürlich brauchen wir auch eine Regulierung. Natürlich müssen wir uns das Geschehen bei möblierten Wohnungen auch anschauen. Allerdings würde ich da auch sagen, es gibt auch einen großen Bedarf, gerade weil wir eben auf ausländische Fachkräfte angewiesen sind. Die brauchen oftmals möblierte Wohnungen. Also wir brauchen einfach eine feine Balance. Darauf müssen wir achten.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank. Herr Dr. Warnecke ist an der Reihe mit einer Antwort.

SV Dr. Kai Warnecke: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Zunächst das Thema Lügen im Prozess. Also wenn jeder Prozess, der verloren ist, dem durch die Darstellung der abweichenden Meinung eine Lüge vorausgeht, dann leben wir in einem Land voller Lügner. Es ist tatsächlich eine Einschätzung, die ich nicht teile. Was das Stichwort Eigenbedarf und die vielleicht nicht korrekte Darstellung hier und dort angeht, kann ich Ihnen nur sagen, dass wir dringend unseren Mitgliedern davon abraten, da in irgendeiner Weise etwas falsch darzustellen. Denn die Schadensersatzansprüche, die hinterher entstehen, sind derart hoch, weil man über Jahre dem Mieter dann die teurere Wohnung finanzieren muss, dass es einfach absurd ist zu

glauben, dass das ein Hobby von privaten Vermietern sei, hier zu umgehen.

Was die ortsübliche Vergleichsmiete angeht, ist die Ermittlung tatsächlich eine Wissenschaft für sich. Deswegen das Angebot an alle Abgeordneten in diesem Raum. Sie bekommen einen Tisch, einen Stuhl von mir, Kaffee oder was auch immer Sie haben wollen. Sie bekommen eine Wohnungsbesichtigung von mir und dann können Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln. Wenn Ihnen das gelingt, auf den Cent können Sie sich Mittagessen mit mir oder ohne mich, wenn es Ihnen lieber ist, aussuchen. Ich bin da sehr zuversichtlich, dass es Ihnen nicht gelingen wird. Es ist wirklich gruselig. Dann gibt es das Hauptproblem bei der ortsüblichen Vergleichsmiete, dass wir hier nur wieder die Situation haben, dass die Berlinerinnen vom Mieterbund und die Rechtsanwälte hier berichten, als wäre Berlin ganz Deutschland. In 9.000 Kommunen in Deutschland gibt es überhaupt keine Mietspiegel. Wie soll man denn da die ortsübliche Vergleichsmiete rechtssicher ermitteln? Das geht schon mal gar nicht. In 9.000 Kommunen gibt es nichts. Und ganz ehrlich, in Berlin, ich sage es als hier Lebender, ich bin es nun langsam gewöhnt, ist das Gejammer immer groß. Also, wer sich anguckt, wie sich die Bezahlbarkeit der Netto-Kaltmieten in Berlin entwickelt hat, der möge nur auf die Seite des Senats gehen und der weiß: Das, was hier vorgetragen wird zum Thema Explosion der Mieten, ist sachlich falsch. Deswegen nochmal die Bitte, nehmen Sie sich die Zahlen, bevor Sie ein Gesetz auf den Weg bringen. Vielen Dank.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Frau Dr. Weber-Moritz ist an der Reihe. Bitte.

SVe Dr. Melanie Weber-Moritz: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Zur Frage, wie viele Menschen von der Mietpreisbremse wissen. Die genaue Zahl ist uns nicht bekannt und wird meines Wissens auch nicht ermittelt. Aber ein wesentlich größeres Problem aus Mietersicht ist, dass Mieterinnen und Mieter die Mietpreisbremse selbst geltend machen müssen. Also, sie müssen gegen ihren Vermieter vorgehen. Wir haben eben die Zahl gehört. Eine Wohnungsbesichtigung, 500 wollen die Wohnung haben. Es gibt nur eine. Wenn Sie dann derjenige oder diejenige sind, die einen Zuschlag bekommt, dann können Sie sich



ungefähr vorstellen, wie groß das Bedürfnis ist, die Mietpreisbremse jetzt auch als allererstes zu ziehen. Das heißt, man ist froh, eine Wohnung zu finden. Man wird eine Hemmung haben. Das ist die Erfahrung, die wir aus unseren Mietrechtsberatungen haben. Wir machen im Jahr mit allen 300 Mietervereinen, die es beim Deutschen Mieterbund gibt, rund eine Million Rechtsberatungen. Das ist eine ganze Menge. Unsere Erfahrung ist, dass die Hemmung, gegen den Vermieter vorzugehen, sehr hoch ist. Gerade wenn man froh ist, eine Wohnung gefunden zu haben in den großen Städten und Ballungszentren.

Dazu kommt, darüber haben wir heute ausführlich diskutiert, die Herausforderung, die Ausnahme und den Geltungsbereich erstmal zu kennen. Das heißt, wer in die Beratung kommt, hat Unterstützung. Wer das nicht tut, muss sich selber kundig machen. Wir haben heute darüber geredet. Die Mietpreisbremse gilt nur in 492 Gemeinden, nur in 13 Bundesländern. Sie enthält zahlreiche Ausnahmen, wie eine höhere Vormiete, umfassende Modernisierung, Kurzzeitvermietung, Neubau. Also eine ganze Reihe von Ausnahmen. Deswegen sind wir der Auffassung, dass, um sie auch für Mieterinnen und Mieter attraktiver zu machen, im Sinne von „Besser davon Kenntnis zu haben“, wir die Mietpreisbremse verbessern müssen. Wir brauchen eine bundesweite Geltung. Wir brauchen eine Streichung der Ausnahmen, eine Entfristung. Vor allen Dingen eine verpflichtende Ausweisung des Möblierungszuschlags. Weil natürlich gilt sie auch beim möblierten Wohnen, aber sie kann eben nicht überprüft werden, weil der Möblierungszuschlag nicht verpflichtend ausgewiesen werden muss. Vielen Dank.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Herzlichen Dank Ihnen und abschließend Frau Werner, bitte.

SV Wibke Werner: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Zu der Frage, was wir gegen die Entwicklung der Bestandsmieten oder den Anstieg der Bestandsmieten machen können. Zum einen wäre natürlich wichtig, dass wir flächendeckend Mietenspiegel einführen. Da sind wir schon auf dem Weg, dass das gesetzlich geregelt ist. Wenn Sie jetzt sagen, Herr Warnecke, die Vermieter wissen nicht, wie sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln sollen, da

bieten wir gerne Hilfe an und machen da gerne mal Workshops zu. Es kann nicht sein, dass allein die Last bei den Mietern liegt, sich mit diesen Fragen tagtäglich auseinanderzusetzen, um überhaupt zu prüfen, ob die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt ist oder nicht. Aber in dem Zusammenhang würde ich sogar noch weitergehen und sagen, Vermietern soll nicht nur zugemutet werden, die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln zu können für ihre Wohnung. Sie sollten auch bei Mieterhöhungen nach Mietspiegeln genauer begründen, warum sie vom Mittelwert eines Mietspiegelfeldes abweichen und konkret die Wohnungsmerkmale benennen, auf die sie sich da berufen.

Ein wichtiger Punkt auch: Die Absenkung der Kappungsgrenzen. Bislang ist es so, dass bei Mieterhöhungen die Miete in drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent erhöht werden darf. In angespannten Wohnungsmärkten sind es 15 Prozent und auch das ist noch zu viel. Wir hatten das in einem Koalitionsvertrag einer Bundesregierung, die hatten sich das schon auf die Fahnen geschrieben. Leider nicht durchgesetzt. Das wäre auf jeden Fall noch mal ein To-Do-Punkt für die Liste. Aber natürlich wäre es am besten auch noch mal zu gucken, dort wo das Mieterhöhungs niveau besonders stark besteht, einen befristeten Mieterhöhungsstopp zu erwägen. Dicht einher geht mit der Frage der Entwicklung der Bestandsmieten die Reform der Mietspiegel. Wie kann die Erstellung von Mietspiegeln noch verbessert werden? Das hatten wir heute schon mehrfach gehört, es sollten eigentlich alle Mieten in die Erstellung von Mietspiegeln einfließen, denn nicht nur die Mieten, die sich in den sechs Jahren verändert haben, sondern auch die Mieten, die sich nicht verändert haben, spiegeln im Prinzip das ortsübliche Vergleichsmietenniveau dar und sollten berücksichtigt werden. Das kann man zum Beispiel gut machen über die Ausweitung des Betrachtungszeitraums auf zum Beispiel 20 Jahre.

Stichwort Mietpreisbremse und Mietspiegel. Da haben wir auch ein großes Problem. Bislang ist es so, dass auch diese gesetzeswidrigen Mieten, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen, in die Mietspiegel einfließen. Auch hier müssen wir dringend Wege finden, wie wir das verhindern, dass gesetzeswidrige Mieten in die



Mietspiegelerstellungen einfließen. Eventuell wäre zu überlegen, ein Mietenkataster zu erstellen. Da müsste man aber auch sicherstellen, dass nicht nur die hohen Neuvertragsabschlüsse, sondern tatsächlich auch ein gutes Abbild über die Mietenlandschaft erstellt wird. Durch so ein Mietenkataster hätte man eine gute Datengrundlage, um Mietspiegel zu erstellen. Last but not least die Frage zu

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz: Hatten wir heute schon mehrfach angedeutet und ist bislang die einzige Möglichkeit, um bei überhöhten Mieten auch Ordnungswidrigkeiten mit einem Bußgeld zu ahnden, Sanktionen sozusagen zu verschärfen bei überzogenen Mieten. Das kann ich nur wiederholen, hier geht es darum, diesen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wieder praxistauglich

zu machen, indem die vom BGH sehr hoch angesetzten Anforderungen für die Darlegungs- und Beweislast der Tatbestände abgesenkt werden und dass die Anwendung erleichtert wird. Vielen Dank.

Der **geschäftsführende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Werner. Bleibt mir noch übrig, Ihnen zu danken, uns sachverständig zur Auskunft zur Verfügung zu stehen und ich bedanke mich bei den Kolleginnen und Kollegen für die sehr disziplinierte Durchführung dieser, in dieser Wahlperiode ersten, Sachverständigenanhörung. Ich schließe die dritte Sitzung und freue mich mit Ihnen gemeinsam auf die vierte ordentliche am Mittwoch. Auf Wiedersehen.

Schluss der Sitzung: 13:05 Uhr

Carsten Müller, MdB
Geschäftsführender Vorsitzender