



Universität Regensburg

FAKULTÄT WIRTSCHAFTSWISSENSCHAFTEN
IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft

Prof. Dr. Steffen Sebastian
Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung

Universitätsstraße 31
D-93053 Regensburg

Telefon +49 (941) 943-5081
Telefax +49 (941) 943-815080

steffen.sebastian@irebs.de
www.sebastian.irebs.de

17. Mai 2021

Stellungnahme zur Anhörung im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 19. Mai 2021

zum Gesetzentwurf der Abgeordneten Canan Bayram, Christian Kühn, Tabea Rößner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung mietrechtlicher und gewerbemietrechtlicher Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches – Mietrechts- und Gewerbemietrechtsergänzungsgesetz vom 06.10.2020 (BT-Drucksache 19/23116),

zum Antrag der Abgeordneten Pascal Meiser, Caren Lay, Fabio De Masi, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE – Kleingewerbe und soziale Einrichtungen vor Mietenexplosion und Verdrängung schützen vom 28.01.2020 (BT-Drucksache 19/16837) und

zum Gesetzentwurf der Abgeordneten Jens Maier, Stephan Brandner, Tino Chrupalla, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD - Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Schonfristzahlung bei ordentlichen Kündigungen von Wohnraummietverträgen und zur Bekämpfung des Mietnomadentums vom 30.06.2020 (BT-Drucksache 19/20589)

**Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Wohnungspolitischer Teil –**

Nach dem Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sollen keine neuen wohnungspolitischen Instrumente eingeführt werden, sondern die bereits vorhandenen weiter zugunsten der Mieter:innen verschärft werden.

- a) Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete: Ausweitung des Betrachtungszeitraum von 6 auf 20 Jahre
- b) Kappungsgrenze: Verringerung der maximal möglichen Mieterhöhung von 15% auf 9% (in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten).
- c) Landesverordnungen zu angespannten Wohnungsmärkten: Verlängerung der Befristung von 5 auf 10 Jahre
- d) Mietpreisbremse:
 - a. Reduktion der maximal zulässigen Miethöhe von 110% auf 105% der ortsüblichen Vergleichsmiete
 - b. Verlängerung der Befristung von 10 auf nunmehr 15 Jahre
 - c. Erleichterung der Begründung durch Landesverordnungen zu angespannten Wohnungsmärkten
 - d. Wegfall der Ausnahmetatbestände der erhöhten Vormiete und bei Erstvermietung nach umfangreicher Modernisierung
 - e. Wegfall der Rügepflicht des Mieters
 - f. Erweiterte Auskunftspflicht des Vermieters bei Ausnahmetatbeständen
- e) Erweiterter Kündigungsschutz bei Zahlungsverzug des Mieters

Die vorgeschlagenen weitere Verschärfungen erfordern eine grundlegende Auseinandersetzung mit den verschiedenen wohnungspolitischen Instrumenten in Deutschland.

Einführung

Die Wohnungspolitik in Deutschland war in den ersten Jahrzehnten der Bundesrepublik durchaus ein Erfolgsmodell. Die Wohnungsbauförderung hat nach dem Zweiten Weltkrieg zu einer vergleichsweise schnellen Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnbau bei guter Qualität gesorgt. Zugleich unterstützte der Staat in Anbetracht des knappen privaten Kapitals und noch wenig entwickelter Kapital- und Finanzmärkte den Wohnungsbau durch substanzielle eigene Investitionen.

Im Ergebnis hatte Deutschland durch eine intelligente, wettbewerbsökonomisch konforme Regulierung einen vor allem im internationalen Vergleich sehr gut funktionierenden Markt geschaffen. Deutschland wird gerne dafür kritisiert, dass es die international niedrigste Eigentumsquote aufweist. Positiv gesehen hat Deutschland einen der größten und – im internationalen Vergleich – auch noch immer gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt. In der deutschen Nabelschau mögen die Mieten und Kaufpreise hoch erscheinen, aber im Vergleich mit den anderen europäischen Städten sind diese immer noch vergleichsweise niedrig.¹

Die bisherige Mietregulierung in Deutschland wurde sowohl von Mietern als auch Vermietern als grundsätzlich angemessen gesehen. Dieser Kompromiss ist durchaus nicht selbstverständlich. In vielen Ländern hat man es mit dem Mieterschutz übertrieben. Die Folge davon ist, dass es bekanntlich in Städten wie Stockholm oder Kopenhagen nahezu keinen frei zugänglichen Mietwohnungsmarkt mehr gibt. Wer dort neu zuzieht, muss in der Regel kaufen. Die wenigen Mietwohnungen, die noch neu angeboten werden, weisen entweder eine sehr hohe Miete auf oder sind mit Abstandszahlungen im fünfstelligen Eurobereich versehen. Wartelisten mit hunderttausenden Mietsuchenden sind die Regel. Andere Regulierungen weisen nicht genügend Mieterschutz auf, insbesondere keinen ausreichenden Kündigungsschutz, so dass jeder Eigentum erwirbt, der es sich nur irgendwie leisten kann. Neben diesen beiden Extremen gibt es viele andere Beispiele. Es ist aber festzuhalten, dass es Deutschland in Summe recht gut gemacht hat.

Allerdings versagt das deutsche System zunehmend, in Zeiten dynamischen Mietwachstums preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen – zumindest in gewünschtem Umfang und in der gewünschten Geschwindigkeit. Dies sollte zum Anlass genommen werden, das deutsche System der Mietwohnraumregulierung grundlegend zu überprüfen und seine verschiedenen Elemente einzeln auf ihre Wirkung zu untersuchen.

Märkte funktionieren in der Regel unreguliert nicht. Im Gegenteil, alle Märkte weichen von dem theoretischen Ideal eines perfekten Marktes in unterschiedlichem Grade ab und

¹ Eine mögliche Ursache ist der Wettbewerb zwischen den beiden Substituten Wohnungseigentum und Wohnen und Miete.

benötigen häufig eine starke Regulierung. Die Besonderheiten des Wirtschaftsgutes Mietwohnung lassen sich wie folgt skizzieren:

- Das Gut Wohnraum hat eine zentrale soziale Bedeutung.
- Das Angebot ist kurz- und mittelfristig unflexibel. Ist eine Mietwohnung einmal als Angebot auf dem Markt, kann dieses Angebot sehr schwer wieder zurückgenommen werden. Eine Senkung des Angebots ist daher schwer möglich. Gleichzeitig gelangen neue Wohnungen nur sehr langsam auf den Markt; für Bau und Baulandausweisung sind mehrere Jahre erforderlich.
- Der wesentliche Produktionsfaktor Grund und Boden ist nicht beliebig vermehrbar.

Eine wissenschaftlich bzw. wettbewerbsökonomisch fundierte Regulierung muss geeignet sein, die Funktion der Märkte zu verbessern und nicht durch Regulierung den Markt abzuschaffen. Nur bei einer Regulierung, die Marktversagen beseitigt, kann der Markt seine Funktion zur Schaffung des besten Angebots für den Verbraucher schaffen. Aus ökonomischer Sicht ist das regulierende Eingreifen eines Staates immer dann (und nur dann) gerechtfertigt, wenn eine Regulierung Marktversagen aufdecken und deren Ursachen beseitigen oder deutlich abmildern soll. In der Theorie wird ein funktionierender Markt in einer reifen Marktwirtschaft ein ausreichendes oder sogar ein Überangebot an Gütern produzieren. Durch die Konkurrenz zwischen den Anbietern wird das Gut dann zu dem maximal günstigsten Preis angeboten, welchen die Produktionskosten und die dahinterstehende Technologie noch ermöglichen. In einer derart funktionalen Sozialen Marktwirtschaft werden die von den Produzenten erzielten Gewinne teilweise abgeschöpft bzw. besteuert und nach sozialen Kriterien umverteilt.

Der Markt für Mietwohnungen stellt in ökonomischer Sicht grundsätzlich keine Ausnahme dar. Trotz der hohen gesellschaftlichen und sozialen Bedeutung von Mietwohnungen sind die oben beschriebenen grundlegenden, wissenschaftlich anerkannten Prinzipien der Marktwirtschaft bzw. der Wettbewerbsökonomie auch hier gültig. Insbesondere lässt sich das zentrale, wissenschaftlich fundierte Prinzip, dass Angebot, Nachfrage und Preis eines Gutes in einem Wirkungszusammenhang stehen, auch bei politischer Überhöhung der Thematik nicht ändern oder gar aufheben. Sofern durch Maßnahmen der Preis künstlich (zu) niedrig gehalten wird, steigt die Nachfrage und sinkt das Angebot. Der „wahre“ Preis steigt weiter. Werden durch weitere Maßnahmen die Preise weiter künstlich niedrig gehalten, verstärkt sich der Effekt erneut. Eine Beseitigung muss an den Ursachen ansetzen, d.h. Angebot und Nachfrage in Übereinstimmung bringen. Alleine die Preise (Mieten) künstlich niedrig zu halten, gleicht dem Versuch, eine schwere Grippe durch Kühlen des Fieberthermometers zu heilen. Damit soll ein regulierender Eingriff in die Preisbildung nicht grundsätzlich in Abrede gestellt werden. Er muss aber auf der Basis wissenschaftlicher Grundlagen eingesetzt werden und geeignet sein, die Marktunvollkommenheiten zu verbessern anstatt deren Auswirkungen noch zu verschlechtern.

Das Wohnraumkündigungsgesetz von 1974 kann als klassisches Beispiel einer guten Regulierung im Sinne der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Marktes gesehen

werden. Die Einführung des Kündigungsschutzes für Wohnraum beseitigte einen wichtigen Teil des Marktversagens: Die Wohnung stellt für den Mieter den Mittelpunkt seines sozialen Lebens dar; eine andere, selbst objektiv nahezu gleichwertige Wohnung ist für ihn subjektiv kein gleichwertiger Ersatz. Er befindet sich daher dem Vermieter gegenüber in einer sogenannten Hold-Up-Situation, in der er auch bereit wäre, mehr als den marktgerechten Preis zu bezahlen. Gleichzeitig sicherten zumindest in der Vergangenheit angemessene Ausnahmen vom Kündigungsschutz und Mieterhöhungsmöglichkeiten (im Bestand und bei Neuvermietung), dass Vermietung nicht nur für Mieter, sondern auch für Vermieter attraktiv waren. Beides ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt unerlässlich.

Neben dem Kündigungsschutz stellte auch die Einführung der ortsüblichen Vergleichsmiete viele Dekaden lang einen akzeptierten Kompromiss zwischen den Interessen der Mieter und Vermieter dar. Diese ist als Mischung der aktuellen Marktmiete und der Mieterhöhungen ein rein politisches Konstrukt, das sich einer ökonomischen Interpretation weitgehend entzieht.² Neuvermietungen waren, von Mietpreisüberhöhungen abgesehen, nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden. Mehrere Dekaden lang hat die ortsübliche Vergleichsmiete als zentraler Maßstab für Mieterhöhungen, aber auch für Mietpreisüberhöhungen in der täglichen Praxis bewährt.

Dennoch waren bis in die 1990er Jahre hinein erste Ausweichbewegungen der Vermieter feststellbar: Häufig wurden Wohnungen in Büro- oder Praxisräume umgewandelt, in denen nicht nur Preisfreiheit bei Mieterhöhungen bestand, sondern damals aufgrund des geringeren Angebots regelmäßig höhere Mieten erzielt werden konnten. Dies resultierte in erste Verschärfungen der Regulierung, insbesondere durch Zweckentfremdungsverordnungen, mit denen eine Umwandlung von Wohnraum in gewerbliche Nutzungsarten eingeschränkt bzw. genehmigungspflichtig wurde.

Gleichzeitig waren die durch das Regime der ortsüblichen Vergleichsmiete regulierte Wohnungsmärkte nicht in der Lage, alle Teile der Bevölkerung in dem (politisch) gewünschten Ausmaß mit preiswertem Wohnraum zu versorgen. Die tatsächliche Entwicklung des stetig steigenden Wohnflächenkonsums und der beobachtbare Anteil der Nettokaltmieten an den Haushaltsausgaben sprechen aber gegen einen vollständig dysfunktionalen Markt.

Zudem waren verschiedene Ausweichbewegungen einzelner Vermieter zu beobachten, die versuchten, Lücken in der Gesetzgebung zu finden. Dies führte zu weiteren Regulierungsmaßnahmen, die wiederum Reaktionen der Vermieter initiierte. Eine Regulierungsspirale (Teufelskreis) aus immer weitergehender Regulierung und nachfolgenden Ausweichversuchen der Vermieter wurde in Kraft gesetzt.

² Eine wissenschaftliche Begründung ließe sich zumindest teilweise in der ökonomischen Theorie unvollständiger Verträge finden.

Die Mietpreisfestsetzungen wurden immer weiter verschärft, unter anderem:

- Einführung der Kappungsgrenze von 30%
- Absenkung der Kappungsgrenze auf 20%
- Einführung der Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten auf 15% (Gebietskulisse als Voraussetzung)
- Begrenzung der Neuvermietungen auf 110% der ortsüblichen Vergleichsmiete, befristet auf 5 Jahre („Mietpreisbremse“), Gebietskulisse als Voraussetzung
- Verschärfung der Mietpreisbremse, Verlängerung auf 10 Jahre
- Ausweitung der Milieuschutzgebiete
- Begrenzung der Mieterhöhung durch Modernisierungsmaßnahmen
- Verlängerung des Betrachtungszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre
- Einführung des Mietendeckels in Berlin
- Erschwernis der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen („Umwandlungsbremse“), Einführung einer weiteren Gebietskulisse

Auf Seiten der Vermieter waren und sind (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) vielfältige Ausweichbewegungen zu verzeichnen:

- Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum
- Umwandlung in Eigentumswohnungen und Verkauf an Eigennutzer (Arbitrage)
- Möblierte Vermietung
- Kurzfristige Vermietung („Air-BnB“, etc.)
- (Luxus-) Modernisierungen
- Überhöhte Abstandszahlungen für Einbauten (auch durch Vormieter)
- Vorgetäuschte Eigenbedarfskündigungen
- Mietpreisüberhöhung, Mietwucher

Diskutiert werden immer weitere Verschärfungen zulasten der Vermieter, so auch in dem hier vorliegenden Gesetzesentwurf. Da ein derart regulierter Markt immer weniger funktioniert, wird als Ultima Ratio die Schlussfolgerung gezogen, dass sich nunmehr der Staat als Vermieter betätigen müsse, da der „Markt“ nicht in der Lage sei, preiswerte Wohnungen zu schaffen. Aus ökonomischer Sicht ist dieser Aussage entgegenzuhalten, dass man es mit „Markt“ bei der Wohnungspolitik bislang noch nicht wirklich probiert hat. Vielmehr deutet einiges darauf hin, dass es sich bei der jetzigen Situation in Deutschland zu einem großen Teil auch um ein **Marktversagen durch eine fehlerhafte Regulierung** handelt.

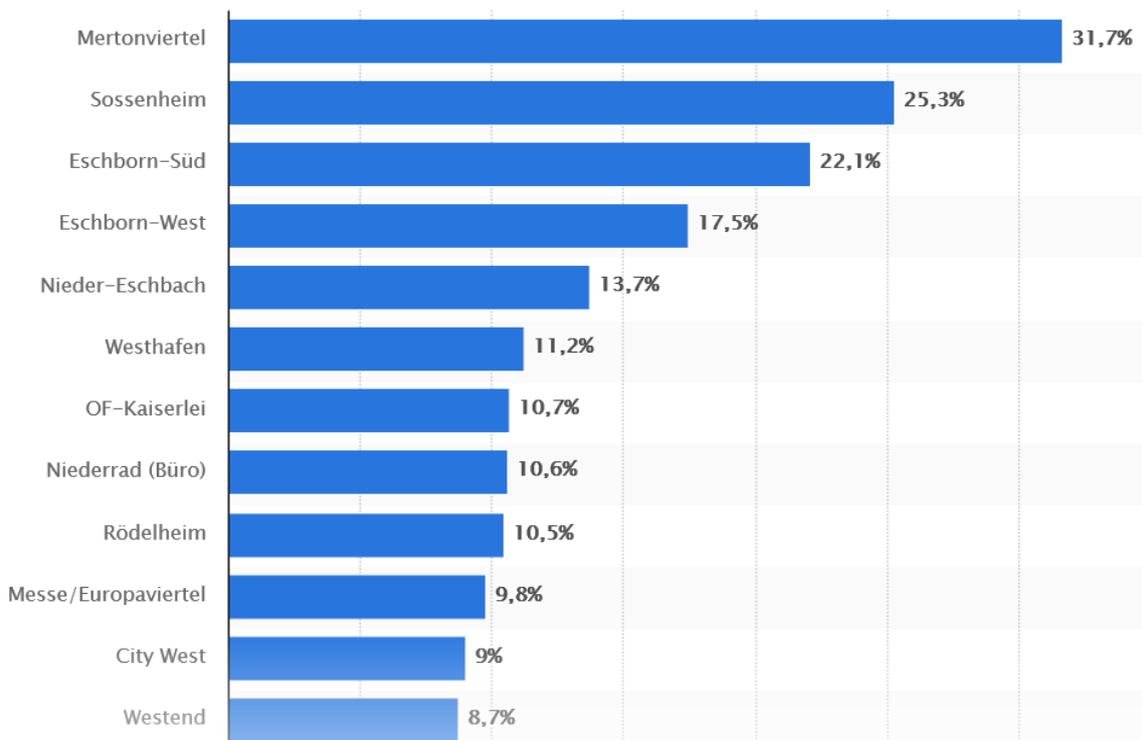
Es ist daher erforderlich, die Maßnahmen der Mietpreisregulierungen sowohl einzeln als auch insgesamt auf ihre Wirkungsweise sowohl für den individuellen Mieter als auch für den Markt von Wohnimmobilien zu untersuchen.

Gewerbeimmobilien

Mit dem vorliegenden Entwurf wird auch vorgeschlagen, wesentliche Elemente der Wohnungsmarktregulierung auch auf den Markt für Gewerbeimmobilien zu übertragen. Es lohnt daher ein Blick auf den Markt für Büroflächen. Im Gegensatz zu Handelsimmobilien, Logistikimmobilien und anderen Gewerbeimmobilien, die sehr unterschiedlich sein können, sind Büros von allen Nutzungsarten noch am ehesten mit Wohnungen zu vergleichen.

Am 2. Juli 2018, weit vor der Coronakrise, titelte die Immobilienzeitung (IZ): „Frankfurt: Büroflächen so teuer und knapp wie lange nicht mehr“. Diese Knappheitssituation auf dem Büromarkt in Frankfurt/Main stellte sich wie folgt dar:

Leerstandsdaten im Büromarkt Frankfurt



Stand: Q4/2018© Statista2019

Tatsächlich war die Leerstandsrate in Frankfurt/Main zwar auf einem historischen Tiefstand, aber noch immer so hoch, dass die Vermietung von vielen Büroflächen weiterhin sehr schwierig war. Gleichzeitig war Wohnraum auch in diesem Zeitpunkt in Frankfurt knapp. Offensichtlich kann trotz der Begrenzung durch den verfügbaren Grund und Boden auch bei Immobilien die klassische Überproduktion in einem reifen Markt beobachtet werden. Der nicht preisregulierte Markt war aufgrund des hohen Leerstandes auch jederzeit in der Lage,

die konjunkturbedingt stark schwankende Nachfrage nach Büroflächen zu bedienen, ohne dass dies wesentliche Preissprünge zur Folge hatte.

Der Großteil des Angebots an Büroflächen in Frankfurt/Main ist jedoch zu teuer, um für eine Wohnungsnutzung für breite Bevölkerungsschichten in Frage zu kommen. Eine unreflektierte Übertragung der Struktur des Büromarkts auf den Wohnungssektor verbietet sich daher ebenso wie der Versuch, Regulierungen des Wohnungsmarkts ohne Wirkungsüberprüfung auf den Markt für Gewerbeimmobilien zu übertragen. Allerdings werden am Büromarkt in Frankfurt/Main derzeit auch viele vergleichsweise preiswerte Büroflächen angeboten.³ Zudem sind gleichzeitig die Preise auf dem hochregulierten Wohnungsmarkt deutlich höher als auf dem nicht preisregulierten Büromarkt, so dass es sogar rentabel ist, unter hohem baulichen Aufwand und unter Verlust der Option auf eine gewerbliche Nutzung Büroraum in Wohnraum umzuwandeln. Offensichtlich ist der nicht preisgebundene Markt zumindest in einigen Segmenten in der Lage, für den Mieter ein niedrigeres Preisniveau zu schaffen als der hochregulierte Markt für Wohnungsimmobilien. Dies sollte zumindest Anlass für vertiefte Untersuchungen der Wirkungsweise von Preisfreiheit und den unterschiedlichen Formen der Preisregulierung sein.⁴

Anforderungen an eine gerechte und effiziente Wohnungspolitik

Immobilien und die darauf aufstehenden Gebäude repräsentieren 80 % des Volksvermögens der Bundesrepublik Deutschland. Ein eigenes substanzielles, marktveränderndes Engagement des Staates im Immobilienmarkt ist schon aufgrund des benötigten Kapitalvolumens nur sehr begrenzt möglich. Gleichzeitig können Fehlregulierungen entscheidende Auswirkungen auf die gesamte Volkswirtschaft haben.⁵ Daher müssen Regulierungen, die den Immobilienmarkt betreffen, aufgrund des großen Hebels immer möglichst treffgenau wirken, um nicht mehr Schaden als Nutzen zu bringen. Hinzu kommt, dass der Wohnungssektor voraussichtlich einen erheblichen Anteil an der Bewältigung der Klimaziele leisten muss. Es muss daher besonders darauf geachtet werden, dass der Wohnungsmarkt nicht bereits durch eine suboptimale wohnungspolitische Regulierung in seiner Funktionsweise beeinträchtigt ist.

³ Anzahl der Büroangebote unter 8 Euro: 140; unter 10 Euro: 315 (Abfrage Immobilienscout 24 vom 16.05.2021).

⁴ Nach einer Untersuchung mehrerer internationaler Wohnungsmärkte sind die Mieten an denen Märkten mit hoher Regulierung besonders hoch. Dabei deuten die Ergebnisse darauf hin, dass die Regulierung die hohen Mieten verursacht hat und nicht umgekehrt, vgl. G. Lee und J. P. Weber (2020): On the Measure of Private Rent Regulation Index and Its Effects on Housing Rents: Cross-Country Evidence, International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. 13 No. 4, S. 635-659.

⁵ Ein Indiz für das volkswirtschaftliche Potenzial ist die weltweite Wirtschafts- und Finanzkrise 2007/2008, die ihre Ursache in einem vergleichsweise kleinen Segment des US-amerikanischen Immobilienmarkts hatte.

Für eine weitere Beurteilung der einzelnen Maßnahmen soll von folgenden wohnungspolitischen Anforderungen ausgegangen werden:

- Grundsatz:** Wohnungen sind ein besonderes Gut. Als Mittelpunkt des privaten Lebens besteht ein besonderes Schutzbedürfnis vor willkürlichen Mieterhöhungen und Kündigungen.
- Ziel:** bezahlbare Wohnungen **für bedürftige Personengruppen**, insbesondere auch für Wohnungssuchende
- kein Ziel:** billige Wohnungen für **alle** Mieter; möglichst niedrige Renditen für Vermieter
- Restriktion:** begrenzte Haushalte von Bund, Ländern und Gemeinden – ein finanzielles Engagement des Staates im Wohnungssektor steht in Konkurrenz zu anderen Aufgaben in Klimaschutz, Bildung, Bewältigung der Folgen der Corona-Krise, Infrastruktur und vielem anderen mehr.

An diesen Anforderungen sind die wohnungspolitischen Maßnahmen zu messen.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Neben dem Kündigungsschutz stellte auch die Einführung der ortsüblichen Vergleichsmiete viele Dekaden lang einen funktionierenden Kompromiss zwischen den Interessen der Mieter und Vermieter dar. Hierbei ist zwischen Bestandsmieten und Neuvertragsmieten zu differenzieren. Für ersteres besteht das oben beschriebene Lock-in-Problem, so dass für Mietanpassungen eine Lösung für einen Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter gefunden werden muss. Hierfür bedarf es sinnvollerweise eines Vergleichsmietenkonzeptes. Bei der Neuvermietung besteht das Lock-In-Problem nicht, so dass die Anwendung eines Vergleichsmietenkonzeptes hier nicht zwingend erforderlich ist und bis zur Einführung der Mietspreisbremse in Deutschland auch mehrere Jahrzehnte nicht zur Anwendung kam.

In Deutschland hat man sich für das Vergleichsmietenkonzept der ortsüblichen Vergleichsmiete entschieden. Diese ist, wie schon bemerkt, ein rein politisches Konstrukt, das sich einer ökonomischen Interpretation weitgehend entzieht.⁶ Neuvermietungen waren, von Mietpreisüberhöhungen abgesehen, bis zur Einführung der Mietspreisbremse nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden.

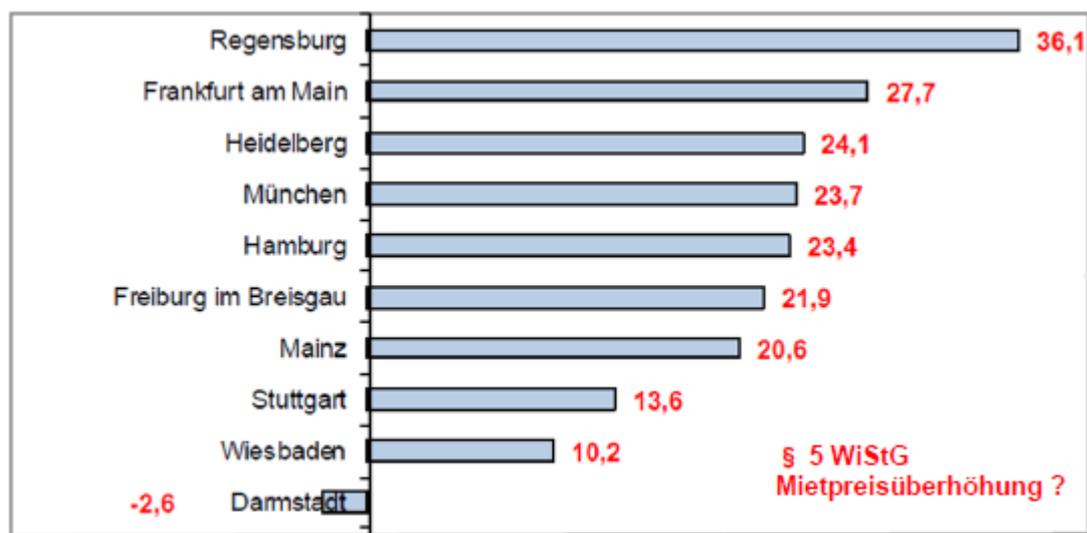
Rechnerisch wird die ortsübliche Vergleichsmiete als Mischung der Miethöhe bei Neuvermietungen und nach Mieterhöhungen, in beiden Fällen der letzten vier Jahre (bzw. sechs Jahre seit 1.1.2020) gebildet. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll konstruktionsbedingt möglichst unterhalb der aktuellen Marktmiete liegen und so alle Bestandsmieter mindestens

⁶ Eine wissenschaftliche Begründung ließe sich zumindest teilweise in der ökonomischen Theorie unvollständiger Verträge finden.

zeitverzögert von der Marktentwicklung abschirmen. Die aktuelle Marktmiete errechnet sich nur aus Neuvermietungen aus einem möglichst kurzen Zeitraum. Nachfolgende Grafik zeigt die Absenkungswirkung der ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüber der Marktmiete in verschiedenen Städten im Jahre 2012 auf, wobei die Marktmiete durch Angebotsmieten näherungsweise ermittelt wurde.⁷

Es ist offensichtlich, dass die Absenkung der Marktmiete durch den Mechanismus der ortsüblichen Vergleichsmiete mehr oder minder zufällig wirkt. So ist der Wohnungsmarkt in Regensburg sicherlich nicht angespannter als in München und in Mainz und mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht doppelt so angespannt wie in Wiesbaden. Auch ist eine negative Absenkungswirkung in Darmstadt weder beabsichtigt noch gerechtfertigt. Die Absenkungswirkung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist damit in Bezug auf die lokalen Gegebenheiten **hochgradig ungenau**.

Abweichung Angebotsmieten zur ortsüblichen Vergleichsmiete der Mietspiegel (in %)



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH, F&B-Mietspiegelindex 2012

Eine Preisabsenkung ist sozial grundsätzlich gerechtfertigt, sofern die gewünschte Verteilungswirkung erreicht wird. Um eine Interpretation zu ermöglichen, muss zunächst klargestellt werden, dass das Verbot, für ein Wirtschaftsgut den marktgerechten Preis zu verlangen, ökonomisch wie eine Steuer wirkt.⁸ Nehmen wir im Folgenden vereinfachend an, dass ein Vermieter 100 Euro erzielen könnte, aber nur 70 Euro verlangen darf. Dies

⁷ Dies zeigt als punktuelle Betrachtung die Wirkung nur zu einem Zeitpunkt und nur für einen bestimmten Wohnungstyp auf. So ist die starke Absenkungswirkung für Regensburg wahrscheinlich in dieser Höhe nicht dauerhaft vorhanden.

⁸ Vgl. E. Olsen (1991): Is Rent Control Good Social Policy, Chicago-Kent Law Review, Vol. 67 (3), S. 931-945.

entspricht damit einer zusätzlichen Einkommensteuer von 30 % auf das Einkommen aus der Vermietung. Leitet sich der Wert einer vermieteten Immobilie aus dem erzielbaren Einkommen ab, so stellt dies gleichzeitig auch eine einmalige Vermögensteuer von 30 % dar. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vermieters bleibt hierbei unberücksichtigt; weder absolut noch relativ, d. h. auch Vermieter mit deutlich unterschiedlichem Einkommen bzw. Vermögen werden grundsätzlich gleichermaßen „besteuert“.

Für den Mieter wirkt die ortsübliche Vergleichsmiete wie eine Subvention: dieser erhält eine steuerfreie Vergünstigung auf den Marktpreis von 30 % seiner Mietausgaben. Die tatsächliche Bedürftigkeit des Mieters wird ebenfalls nicht berücksichtigt, weder relativ zu anderen Mietern noch relativ zum Vermieter. Noch bedeutsamer ist aber, dass nur die Mieter von der Subvention profitieren, die tatsächlich eine Wohnung haben (Insider-Outsider-Problematik).

Da der Ausfall von Mieteinnahmen beim Vermieter zu einer Minderung von steuerpflichtigem Einkommen führt, die Subvention beim Mieter aber nicht steuerpflichtig ist, wird das System der ortsüblichen Vergleichsmiete zudem mit Steuerausfällen von bis 20 % der Mietzahlungen subventioniert.⁹

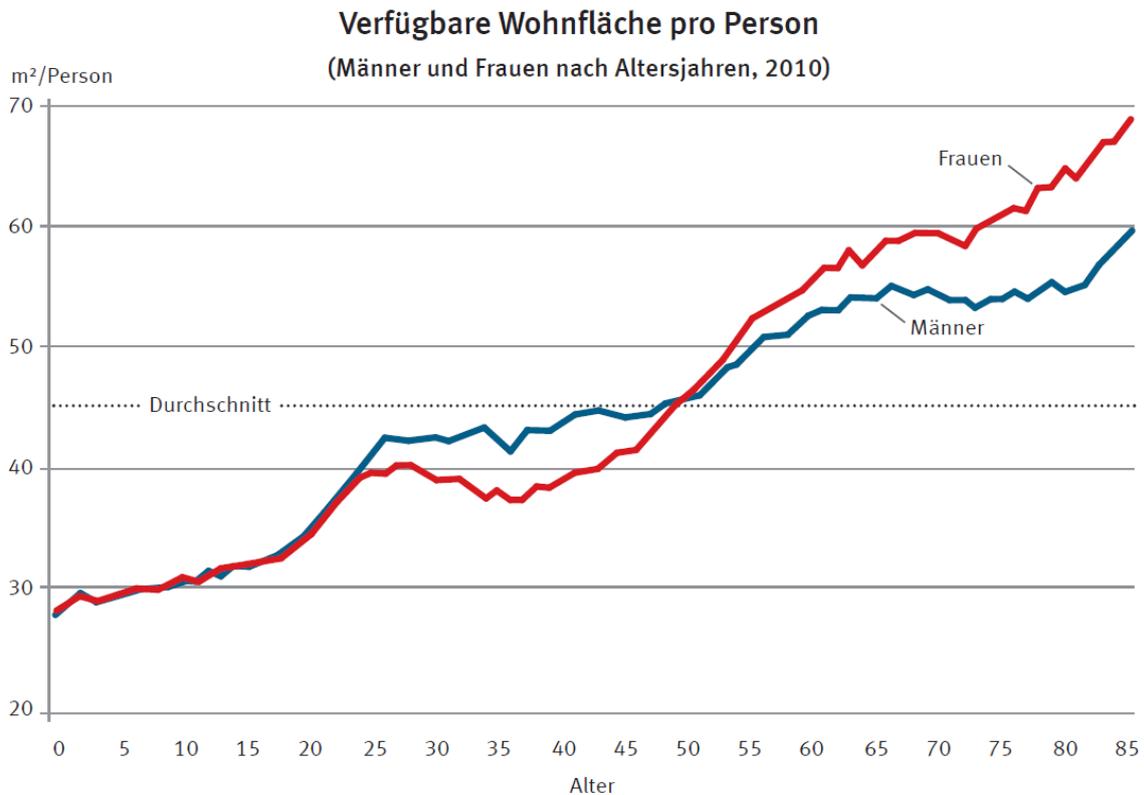
Die Verteilungswirkung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist daher ungerecht, da ohne Bezug zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Mieter und Vermieter – und zudem teuer, da sie zu Steuerausfällen von bis zu 20% der Mietzahlungen führen kann.

Da durch die ortsübliche Vergleichsmiete für alle Marktteilnehmer unabhängig von ihrer Bedürftigkeit der Preis unterhalb des Marktpreises gesenkt wird, steigt die Nachfrage nach diesem so verbilligten Gut. Die Mieter nehmen daher als Gesamtheit mehr Wohnraum in Anspruch als sie es zu Marktkonditionen machen würden. Die Allokation (der Verbrauch) von Wohnraum ist damit volkswirtschaftlich ineffizient.

Die unbefriedigte Nachfrage nach Wohnraum der Wohnungssuchenden ist nur schwer messbar. Feststellbar ist allerdings, dass trotz steigender Mieten der genutzte Wohnraum pro Person allein zwischen 1991 und 2019 von ca. 35 auf 47 m² gestiegen ist. Besonders hoch ist diese Kennziffer bei älteren Personen. Dies ist ein deutliches Indiz, dass Wohnraum zunehmend ineffizienter verteilt wird. Im Endeffekt nutzen eventuell¹⁰ gutverdienende Mieter deutlich mehr Wohnraum, als sie tatsächlich nutzen würden, wenn sie einen nicht künstlich abgesenkten Mietpreis für ihre Wohnung zahlen müssten. Zugleich lohnt sich für diese ein Wechsel in eine kleinere Wohnung nicht, da Bestandsmieter deutlich stärker als Neumieter geschützt werden.

⁹ Unter Annahme eines Steuersatzes von 50 % und einer Minderung der Einnahmen von 30 Euro ergibt sich ein Steuerausfall von 15 Euro. Bezogen auf die Mietzahlungen sind dies $15 : 70 = 21,23 \%$

¹⁰ Auch hier besteht weiterer Forschungs- und Erkenntnisbedarf.



Datenquelle: Mikrozensus; Berechnungen BiB

Dies ist gleichermaßen ökonomisch wie ökologisch unerwünscht und zudem ungerecht, d. h. in Summe mit einer ökologisch orientierten Sozialen Marktwirtschaft unvereinbar. Im Ergebnis muss auch deswegen mehr Wohnraum (unter Verbrauch knapper Ressourcen und Freisetzung von Treibhausgasen) gebaut werden, als es bei einer effizienteren Regulierung des Mietwohnungsmarktes der Fall wäre.

Von der Absenkungswirkung der ortsüblichen Vergleichsmiete profitieren Spitzenverdiener genauso wie Geringverdiener, sofern sie Mieter sind. Dies wäre vielleicht noch akzeptabel, wenn die tatsächlich Bedürftigen ebenfalls von der Maßnahme im erforderlichen Ausmaß profitieren würden. Dies ist aber gerade nicht der Fall. Die durch die ortsübliche Vergleichsmiete (ggf. in Kombination mit der Mietpreisbremse) abgesenkten Mieten treffen aber niemals genau das Bedürfnisniveau der Zielgruppe. Die Mieten sind für Gutverdienende zu niedrig, für Geringverdienende derzeit aber weiterhin nicht niedrig genug. Vor allem ist kein ausreichendes Angebot vorhanden.

Im Ergebnis ist das System der ortsüblichen Vergleichsmiete und die hierauf aufbauende Mietpreisbremse ungenau, ungerecht, teuer, ineffizient und vor allem: Die Wirkung kommt bei den Bedürftigen nicht an.

Nach dem gleichen Prinzip ist auch die Kappungsgrenze kritisch zu beurteilen. Hier werden insbesondere diejenigen Mieter geschützt, deren Mietniveau besonders stark unterhalb der

ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Bei ansonsten gleicher wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit bzw. Bedürftigkeit sind aber diese Mieter relativ zu anderen Mietern gerade eben weniger schutzwürdig, nicht mehr.

Das System der ortsüblichen Vergleichsmiete hat bereits nicht optimal gewirkt, als es noch weitgehend auf Mieterhöhungen im Bestand beschränkt war. Hier war es als Kompromiss zumindest gesellschaftlich akzeptiert. **Als Basis für eine umfassende, gerechte, wirksame und effiziente Regulierung des gesamten deutschen Wohnungsmarktes erweist sich die ortsübliche Vergleichsmiete aber eindeutig als überfordert. Der Mechanismus der sozial gerechten Umverteilung im Wohnungsmarkt muss daher grundsätzlich überarbeitet werden. Die Bestands- und Neuvertragsmieten müssen für diejenigen steigen, die sich dies leisten können. Hierdurch entstehende Einkommensmehrungen der Vermieter sollen – nach Kriterien der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit – abgeschöpft werden und mit maximal möglicher Effizienz und ebenso maximal möglicher Gerechtigkeit an bedürftige Mieter verteilt werden.**

Die übermäßige Bedeutung der ortsüblichen Vergleichsmiete zeigt auch weitere unerwünschte Nebeneffekte. Da diese in der Regel durch einen Mietspiegel festgestellt wird, ist dieser nicht nur zunehmend in der Kritik. Es zeigen sich auch Entwicklungen auf, die auf eine Manipulation der ortsüblichen Vergleichsmiete abzielen. So sind die Mieten kommunaler Wohnungsunternehmen nicht nur deswegen deutlich niedriger, weil deren Mieter relativ zur Allgemeinheit besonders bedürftig sind. Vielmehr stellt es in vielen Kommunen ein bewusstes wohnungspolitisches Kalkül dar, durch diese besonders niedrigen Mieten der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete insgesamt abzusenken. Die wenigen Mieter, die es geschafft haben, eine Mietwohnung einer derartigen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu bekommen, werden also gegenüber der Allgemeinheit über die allgemeine ortsübliche Vergleichsmiete hinaus zusätzlich begünstigt – auch dies regelmäßig ohne Bezug zu ihrer konkreten (Über-)Bedürftigkeit. Auch dies ist mit staatlichen Handeln nach dem Gerechtigkeitsprinzip nur schwer in Einklang zu bringen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist in ihrer derzeitigen Ausgestaltung auch nicht vor Manipulationen geschützt. So hat beispielsweise im Jahre 2015 der Frankfurter Oberbürgermeister als Aufsichtsratsvorsitzender der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft vorgeschlagen, die Mieten der gesellschaftseigenen Wohnungen nur um einen symbolischen Betrag zu erhöhen. Mit der Berücksichtigung dieser Mieterhöhungen als mietspiegelrelevant sollte der Ausweis der ortsüblichen Vergleichsmiete in den Mietspiegeln für ganz Frankfurt/Main gesenkt werden.¹¹ Auch wenn dies ein Extrembeispiel darstellt, ist es nicht

¹¹ Es ist umstritten, ob die Berücksichtigung derartiger Mieten bei der Berechnung von Mietspiegeln rechtmäßig ist, vgl. hierzu C. Manus (2016): Mietpreisstopp bei ABG – ABG-Streit spitzt sich zu, in: Frankfurter Rundschau vom 22.02.2016, <https://www.fr.de/frankfurt/abg-streit-spitzt-sich-11121981.html> (abgerufen am 16.05.2021).

weiter verwunderlich, dass die Berücksichtigung der Mieten kommunaler Wohnungsunternehmen bei der Berechnung von Mietspiegeln von Interessensvertretern der Vermieter immer wieder Frage gestellt wird. Es sei aber darauf hingewiesen, dass eine derartige Manipulation in die entgegengesetzte Richtung genauso auch durch große private Wohnungsunternehmen denkbar wäre.

Neben der hierdurch entstehenden, sozial nicht gerechtfertigten Begünstigung einiger weniger hat diese Problematik auch weitere ökonomische Verzerrungseffekte. Sie stellt auch einen unwirtschaftlichen Umgang mit öffentlichen Gütern dar. Die fehlenden Mieteinnahmen stehen den kommunalen Wohnungsunternehmen dann auch nicht zur Schaffung von Wohnraum für den bedürftigen Personenkreis zur Verfügung. Auch eine derartige Verzerrung wirtschaftlicher Entscheidungen jenseits vernünftiger ökonomischer Kriterien stellt eine Verschwendung (Fehlallokation) knapper Ressourcen dar, die eine intelligente Regulierung verhindern und nicht begünstigen sollte.

Alternative Ansätze zur Subventionierung bedürftiger Mieter

Bislang ist es der Wissenschaft in der Wohnungspolitik – anders als in der Klimakrise oder der Corona-Pandemie – aber nicht gelungen, mit grundlegenden Prinzipien bei der Politik Gehör zu finden. Dabei ist die Wissenschaft in dieser Frage keinesfalls uneins. Bereits 1992 stimmten in einer Umfrage 93,5 % aller befragten Ökonomen der Aussage zu, dass eine Mietpreisbegrenzung sowohl die Menge als auch die Qualität des Wohnungsangebots verschlechtert. Auch eine Auswertung zahlreicher wissenschaftlicher Aufsätze zeigt, dass sich die ökonomische Literatur übereinstimmend gegen Mietpreiskontrollen ausspricht, da diese mehr Schaden als Nutzen bringe. Diese Aussage beruht nicht nur auf theoretischen Modellen, sondern auch auf empirischen Untersuchungen einer Vielzahl von Wohnungsmärkten, auf denen Mietpreiskontrollen eingeführt wurden. Nach dem Nobelpreisträger Paul Krugman sind Mietkontrollen eines der Themen, die Volkswirte am besten verstehen und über die sie sich am wenigsten streiten. Aufgrund der andauernden Dissonanz zwischen wissenschaftlicher Erkenntnis und politischer Umsetzung referiert Krugman in diesem Kontext das vielzitierte zynische „Murphy’s Law der Wirtschaftspolitik“, wonach Ökonomen immer dann den geringsten Einfluss haben, wenn sie sich in einem Thema am besten auskennen.¹² Die Wohnungspolitik in Deutschland sollte sich daher bei einer Lösungsfindung in deutlich stärkerem Maße als bisher zum einen auf wissenschaftliche Erkenntnisse stützen. Dies erfordert zum einen eine deutliche Verbesserung der geradezu prekären Datenlage, zu anderen eine wesentlich höhere Forschungsdichte in diesem zentralen gesellschaftlichen Bereich.

¹² Dieser Abschnitt wurde (ohne Literaturhinweise) wörtlich übernommen aus S. Sebastian (2016): Reform von Mietspiegel und ortsüblicher Vergleichsmiete, Zeitschrift für Wirtschaftspolitik, Band 65 Heft 3, S. 240-252.

Zwar gibt es auf komplexe Fragestellungen selten einfache Antworten. Die Wissenschaft fordert aber seit langem, die **Subjektförderung** in den Vordergrund zu stellen und die **Objektförderung** auf diejenigen Bereiche zu beschränken, in denen staatliches Handeln unumgänglich ist.

Objektförderung, beispielsweise in Form von Sozialwohnungen, aber auch in Form des kommunalen Wohnungsbestandes, hilft ebenso wie immer nur den wenigen, die das Glück hatten, eine der knappen Wohnungen zu erhalten. Nicht selten wachsen die Mieter aber aus der Bedürftigkeit heraus und belegen dann ohne Bedürftigkeit aufwendig geförderte Wohnungen. Zudem ist die Errichtung neuer Gebäude für preiswerten Wohnraum sehr kapitalintensiv. **Im Ergebnis ist Objektförderung zu teuer und kommt nur bei einem kleinen Teil der Bedürftigen an.**

Die Wirkungsweise des Neubaus („Bauen, Bauen, Bauen“) muss zumindest für die kurzfristige Wirkung ähnlich kritisch beurteilt werden. Zwar hat grundsätzlich nur eine Angebotsausweitung das Potenzial, auf lange Sicht die Mieten zu senken, aber die Effekte sind eben sehr langfristiger Natur, und bis zu ihrer Wirkung können ganze Dekaden vergehen. Kurzfristig sollten zwar nach der Theorie der sogenannten Sickereffekte jede neue Wohnung unabhängig von der Preisklasse eine Kaskade von weiteren Wohnungsumzügen nach sich ziehen, an deren Ende eine preiswerte Wohnung frei wird. Die Existenz dieser Sickereffekte kann als erwiesen angesehen werden, ihre Auswirkungen sind aber zum einen unklar, zum anderen sehr unspezifisch. Selbst wenn am Ende eine preiswerte Wohnung frei wird, ist nicht gesichert, dass diese auch an einen Bedürftigen vergeben wird. **Im Ergebnis wirken die Effekte des Neubaus nur langfristig und kommen bei den akut Bedürftigen nicht oder nur unspezifisch (zufällig) an.** Für eine Lösung der aktuellen Probleme des Wohnungsmarktes, die nach einer deutlich schnelleren sozialen Befriedung verlangt, sind sie deswegen allein nicht ausreichend.

Die Subjektförderung in Form von Wohngeld erfasst im Gegenteil zur Objektförderung und der Absenkungswirkung durch die ortsübliche Vergleichsmiete ausnahmslos alle Bedürftigen. Die Miethöhe bleibt für Gutverdiener grundsätzlich hoch, wodurch die Nachfrage sinkt. Wohngeld ist zudem flexibel anpassbar, schnell wirksam und treffgenau. Im Gegensatz zu allen anderen Maßnahmen kommt Wohngeld bei den Bedürftigen tatsächlich an. Nicht zuletzt ist dies wesentlich gerechter als alle anderen Formen der Wohnungsmarktregulierung. Werden für angespannte Wohnungsmärkte die Einkommensgrenzen des Wohngelds deutlich ausgeweitet, kann hier schnell einem großen Personenkreis geholfen werden.

Als Gegenargument zur Förderung von Wohngeld wird zuweilen eingewandt, dass dies eine „staatliche Subventionierung von Wuchermieten“ darstelle. Dies ist aber nur dann relevant, wenn Wohngeld ausschließlich aus dem allgemeinen Steuereinkommen finanziert wird. Dies ist aber nicht erforderlich; eine Finanzierung kann auch über eine reine „Vermietersteuer“ erfolgen. Ein Abbau der aktuellen Regulierung der Wohnungsmärkte wird kurzfristig und mittelfristig mit einer Einkommensmehrung der Vermieter verbunden sein. Diese kann bei

maßvoller, intelligenter Besteuerung teilweise abgeschöpft werden und zur Gegenfinanzierung von Wohngeld verwendet werden. Diese direkte Gegenfinanzierung kann auch der gesellschaftlichen Befriedung dienen. Zwar setzt auch diese Besteuerung negative Anreize zur Investition in den Mietwohnungsbau, diese sind aber bei richtiger Ausgestaltung deutlich geringer als die derzeitige Wohnungsmarktregulierung.

Ein mehr ökonomisches Argument gegen Wohngeld ist, dass dieses bereits vom Vermieter eingepreist wird und dann insgesamt mietpreissteigernd wirken kann. Wohngeld kommt aber nur einem kleinen Teil der Marktteilnehmer zugute und wirkt daher nicht insgesamt marktverzerrend. Zudem gibt es sowohl national als auch international viel Erfahrung, wie durch geeignete Anreizfunktionen derartige Wirkungsweisen zu unterbinden.¹³ Ebenso wird beim Wohngeld seit Jahren üblicherweise wirkungsvoll verhindert, dass Mieter über Gebühr staatliche Förderung in Anspruch nehmen.

Statt erneut die ewig gleichen Instrumente, die auch in der Vergangenheit nicht geholfen haben, erneut zu verschärfen, sollte den in der laufenden Legislaturperiode beschlossenen Maßnahmen wie der Verschärfung der Mietpreisbremse und der Dynamisierung des Wohngeldes erst einmal Zeit gegeben werden, zu wirken. Erneuter Aktionismus ist weder den Wähler:innen insgesamt, noch den Mieter:innen und Vermieter:innen überzeugend zu vermitteln. Eine erneute Verlängerung der Mietpreisbremse würde nicht nur die Investoren weiter verunsichern. Sie ist auch ungeeignet, den tatsächlich Bedürftigen umfassend zu helfen.

Das Versprechen, das sowohl mit der ersten als auch mit der zweiten Befristung der Laufzeit der Mietpreisbremse gegeben wurde, sollte diesmal ernst genommen werden: In der Zwischenzeit sind Lösungen zu entwickeln, die bei Bedürftigen, insbesondere den Wohnungssuchenden, auch wirklich ankommen.

¹³ Vgl. S. Malpezzi, Stephen (2010): Housing taxation and subsidies in the United States, in: M. Stewart (Hrsg): Housing and Tax Policy, n.l., Australian Tax Research Foundation, S. 121-149.

Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

– Regulierung von Gewerbemietverhältnissen – und

Antrag der Abgeordneten Pascal Meiser, Caren Lay, Fabio De Masi, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE – Kleingewerbe und soziale Einrichtungen vor Mietenexplosion und Verdrängung schützen vom 28.01.2020 (BT-Drucksache 19/16837)

Der Markt von Büro- und Handelsimmobilien ist seit langem durch größere Leerstände geprägt. Insbesondere im Bereich des Handels sind potenzielle Mieter in einer sehr guten Verhandlungsposition. So werden beim Abschluss von Mietverträgen in der Regel umfangreiche Incentives vereinbart, wie etwa mietfreie Zeiten, Erstattung der Umzugskosten und umfassende Einbauten. Es ist daher kein grundsätzliches Marktversagen so beobachten, dass eine umfassende Regulierung der Gewerbemieten rechtfertigen würde. Sehr häufig ist der Mieter in der überlegenen Verhandlungsposition; nicht selten ist er auch der wirtschaftlich stärkere.

Manche Unternehmen sind in veränderten Marktbedingungen oftmals nicht mehr in der Lage, sich am Markt zu halten. Im Handel ist die Entwicklung beispielsweise seit langem durch eine immer weitergehende Verdrängung familiär organisierter Betriebe durch Handelsketten zu beobachten. Dies ist im Einzelfall zu bedauern, sofern aber kein Wettbewerbsverstoß vorliegt, ist dies Bestandteil des ökonomischen Wandels.

Zutreffend stellen die Anträge fest, dass es Marktversagen im Detail aber durchaus im Bereich des Gewerbeimmobilienmarktes gibt, insbesondere im innerstädtischen Handel. Durch das Gewinnmaximierungsstreben jedes einzelnen Vermieters wird grundsätzlich an das Nutzungssegment vermietet, welches die höchste Miete zahlt. Dies kann aber zu einem sehr monotonen Angebot in den Innenstädten führen, dass von den Konsumenten nicht mehr als attraktiv empfunden wird. Dies kann dazu führen, dass Innenstädte veröden, da Kunden in nahegelegene Shoppingcenter ausweichen. Da hier alle Handelsflächen gemeinsam optimiert werden, kann hier ein vollständiges Sortiment aller Waren und Dienstleistungen geboten werden, auch wenn einzelne Nutzer eine Miete deutlich unter dem Durchschnitt zahlen oder sogar noch subventioniert werden.

Im Ergebnis kann die individuelle Gewinnmaximierung jedes einzelnen Vermieters dazu führen, dass alle substanzielle Verluste erleiden. Es ist also eine Koordination unter den Vermietern erforderlich, so dass in Innenstädten analog zu Shoppingcentern ein vielfältiges Angebot erhalten bleibt. Dieser außerordentlich komplexe Prozess des sogenannten Quartiermanagements gelingt in der Regel nicht ohne staatliche Unterstützung.

Die Einrichtung von Business Improvement District (BID) kann einen erheblichen gesellschaftlichen Mehrwert durch einen guten Branchenmix erwirtschaften. Kommunen sollten daher eine Möglichkeit bekommen, den Handel in der Stadt mitzugestalten. Dies kann durch organisierte Leerstandsverwaltung, Anmietung oder Ankauf bzw. Vorkaufsrechte und Vormietrechte organisiert werden. Die bereits erfolgreich umgesetzten Beispiele guten Quartiermanagements sollten analysiert und die Übertragung der erfolgreichen Konzepte lokal gefördert werden. Grundsätzlich müssen derartige Konzepte sehr kleinräumig

durchgesetzt werden und bedürfen einer lokalen bzw. kommunalen Strategie. Auch eine gelenkte Finanzierung durch alle Vermieter ist denkbar. Damit können die angestrebten Nutzungsdurchmischten Stadtquartiere am besten erreicht werden und ebenso auch soziale Einrichtungen quersubventioniert werden. Für eine pauschale, bundesweite Regulierung besteht hingegen nicht nur kein Bedarf, eine solche ist auch für die Erreichung des Ziels nicht geeignet.

Die vorgeschlagenen Regelungen sind zudem leicht zu umgehen. Firmen könnten ihre Strukturen so anpassen, dass sie weniger oder mehr als 9 Beschäftigte bzw. 2 Millionen Umsatz haben. Zum anderen werden gerade die Mieter, welche durch die Regulierung geschützt werden sollen, im Ergebnis unattraktive Vertragspartner für die Vermieter. Sie werden es daher besonders schwer haben, Mietverträge überhaupt abzuschließen. Zudem könnten sie aus dem gleichen Grund in noch stärkerem Maße von Kündigungen bedroht sein.

Die Errichtung eines Mietspiegels für Gewerbeimmobilien wäre zudem nur für den Bereich der Büroimmobilien mit hinreichender Genauigkeit denkbar. Handelsimmobilien sind regelmäßig so heterogen, dass ein Vergleich und damit auch der Ausweis einer ortsüblichen Vergleichsmiete nur sehr eingeschränkt möglich sind. Allerdings wäre eine größere Transparenz auch im Bereich des kleinteiligen Büro- und Handelssegments sehr wünschenswert.

Schlussendlich bestehen aufgrund des fehlenden zwingenden Erfordernisses und der Existenz besserer, milderer Mittel offensichtlich auch erhebliche verfassungsrechtliche Hindernisse gegen die Einführung einer Mietpreisbegrenzung für Gewerbeimmobilien.¹⁴

Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

– Erweiterter Kündigungsschutz bei Zahlungsverzug des Mieters – und

Gesetzentwurf der Abgeordneten Jens Maier, Stephan Brandner, Tino Chrupalla, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD - Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Schonfristzahlung bei ordentlichen Kündigungen von Wohnraummietverträgen und zur Bekämpfung des Mietnomadentums vom 30.06.2020 (BT-Drucksache 19/20589)

Die o. a. Gesetzesentwürfe weisen zutreffend auf eine Regelungslücke hin. Es ist aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit der eigenen Wohnung gerechtfertigt, dass Mieter bei Zahlungsverzug eine fristlose Kündigung einmalig durch Nachzahlung der Mietschulden abwenden können. Es sollte nicht möglich sein, dass diese Schutzvorschrift mit einer

¹⁴ o. V. (2013): Sind Mietpreisgrenzen für Gewerbeflächen verfassungsrechtlich zulässig?, Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 3 - 3000 - 222/13 vom 11. Dezember 2013; o. V. (2017): Gewerbeschutz im Miet- und Baurecht, Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 7 - 3000 - 149/17 vom 27. November 2017.

ordentlichen Kündigung umgangen werden kann. Die ggf. nur unwesentlich längere Kündigungsfrist im Falle einer ordentlichen Kündigung ändert an dieser Einschätzung nichts.

Der Gesetzesentwurf der Fraktion der AfD enthält zudem eine Veränderung der Zivilprozessordnung (ZPO), damit Räumungsverfahren von „Mietnomaden“ schneller durchgeführt werden können. Grundsätzlich ist eine Beschleunigung gerichtlicher Verfahren immer erstrebenswert. Um aber den Entwurf angemessen bewerten zu können, sind weitere Informationen erforderlich. Zum einen müsste festgestellt werden, welche Bedeutung (Fallzahl) die beschriebene Problematik hat. Es wäre zudem interessant, wie sich die angegebene Schadenshöhe von 2,2 Milliarden Euro durch „Mietnomaden“ genau berechnet. Zum anderen sollte angeführt werden, welcher Zeitraum derzeit für die Räumung erforderlich ist und welche anderen Verfahren mit den Verfahren gegen Mietnomaden konkurrieren. Im Moment kann mit den verfügbaren Informationen nicht sachgerecht beurteilt werden, ob eine Privilegierung von Verfahren gegen „Mietnomaden“ in der ZPO gerechtfertigt wäre.