

# Stellungnahme



Stellungnahme des Deutschen Gewerkschaftsbundes zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz:

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete

## DGB fordert Nachbesserungen zum vorgelegten Gesetzesentwurf

06.09.2019

Der Deutsche Gewerkschaftsbund begrüßt, dass die Bundesregierung erneut mietenpolitisch aktiv wird und gegen die rasanten Mietsteigerungen in Ballungsgebieten und Universitätsstädten vorgehen möchte. Eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete ist dafür eine wichtige Stellschraube. Bedauerlicherweise wird diese Stellschraube nicht in einem Maße neujustiert, dass eine merkliche Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten ist.

Deutscher Gewerkschaftsbund  
Bundesvorstandsverwaltung  
Abteilung Wirtschafts-, Finanz- und  
Steuerpolitik

Referat Wohnungs- und  
Verbraucherpolitik

Henriette-Herz-Platz 2  
10178 Berlin

[www.dgb.de](http://www.dgb.de)

### Zu den vorgeschlagenen Änderungen:

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz plant, den Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre auszuweiten. Um den in der Erstellung befindlichen Mietspiegel nicht zu gefährden, sind großzügige Übergangsregelungen vorgesehen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein wichtiger Referenzwert für Mieterhöhungen im Bestand und für die sogenannte Mietspreibremse bei Wiedervermietungen.

Die im Referentenentwurf vorgenommene Problembeschreibung ist zutreffend: Durch den extremen Anstieg der Angebotsmieten in Ballungszentren und Universitätsstädten, steigen auch die Bestandsmieten rasant. Die Steigerungsraten liegen in vielen Regionen über dem Verbraucherpreisindex und auch über dem Niveau der Lohnabschlüsse.



Die dem Entwurf beigefügte Modellrechnung des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung zeigt, dass sich eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums dämpfend auf den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete auswirkt. In stagnierenden Wohnungsmärkten um 1,8 %, in ansteigenden Märkten um 4,7 % und in stark ansteigenden Märkten um 6,8 %. Das bedeutet jedoch, dass die ortsüblichen Vergleichsmieten weiter steigen und nur ein kleiner Teil des Anstiegs abgemildert wird. Die Kostenbelastung für Mieter\*innen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird weiter zunehmen.

Deswegen fordert der DGB eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums von aktuell vier auf zehn Jahre. Dadurch würde der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete merklich gebremst.

Ferner wurde mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf die Gelegenheit versäumt, die bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB durch die Gemeinden einzuhaltenen „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ klarer zu fassen. Dies würde eine offensichtliche Regelungslücke im BGB-Mietrecht schließen und so die Rechtssicherheit des Mietspiegels stärken. Die Einzelheiten zum Inhalt eines Mietspiegels und zum Verfahren, das bei seiner Erstellung oder Anpassung einzuhalten ist, könnten entweder durch eine Präzisierung des § 558 (1) BGB oder in einer durch die Bundesregierung zu erlassenden Rechtsverordnung geregelt werden.

Wünschenswert wäre außerdem eine Klarstellung, dass bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels fortan allein dieser als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anzuerkennen ist.

#### **Fazit:**

Die vom BMJV vorgeschlagenen Gesetzesänderungen werden zu einer geringen Entlastung der Mieter\*innen führen. Angesichts der eklatanten Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt, bedarf es jedoch weitergehender Regulierungen, wie einer Ausweitung des Betrachtungszeitraums auf zehn Jahre und der Rechtssicherheit der ortsüblichen Vergleichsmiete. Neben der Regulierung des Wohnungsmarktes, ist eine weitere zentrale Stellschraube die Ausweitung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum. Es müssen jährlich 400.000 Wohnungen gebaut werden, davon mindestens 100.000 Sozialwohnungen. Nur durch eine Kombination aus Regulierung und Ausweitung des Angebots kann die Krise auf dem Wohnungsmarkt – die immer mehr eine Gefahr für den sozialen Zusammenhalt unserer Gesellschaft wird – behoben werden.