

# Stellungnahme



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

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegels (Mietspiegelreformgesetz - MsRG)

## Notwendige Reform auf den Weg gebracht

27.10.2020

### Einleitende Bemerkungen

Der Deutsche Gewerkschaftsbund und seine Gewerkschaften begrüßen das Anliegen der Bundesregierung, Mietspiegel zu stärken, rechtssicherer zu gestalten und Anreize zu schaffen, damit mehr Gemeinden qualifizierte Mietspiegel erstellen.

Mietspiegel gelten nicht nur als Referenz bei geplanten Mieterhöhungen, sondern sind auch Bezugsgröße für die sogenannte Mietpreisbremse. In den letzten Jahren wurde die Gültigkeit von Mietspiegel regelmäßig in Frage gestellt, was zur Verunsicherung auf Seiten der Mieter/-innen und Vermieter/-innen geführt hat. Der vorliegende Referentenentwurf und die beiliegende Mietspiegelverordnung haben zum Ziel, diesen Missstand zu beheben.

Deutscher Gewerkschaftsbund  
Bundesvorstandsverwaltung  
Abteilung Wirtschafts-, Finanz- und  
Steuerpolitik

Dr. Maximilian Fuhrmann  
Referatsleiter Wohnungs- und  
Verbraucherpolitik

maximilian.fuhrmann@dgb.de

Telefon: +49 (0)30 240 60-237  
Telefax: +49 (0)30 240 60-218

Henriette-Herz-Platz 2  
10178 Berlin

www.dgb.de

### Zu einzelnen Punkten des Gesetzes nehmen wir wie folgt Stellung:

#### Artikel 1

zu Nr. 1: Das Vorhaben der Bundesregierung, in Gebieten mit einem qualifizierten Mietspiegel, Mieterhöhungen nur noch anhand dieses Spiegels oder einem qualifizierten Sachverständigen zu begründen, bewerten wir positiv. Denn bislang konnte eine Mieterhöhung auch anhand dreier Vergleichsmieten begründet werden. Dies bedeutete eine Schwächung der qualifizierten Mietspiegel, die nun behoben ist.

zu Nr. 2: Die geplante Verlängerung des Anpassungszeitraums von Mietspiegeln von zwei auf drei Jahren senkt die Kosten für Kommunen und schafft somit Anreize, Mietspiegel zu erstellen. Die Verlängerung ist somit sachgerecht. Auswirkungen auf die Mieter/-innen sind abzuwarten.



zu Nr. 3a: Die hier vorgenommene Änderung dient ebenfalls der Stärkung qualifizierter Mietspiegel. Sollte ein allgemein anerkannter Mietspiegel in Zweifel gestellt werden, unterliegt die zweifelnde Partei einer Nachweispflicht. Diese Änderung ist nachvollziehbar und begrüßenswert.

zu Nr. 3b: Bislang wurde die Entwicklung der qualifizierten Mietspiegel alle zwei Jahre auf Basis des Verbraucherpreisindexes fortgeschrieben. Nun soll eine Fortschreibung alle drei Jahre auf Basis des Nettokaltmietenindexes erfolgen. Falls vorhanden anhand möglichst regionalen Daten, wie aus der Gesetzesbegründung hervorgeht. Es ist sachlich nachvollziehbar, die Fortschreibung der Mietenentwicklung an den Nettokaltmietenindex zu koppeln. Der Rückgriff auf kleinräumige, regionalisierte Daten kann jedoch auch zu problematischen Nebenwirkungen führen.

Nach unserer Einschätzung besteht dadurch die Gefahr, dass sich die Wohnungsmärkte in Deutschland weiter auseinanderentwickeln und regionale Disparitäten zunehmen. Denn in bereits angespannten Wohnungsmärkten steigt der Nettokaltmietenindex überdurchschnittlich stark, somit würde die Fortschreibung der Mietspiegel auch höher ausfallen. So liegt bspw. der Nettokaltmietenindex des Saarlandes bei 103,8 und der Bremens bei 107, jeweils bezogen auf das Basisjahr 2015. Bundesweit liegt der Nettokaltmietenindex bei 105,5.

Wir schlagen daher eine Änderung vor, um übermäßige Mieterhöhungen zu verhindern: Eine mögliche Lösung könnte darin bestehen, eine Haltelinie einzuziehen, die verhindert, dass Mieter/-innen aufgrund der Koppelung an den Nettokaltmietenindex über Gebühr belastet werden. Steigt dieser Index stärker an als die Einkommen, sollte die Einkommensentwicklung als Basis für die Anpassung genommen werden. So kann verhindert werden, dass die durchschnittliche Mietbelastung allein aufgrund der Anpassung der Mietspiegel weiter steigt.

zu Nr. 4: Wir begrüßen es, dass die Datenbasis zur Erstellung von Mietspiegeln gestärkt werden soll und erachten die vorgesehenen Maßnahmen als sachdienlich um dieses Ziel zu erreichen.

### **Gesamteinschätzung:**

Die Kernanliegen der Bundesregierung, Mietspiegel zu stärken, auszuweiten und rechtssicherer zu gestalten, werden unseres Erachtens mit den geplanten Gesetzesänderungen erreicht. Zudem begrüßen wir die Mietspiegelverordnung, die ebenfalls verabschiedet werden soll. Kritisch sehen wir die Koppelung der Anhebung der



Mietspiegel auf Basis (regionaler) Nettokaltmietenindizes. Hier muss verhindert werden, dass die Anhebung der Mieten höher ausfällt als der Anstieg der Einkommen.

Grundsätzlich neigt die Systematik der Bestimmung ortsüblicher Vergleichsmieten dazu, die Preisentwicklung zuungunsten von Mieter/-innen verzerrt darzustellen, da nur Änderungen von Mietverhältnissen in den zurückliegenden sechs Jahren betrachtet werden. Einen wirklich dämpfenden Einfluss auf die Entwicklung der Mieten hätte eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete auf zehn Jahre.

Positiv zu bewerten ist, dass die Hürden gesenkt werden, qualifizierte Mietspiegel einzuführen, ohne die Möglichkeit einfacher Mietspiegel zu streichen. Ob dadurch mehr Kommunen qualifizierte Mietspiegel aufstellen, bleibt abzuwarten. Besser wäre eine klare Verpflichtung von Kommunen ab einer bestimmten Größe (bspw. 50.000 Einwohner/-innen) qualifizierte Mietspiegel zu erstellen.