

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Heidrun Bluhm, Dr. Dietmar Bartsch,
weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

– Drucksache 18/5230 –

Mietspiegel – Sozial gerecht und mietspreisdämpfend erstellen

A. Problem

Die Antragsteller zielen auf einen Beschluss des Deutschen Bundestages, mit dem die Bundesregierung aufgefordert werden soll, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der Änderungen beim Inhalt sowie beim Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln vorsieht. Die Wirkung des Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietspreibremse) sei eng gekoppelt an das Vergleichsmietensystem; die transparenteste Form der vergleichenden Miete sei der qualifizierte Mietspiegel. Die bisherige Praxis zur Erstellung von Mietspiegeln sei indes nicht immer eine qualifizierte und spiegele nicht die tatsächliche Durchschnittsmiete in einer Gemeinde wider.

B. Lösung

Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Keine.

D. Weitere Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag auf Drucksache 18/5230 abzulehnen.

Berlin, den 8. Juni 2016

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Renate Künast

Vorsitzende und Berichterstatterin

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Dennis Rohde
Berichterstatter

Caren Lay
Berichterstatterin

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Dennis Rohde, Caren Lay und Renate Künast

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 18/5230** in seiner 152. Sitzung am 28. Januar 2016 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Innenausschuss sowie an den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Innenausschuss** hat die Vorlage auf Drucksache 18/5230 in seiner 83. Sitzung am 8. Juni 2016 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit** hat die Vorlage auf Drucksache 18/5230 in seiner 86. Sitzung am 8. Juni 2016 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf Drucksache 18/5230 in seiner 102. Sitzung am 8. Juni 2016 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags. Zur Vorlage auf Drucksache 18/5230 lag dem Ausschuss eine Petition vor.

Die **Fraktion DIE LINKE.** begründete ihren Antrag mit der Bedeutung von Mietspiegeln; eine Reform in diesem Bereich wäre ein wichtiger Punkt in der anstehenden Mietrechtsnovelle. In der bisherigen Form sei der Mietspiegel eher ein „Mieterhöhungsspiegel“, insbesondere, wenn man – wie zurzeit – allein die Mietverträge der vergangenen vier Jahre hierfür zu Grunde lege. Man plädiere für die Einbeziehung aller Mietverhältnisse; die durch die Bundesregierung in die aktuelle Debatte eingeführte mögliche Erhöhung auf zehn Jahre sei immerhin ein wichtiger Schritt. Je länger sich die Beratungen indes hinzögen, umso schwieriger werde es, da die großen Sprünge und Mietsteigerungen in den vergangenen fünf bis sieben Jahren stattgefunden hätten. Die Mieten bei Neuvermietungen stiegen in den Großstädten – trotz Mietpreisbremse – unverändert um bis zu 40 Prozent an. Nähme man dies als Grundlage für die Erstellung von Mietspiegeln, würde man Mieterhöhungen im Grunde gesetzlich festschreiben. Es gebe daher dringenden Handlungsbedarf. Außerdem müsse sichergestellt werden, dass qualifizierte Mietspiegel erstellt würden und diese rechtsverbindlich seien. Immer wieder gebe es gerichtliche Klagen von Vermietern gegen Mietspiegel; hier müsse Rechtssicherheit und Verbindlichkeit im Interesse der Mieterinnen und Mieter hergestellt werden. Das Recht müsse den veränderten Realitäten folgen.

Die **Fraktion der CDU/CSU** plädierte ebenfalls für mehr Rechtssicherheit; es habe in den vergangenen Jahren vermehrt gerichtliche Auseinandersetzungen über die Frage nach der Qualität und der Erstellung qualifizierter Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen gegeben. Dies führe zu Unsicherheiten und zu fehlender Akzeptanz qualifizierter Mietspiegel. Diese Thematik sei deshalb Gegenstand des Zweiten Mietrechtspakets. Die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln soll erstmalig in einer Rechtsverordnung konkretisiert und konturiert werden. Der Antrag der Fraktion DIE LINKE. gehe indes in die falsche Richtung, was die Funktion eines Mietspiegels angehe: Dieser sei kein politisches Instrument zur Steuerung der Höhe von Mieten, sondern ein Instrument zur Herstellung von Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt. Dies sei auch bei der Einführung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Jahr 1971 entsprechend gesehen worden. Eine systematische Veränderung aus po-

litischer Opportunität oder aus ideologischen Erwägungen heraus sei nicht zielführend. Alle Entgelte einzubeziehen, stelle das System auf den Kopf, mit der Folge, dass die ortsübliche Vergleichsmiete sofort sinken und in Kombination mit der Mietpreisbremse auf niedrigem Niveau eingefroren würde. Dies sei aber problematisch, weil so der Ertragswert von Immobilien und damit deren Wert sinke. Das führe zu sinkenden Beleihungswerten der Objekte. Die Unternehmen könnten dringend benötigte Investitionen in Neubau und Modernisierung daher schlechter finanzieren. Das sei kontraproduktiv. Die Vier-Jahres-Regelung habe sich bewährt. Im Übrigen sei bei der Frage nach bezahlbarem Wohnraum die Fokussierung auf mietrechtliche Fragestellungen allein nicht zielführend; man müsse vielmehr auch die Ausweisung von Bauland, das Thema Nachverdichtung oder bauordnungsrechtliche Vorgaben in den Blick nehmen. Notwendig sei ein Bündel von Maßnahmen.

Die **Fraktion der SPD** merkte an, dass oftmals dort, wo ein angespannter Wohnungsmarkt zu beobachten sei, kein qualifizierter Mietspiegel existiere. Häufig liege dies daran, dass Kommunen Sorge davor hätten, dass durch die Ausbringung eines qualifizierten Mietspiegels ein sogenannter Sog-Effekt entstehen könne, bei dem die Mieten nicht sinken, sondern vielmehr ansteigen würden. Es sei daher zu überlegen, ob und wie man die Vorschriften anpassen könne, um diese Sorge zu entkräften. Der Vorschlag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, den Zeitraum zu verlängern, sei sehr sinnvoll; auch bei der Einführung des Mietspiegels seien damals noch alle Mietverträge einbezogen worden. Zwangsmietspiegel für Kommunen, wie sie die Fraktion DIE LINKE vorschläge, lehne man klar ab; die Entscheidung über die Ausbringung eines Mietspiegels müsse in der Hand der Städte und Gemeinden liegen. Dafür wolle man das nötige Rüstzeug an die Hand geben.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** erklärte, dass sie dem Grunde nach für verbindliche Mietspiegel mit einer entsprechenden Verankerung im Bürgerlichen Gesetzbuch plädiere. Eine Vielzahl von Details sei jedoch noch zu klären. Jedenfalls seien Mietspiegel ein Instrument der Transparenz und eine notwendige Verbraucherinformation, gleichzeitig aber auch eine soziale Maßnahme. Aus Artikel 14 des Grundgesetzes, der Sozialbindung des Eigentums, sowie aus dem Sozialstaatsprinzip folge, dass politische Maßnahmen zur Schaffung bzw. Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum getroffen werden müssten. Schließlich könnten qualifizierte Mietspiegel auch nützlich sein für die Planung und die Bedarfsermittlung von Wohnraum.

Berlin, den 8. Juni 2016

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichtersteller

Dennis Rohde
Berichtersteller

Caren Lay
Berichterstatlerin

Renate Künast
Berichterstatlerin