

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. – Leipziger Platz 9 – 10117 Berlin

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz  
Mohrenstraße 37  
10117 Berlin

- per Email an  
[Verlaengerung-Mietpreisbremse@bmjv.bund.de](mailto:Verlaengerung-Mietpreisbremse@bmjv.bund.de) –

Berlin, den 27. September 2019

**Betreff: Referentenentwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn**

Sehr geehrte Frau Leier,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn Stellung nehmen zu können.

**A. Allgemeine Anmerkungen**

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. ist die Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft. Eine Vielzahl unserer Mitgliedsunternehmen, unter anderem Bestandhalter und große Projektentwickler, wären von den Regelungen zur Verlängerung und Veränderung der Mietpreisbremse betroffen.

Wir befürworten grundsätzlich das Anliegen, mehr bezahlbaren Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten zu schaffen. Dies sollte jedoch aus Sicht des ZIA nicht durch eine übermäßige Regulierung der Vermieter und Eigentümer, sondern über positive Maßnahmen zur Schaffung von mehr Wohnraum geschehen.

Dementsprechend bestehen seitens des ZIA sowohl Bedenken gegen die Verlängerung der Mietpreisbremse (hierzu unter I.) als auch gegen die Einführung der Rückforderungsmöglichkeit im Falle einer Überzahlung für die Vergangenheit (hierzu unter II.).

**Hauptstadtbüro**

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin | Deutschland  
T: +49 (0) 30 - 20 21 585 – 0  
F: +49 (0) 30 - 20 21 585 – 29  
[info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)  
[www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)

**Europabüro**

Rue Marie de Bourgogne 58  
B-1000 Brüssel | Belgien  
Telefon: +32 (0) 2 - 792 10 12  
Telefax: +32 (0) 2 - 792 10 36

**Vorstand:**

Dr. Andreas Mattner (Präsident)  
Jan Bettink  
Rolf Buch  
Ulrich Höller  
Dr. Jochen Keysberg  
Jochen Schenk  
Bärbel Schomberg  
Thomas Zinnöcker

Dr. Eckart John von Freyend  
(Ehrenpräsident)

**Präsidium:**

Brigitte Adam  
Andrea Agrusow  
Dr. Hans-Joachim Barkmann  
Nicholas Brinckmann  
Robert an der Brügge  
Klaus Beine  
Udo Berner  
Martin Eberhardt  
Dipl.-Ing. Rainer Eichholz  
Jürgen Fenk  
Paul Johannes Fietz  
Dr. Jürgen Gehb  
Thomas Hegel  
Andreas Heibroek  
Dipl.-Ing. Ralf Hempel  
Andreas Hohlmann  
Dr. Matthias Jacob  
Sascha Klaus  
Werner Knips  
Barbara Knoflach  
Axel König  
Anette Kröger  
Dr. Reinhard Kutscher  
Matthias Leube  
Reinhard Müller  
Dr. Andreas Muschter  
Oliver Porr  
Dr. Georg Reutter  
Rupprecht Rittweger  
Christian Schmid  
Martin Schramm  
Dr. Christoph Schumacher  
Jürgen Schwarze  
Dr. Zsolt Sluiter  
Ulrich Steinmetz  
Steffen Szeidl  
Dirk Tönges  
Timo Tschammler  
Dr. Hans Volkert Volckens  
Gabriele Volz  
Gert Waltenbauer  
Sonja Wärmtes  
Dr. Marc Weinstock  
Lars Wittan

**Geschäftsführung:**

Klaus-Peter Hesse (Sprecher)  
Gero Gossler  
Sun Jensch

VR 25863 B (Berlin-Charlottenburg)

 **BDI**  
Mitglied im BDI

## **I. Verlängerung der Mietpreisbremsenregelung**

Der ZIA lehnt eine weitere Verlängerung der Mietpreisbremsenregelung ab. Ursprünglich war die Mietpreisbremse als Instrument gedacht, um für kurzzeitige Entlastung auf dem angespannten Immobilienmarkt zu sorgen. Eine Verlängerung der Mietpreisbremse erscheint aus Sicht des ZIA weder wirtschaftlich noch rechtlich sinnvoll.

### **a. Bewertung aus wirtschaftlicher Sicht**

Wie bereits die Evaluierung der bestehenden Regelung zur Mietpreisbegrenzung zeigt, sind positive Effekte auf den Neubau relativ gering sind. Dies belegt selbst die vom Referentenentwurf in Bezug genommene Studie des DIW (vgl. Michelsen/Mense: Evaluierung der Mietpreisbremse, S. 28 ff.). Die Neuvertragsmieten stiegen in den Ballungszentren trotz Mietpreisbremse stärker als vor Einführung der Bremse (vgl. Michelsen/Mense: Evaluierung der Mietpreisbremse, S. 2). Das DIW kommt zu dem Schluss, dass die Bremse nur zwischen zwei und vier Prozent Mietsteigerungen verhindern konnte (Michelsen/Mense: Evaluierung der Mietpreisbremse, S.14 ff.), was die marginalen Effekte der Mietpreisbremse verdeutlicht. Darüber hinaus ging laut Statistischem Bundesamt die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland im ersten Halbjahr 2019 um 3,4% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurück. Es lässt sich also feststellen, dass die Phase der bestehenden Mietpreisbremse nicht genutzt werden konnte, um als einzig langfristig wirksames Mittel wesentlich neuen Wohnraum zu schaffen. Allerdings war und ist Ziel der Regelung zur Mietpreisbegrenzung die Abwehr eventuell eintretender sozialpolitischer Nachteile im Übergangszeitraum bis wohnungsmarktfördernde Maßnahmen ausreichend Wirkung entfalten (vgl. BTDrucks 18/3121, S. 16). Um diesem Anliegen Nachdruck zu verleihen, sieht insbesondere § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB vor, dass die jeweilige Landesregierung in der Rechtsverordnung die Abhilfemaßnahmen konkret beschreibt. Wie sich am Rückgang der Baugenehmigungszahlen in Deutschland zeigt, scheinen insbesondere die vom Gesetzgeber geforderten Abhilfemaßnahmen nicht ausreichend Wirkung entfaltet zu haben. Nur der Bau weiterer Wohnungen kann eine Entlastung bringen, nicht die Regulierung des Bestandes. Daher fordert der ZIA, dass die Intention des Gesetzgebers verbindlich und strukturiert umgesetzt wird, so dass der Zeitraum des Mangels überschaubar bleiben kann und tatsächlich mehr Wohnraum entsteht.

Eine neuerliche Verlängerung um fünf Jahre stellt einen weiteren erheblichen Markteingriff da, der auch auf seine Wirksamkeit überprüft werden muss. Vermieter und Investoren werden durch die Häufung von regulierenden Maßnahmen verunsichert oder sogar abgeschreckt. Erst zum 01. Januar dieses Jahres ist das Mietrechtsanpassungsgesetz in Kraft getreten. Nun soll neben den mit diesem Referentenentwurf vorgelegten Regelungen in einem parallelen Gesetzgebungsverfahren der Betrachtungszeitraum für den Mietspiegel von vier auf sechs Jahre verlängert und auch damit das Mietpreisniveau gesenkt werden. Schließlich sind weitere erhebliche Eingriffe Gegenstand der politischen Diskussion. Die kurzen

Abstände zwischen Regelung, Neuregelung und Verschärfung der Neuregelungen lassen insgesamt den Eindruck entstehen, dass weitere Regelungen gesetzt werden und auch die mit diesem Referentenentwurf vorgelegte Verlängerung der Mietpreisbremse nicht die letzte Verlängerung gewesen sein dürfte. Wie bereits oben ausgeführt, scheinen diese Regulierungen jedoch nicht zu einer verstärkten Bautätigkeit zu führen. Dies wäre aber das einzige Mittel, um langfristig mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dahingegen steht aufgrund der sich verstärkenden Verunsicherung bei den Vermietern und Investoren zu befürchten, dass weniger Investitionen sowohl in die Sanierung als auch in den Neubau getätigt werden.

### **b. Bewertung aus juristischer Sicht**

Weiter stellt die Verlängerung der Regelung der Mietpreisbremse und damit einhergehend eine Verdoppelung der Regulierungszeitraums auf insgesamt 10 Jahre einen intensivierten Eingriff in die Vermieterrechte dar.

Bereits die bestehenden Regelungen zur Mietpreisbremse greifen in die Eigentumsgarantie und die allgemeine Vertragsfreiheit ein (vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019, 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18) und beschränken die Möglichkeiten, bei einem Mieterwechsel die Miete an das Marktniveau anzupassen. Wird diese Regelung nun verlängert und zugleich – wie derzeit in einem parallelen Gesetzgebungsverfahren geplant – der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre ausgedehnt, entfernt sich die ermittelte Vergleichsmiete weiter von den Marktrealitäten. Darüber hinaus hat das Bundesverfassungsgericht mit seinem Beschluss zur Verfassungsmäßigkeit der aktuell bestehenden Regelungen zur Mietpreisbremse (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019, 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18) festgestellt, dass der mit der aktuell bestehenden Regelung erfolgende Eingriff in die Vermieterrechte unter anderem deshalb noch zumutbar sei, da die Regelung auf 5 Jahre beschränkt und daher der Marktpreis im Mietspiegel noch ausreichend abgebildet sei. Eine Zumutbarkeit des Eingriffs dürfte jedoch in Anbetracht der Verlängerung auf insgesamt 10 Jahre und im Zusammenspiel mit einer Ausdehnung des Betrachtungszeitraums äußerst fraglich sein.

## **II. Rückforderungsmöglichkeit mit Rückwirkung**

Darüber hinaus lehnt der ZIA die mit dem Referentenentwurf vorgelegten Regelung, nach der der Mieter bei einer Rüge innerhalb der ersten 30 Monate rückwirkend zu viel gezahlte Miete ab Mietbeginn zurückverlangen darf, ab.

Mit dieser Regelung sollen nach der Begründung des Referentenentwurfs diejenigen Vermieter, die bislang einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse intendiert oder zumindest bewusst in Kauf genommen haben, von diesem Handeln abgehalten werden. Hierdurch werden jedoch alle Vermieter unter einen Generalverdacht gestellt, der nicht belegt ist. Zudem wird die Regelungen bei den redlichen

Vermietern, die die überwiegende Mehrzahl der Vermieter darstellen, zu erheblichen Unwägbarkeiten und finanziellen Risiken führen: In vielen Fällen lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete weder einfach noch mit gerichtsfester Sicherheit ermitteln. Insofern werden Vermieter gezwungen sein, erhebliche Rückstellungen zu bilden, was wiederum die Mittel, die eigentlich in Neubau oder Sanierung fließen könnten, bindet.

Der Referentenentwurf selbst bezieht sich darauf, dass aus Gründen der Vermeidung von Unsicherheiten für die Vermieter bislang eine Rückzahlung erst ab dem Zeitpunkt der Rüge gilt. Eine veränderte Sachlage kann entgegen dem Referentenentwurf nicht erkannt werden. Die DIW Studie kommt zu dem Schluss, dass auf Grundlage der Analyse der Inserate einschlägiger Immobilienportale häufig Mieten oberhalb des zulässigen Höchstwertes angeboten werden. Das DIW räumt allerdings selbst ein, dass Genossenschaften und kommunale Wohnungsbauunternehmen unterrepräsentiert sein dürften (Michelsen/Mense: Evaluierung der Mietpreisbremse, S.40). Gerade bei diesen sind die Mieten niedrig und sie haben Haushalte mit geringem Einkommen, den Hauptadressaten der Mietpreisbremse, als Kernzielgruppe. Zudem dürfte gerade bei privaten Kleinvermietern, die häufig inserieren, Unkenntnis über den zulässigen Höchstwert herrschen, wodurch weitere Verzerrungseffekte zu erwarten sind.

Schließlich erscheint eine Festlegung auf 30 Monate, in denen geleistete Zahlungen oberhalb der Höchstgrenze zurückgefordert werden können, als zu lang und willkürlich. 2 ½ Jahre sind ein erheblicher Zeitraum, wenn dies für den Vermieter die Unsicherheit bedeutet, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe dem Mieter Rückforderungsansprüche zustehen könnten. Oftmals dürfte es auch für die redlichen Vermieter – die die wesentliche Mehrzahl darstellen dürften – schwer feststellbar sein, ob die Miete tatsächlich innerhalb der vorgegebenen Grenzen bemessen ist. Vor diesem Hintergrund ist die Festlegung des Mietpreises mit einem erheblichen und schwer kalkulierbaren Risiko für Eigentümer verbunden. Zudem ist nicht nachvollziehbar und auch nicht der Begründung des Referentenentwurfs zu entnehmen, wie der Zeitraum von 30 Monaten zustande kommt. Vielmehr wird in der Begründung des Referentenentwurfs angenommen, dass Mieter relativ früh, also innerhalb des ersten Jahres, gegen zu hohe Mieten vorgingen. Auch aus anderen mietrechtlichen Vorschriften lässt sich der im Referentenentwurf festgelegte Zeitraum von 30 Monaten nicht entnehmen. Die vorgelegte Regelung führt mit ihrer Rückwirkung insgesamt zu einer weiteren Verunsicherung der Vermieter und Investoren die dem eigentlichen Ziel, der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum, nicht dienlich sein wird.

### **III. Fazit**

Aus Sicht des ZIA ist es sinnvoller, Maßnahmen für Planung- und Baubeschleunigung in den Vordergrund des politischen Handelns zu stellen. Die Mietpreisbremse sollte lediglich kurzzeitig regulieren und überbrücken. Aktuell scheint die Mietpreisbremse sich aber zu einer dauerhaften Regulierung zu etablieren, dies

kann mangels ausreichender Wirkung für den Neubau nicht gewollt sein. Darüber hinaus schafft die mit dem Referentenentwurf vorgelegte Rückwirkung der Rückforderung weitere Unsicherheit bei den Vermietern und Eigentümern und wird sich auf das Investitionsklima auswirken.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Cornelia Jourdan  
Senior Referentin Recht/Justizariat



Stefan Weidelich  
Referent Wohn- und Mietenpolitik