

Protokoll^{*)}
der 144. Sitzung

26. Juni 2013,
Berlin, Paul-Löbe-Haus, Raum 4300

Beginn der Sitzung: 17.31 Uhr

Vorsitzender: Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen), MdB

Öffentliche Anhörung

Tagesordnungspunkt

S. 1 – 61

a) Antrag der Fraktion der SPD

Bezahlbare Mieten in Deutschland

BT-Drucksache 17/12486

b) Antrag der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Halina Wawzyniak, Dr. Dietmar Bartsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Mietrecht sozial gerecht weiterentwickeln

BT-Drucksache 17/4837

c) Antrag der Abgeordneten Ingrid Hönlinger, Daniela Wagner, Bettina Herlitzius, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Rechte der Mieterinnen und Mieter stärken

BT-Drucksache 17/13098

^{*)} redigiertes Wortprotokoll

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Ich pflege eingangs immer zu sagen: Ich danke Ihnen, dass Sie aus allen Ecken Deutschlands angereist sind. Wenn ich so auf den Plan schaue, sind heute die meisten aus Berlin. Das macht es ein bisschen einfacher. Es kann sein, es wird bis spät in die Nacht hinein. Da kommen Sie schneller nach Hause, als die, die von auswärts sind. Ich danke Ihnen, dass Sie schriftliche Stellungnahmen vorgelegt haben. Wir hören uns heute Sachverständige an zum Thema „Bezahlbare Mieten in Deutschland“, „Mietrecht sozial gerecht weiterentwickeln“ und „Rechte der Mieterinnen und Mieter stärken“. Jeder von Ihnen bekommt fünf Minuten für ein Eingangsstatement. Wenn die Uhr in den roten Bereich hineinläuft, ist dies ein Warnsignal für Sie. Ich breche nicht mitten im Satz ab, ich spreche von gefühlten fünf Minuten. Nach den Statements kommen die Fragerunden. Merken Sie sich bitte den Namen des oder der Kollegin, die Ihnen eine Frage stellt, weil Sie nur auf gestellte Fragen antworten können. Bilaterale Gespräche untereinander darf ich nicht zulassen. Wir beginnen mit Herrn Hans-Joachim Beck, Immobilienverband Deutschland (IVD), Leiter Abteilung Steuern. Bitte schön!

SV Hans-Joachim Beck: Ja, schönen guten Tag! Danke schön Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren Abgeordnete, Aufgabe des IVD und meine Aufgabe ist es, erst einmal ein bisschen auf eine Versachlichung der ganzen Diskussion hinzuwirken, weil man natürlich das Gefühl bekommt, dass das im Wahlkampf alles ein bisschen verschoben wird. Was muss man sagen? Wir haben einen unterschiedlichen Wohnungsmarkt in Deutschland. Wir haben Regionen, in denen Knappheit herrscht, ganz klar und deutlich zu sehen. Das sind die Ballungsgebiete. Wir haben aber auch Regionen, wo Leerstand herrscht und wo die Eigentümer und Vermieter um jeden Mieter kämpfen. Und selbst in den Ballungsgebieten wissen wir, dass es nicht einheitlich ist, sondern, dass es – sie haben es vielleicht auch im „Spiegel“ gelesen und in der „Welt“ – selbst in den Ballungsgebieten hochgradig unterschiedliche Situationen gibt. Es gibt Szeneviertel oder Trend-Viertel, wo sich die Menschen um die Wohnungen drängeln, und wenige U-Bahn-Stationen weiter haben sie Mühe, Mieter zu finden. Es ist also hochgradig unterschiedlich. Was mir immer noch am Herzen liegt, dass man sagen muss, das ganze ist auch ein kulturelles Problem. Das ist nicht nur ein Problem mit Neubau und zu wenig Neubau und zu wenig Wohnungen. Im Prinzip gibt es in Deutschland im Durchschnitt genug

Wohnungen. Aber die Frage ist: Warum wollen die Menschen gerade in bestimmte Straßenzügen ziehen, an bestimmte Ecken ziehen? Das ist ein Problem der kulturellen Leitbilder und überhaupt ein kulturelles Problem. Da muss man sich bei der Stadtentwicklung fragen, was müssen wir tun, um andere Stadtgebiete so zu entwickeln, dass sie auch begehrt sind, dass die Menschen da auch hinziehen wollen. Was uns wichtig ist als IVD, ist auch noch, dass man auf die Zahlen mal hinweist und sagt, wenn wir uns Mieten in Ballungsräumen, wie z. B. Berlin, anschauen, wo ich eben selber lebe, dann ist das alles nicht mehr als ein Nachholeffekt. Wenn man sich die ganzen letzten 20 Jahre anschaut, dann stellen Sie fest, dass die Mieten auf die 20 Jahre gesehen im Prinzip moderat gestiegen sind, ohne jetzt hier auf einzelne Prozentzahlen einzugehen. Da haben Sie natürlich in den letzten drei Jahren eine sehr hohe Steigerungsrate in einigen Teilen Berlins. Aber wenn sie die absoluten Zahlen sehen, dann schreibt die Presse eben „Mieten in Berlin wie in Bielefeld“. Und die Frage ist eben, ob das unangemessen hoch ist, oder ob man nicht sagen kann, das ist für eine Stadt wie Berlin im Prinzip OK. Und wenn das ein reiner Nachholeffekt ist, dann muss man mal gucken, wie lange dieser Effekt weiter gehen wird, und ob er sich nicht einmal zu Ende laufen wird. Meine persönliche Theorie ist, wenn man sich in zehn bis 15 Jahren die Welt anguckt, dann werden wir sehen, dass wir mehr Wohnungen haben werden, als wir brauchen werden. Und wenn wir jetzt mit der steuerlichen oder staatlichen Förderung übertreiben, dann haben wir Fehlallokationen und dann werden wir in 20 Jahren plötzlich Wohnungen in Gegenden haben – staatlich gefördert –, wo wir sie nicht mehr brauchen werden. Warum brauchen wir in 15 Jahren weniger Wohnungen? Weil die Bevölkerungszahl abnimmt. Im Moment wird es dadurch überkompensiert, dass in einzelnen Wohnungen weniger Menschen leben. Aber diese Überkompensation wird einfach nachlassen und dann haben wir das Problem. Meine – und damit will ich eigentlich auch schon fast zum Ende kommen – These ist eigentlich die: Wir brauchen keine Regulierung des Mietrechts, denn durch eine Mietendeckelung und -regulierung wird keine zusätzliche Wohnung geschaffen. Das dient vielleicht dem, der da wohnt, aber der, der eine Wohnung sucht, dem dient es nicht. Für den ist es Gift, weil jede Regulierung dazu führt, dass Neubau von Wohnungen abgewürgt wird. Und wir brauchen eben alles. Wir brauchen nicht unbedingt Förderung, aber müssen alles vermeiden, was den Neubau von Wohnungen abwürgt. Und wir können das Nachlassen von privaten Investitionen

auch nicht durch öffentliche Förderung kompensieren. Das geht noch nicht mal zahlenmäßig. Wenn sie sich angucken – ich weiß es gar nicht –, 95, 96, 97 Prozent der Investitionen sind private Mittel. Das geht also schon geldlich gar nicht. Das geht aber auch von der Information nicht. Sie wissen, wenn sie jetzt ein Gesetz machen würden – steuerliche Förderung, Eigenheimförderung – dann sie müssten sagen, in der Straße ja, in der Nachbarstraße nein, das kriegen sie überhaupt nicht hin. Das kann nur der Markt liefern, nur der Markt kann sehr schnelle und sehr detaillierte Informationen über Knappheiten liefern. Also meine These – und das werden wir vielleicht diskutieren können – ist die: Jede Regulierung des Mietmarktes ist für Wohnungssuchende Gift. Das ist vielleicht für die schön, die darin wohnen, aber für Wohnungssuchende ist es Gift. Und alles, was Regulierung und Abwürgung von Investitionen bedeutet, muss unterlassen werden. Das ist viel wichtiger, als nach staatlichen Subventionen zu rufen. Das wäre es erst einmal von meiner Seite. Schönen Dank!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Ich danke ihnen, sie haben Prognosen gewagt für die nächsten 15 Jahre. Hinterlassen Sie bitte Ihre Anschrift und die Handynummer, wir rufen Sie in 15 Jahren an. Jetzt kommt Herr Axel von Goldbeck, Bundesarbeitsgemeinschaft für die Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), aus Berlin.

SV Axel von Goldbeck: Ja, herzlichen Dank für die Einladung als Sachverständiger und für die Gelegenheit, sich hier äußern zu können! Ich will mich auch auf ein paar allgemeine Vorbemerkungen beschränken. Ich kann mich Herrn Beck ziemlich uneingeschränkt anschließen, was die Analyse betrifft. Was die Ziele betrifft, schließen wir uns den meisten Anträgen eigentlich auch an. Nur den Weg dort hin, den teilen wir nicht. Das kann ich gleich vorwegnehmen. Wir sind natürlich auch der Meinung, dass man übermäßige Segregationen in einzelnen Vierteln vermeiden muss. Auch wenn wir meinen, dass diese Problematik hier überzeichnet wird. Aber: Ganz grundsätzlich möchte ich auf einen Punkt eingehen, den Herr Beck schon gestreift hat. Wir sind uns, glaube ich, alle einig, dass die Regulierung, die hier geplant ist, keine einzige Wohnung schafft, aber allenfalls im besten Fall dazu dienen kann, eine wahrgenommene überschießende Dynamik in einzelnen Bereichen zu bremsen, bis dann der Wohnungsbau soweit eingesetzt hat, aufgeholt hat, dass hier

die Mietpreisdynamik allein durch die Marktsituation wieder abnimmt. Das ist, glaube ich, die Hoffnung, die hier in den Anträgen steckt. Das Ganze hat einen Nachteil. Es hat viele Nachteile. Einer der Nachteile – selbst bei Eintritt des besten Falles – ist, dass wir bei einer ständigen Anpassung des Mietrechts einen hohen Grad von Unsicherheit schaffen, das Verhältnis Mieter/Vermieter beeinträchtigen und überhaupt immer wieder versuchen, einen Bereich des Vertrags- und des bürgerlichen Rechts, der einen sehr sensiblen Bereich regelt, nämlich eben dieses Verhältnis Mieter/Vermieter, sagen wir mal, den unterschiedlichen Marktbedingungen anzupassen. Aus unserer Sicht ist das Mietrecht hierfür nicht geeignet. Da sollte man sehr vorsichtig nachjustieren, eher in größeren Abständen und nicht wie jetzt im Augenblick, im Mai die eine Novelle verabschieden oder das Ergänzungsgesetz und ein halbes Jahr oder ein Jahr später gleich das nächste. Das dient, glaube ich, niemandem. Im schlechteren Fall bremst die Regulierung die notwendigen Investitionen in den benötigten Wohnraum. Wir als BID sind – Herr Beck vertritt ja einen Verband, der auch dazu gehört – ganz einhellig der Meinung, dass diese Anträge eher geeignet sind, hier eine investitionshemmende Wirkung zu haben, investitionsfeindlich sind. Warum sind wir der Meinung? Also zunächst einmal ist jede Unsicherheit der Rahmenbedingungen für Investoren negativ. Ich will hier nicht nur durch die Investorenbrille gucken, aber insgesamt ist eine dauernde Veränderung von Rahmenbedingungen, zumal wenn sie tatsächlich die Ertragsituation betrifft, immer negativ und führt zu Attentismus. Und Attentismus ist das letzte, was wir brauchen können, in einer Zeit, in der die Fertigstellung erfreulich steigt und eine klare Dynamik gewinnt. Wenn wir jetzt hier nachregulieren, guckt jeder erst einmal, was am Ende dabei raus kommt und wie es sich auswirkt. Im Grunde können wir das am wenigsten gebrauchen. Das ist aus unserer Sicht schon per se ein Grund, gegen praktisch alle diese Vorschläge zu votieren. Bemerkenswert finden wir, dass ein guter Teil dieser Vorschläge auf eine Beschneidung der Ertragsbasis zielt. Die Ertragsbasis in der Wohnungswirtschaft ist bekanntermaßen nicht üppig. Nicht vergleichbar mit den Googles und den Apples dieser Welt. Wenn eine Wohnungsgesellschaft nach Abzug aller Kosten irgendwie vier Prozent Erträge erwirtschaftet, dann ist das ordentlich. Aber das heißt auch, dass man sehr vorsichtig sein muss, wenn man diese Ertragsbasis in irgendeiner Weise beschneidet. Zumal – und das ist ja ein weiterer Trend dieser Legislaturperiode und in ganz Europa und vielleicht weltweit –, wenn man den Fremdfinanzierungshebel besser nicht

verlängern möchte. Irgendwoher muss das Geld für all die Investitionen in den Wohnungsbau, in die energetischen Sanierungen, in die Anpassung an die demographische Entwicklung ja kommen. Der Verschuldungsgrad vieler Gesellschaften ist eh schon hoch, auf jeden Fall soll er nicht weiter erhöht werden, also muss das Geld irgendwoher kommen. Und das kommt in der Regel, wenn nicht großzügige Investoren das einschießen, aus den normalen Erträgen. Deswegen sind wir ganz grundsätzlich der Meinung, dass wir nicht flächendeckend diese Erträge angreifen sollten, um in einzelnen Bereichen, wo es vielleicht ein bisschen knirscht, nachzujustieren. Wenn man sich die Zahl und die Qualität dieser Anträge vor Augen hält, gewinnt man ein bisschen den Eindruck, dass hier ein aus unserer Sicht vorübergehendes – das heißt nicht, ein nur ein paar Monate bestehendes, aber ein ein paar Jahre bestehendes – Problem in einzelnen Gebieten genutzt werden soll, um eine grundlegende Verschiebung im Vermieter/Mieter-Verhältnis herbeizuführen, die auf Jahre wirken wird und flächendeckend wirken soll. Also auch in den Bereichen, wo es gar kein Problem gibt, der anders gesprochen, in denen das Problem eher darin besteht, überhaupt Mieter zu finden und Erträge zu erwirtschaften. Vor einer solchen Vielzahl von Änderungen, vor allem Änderungen, die die Ertragsbasis beschneiden, können wir aus diesen grundsätzlichen Erwägungen eigentlich nur warnen. So viel zu meinem Statement. Vielen Dank!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Wir bedanken uns bei Ihnen und kommen nun zu Herrn Professor Dr. Martin Häublein, Leopold-Franzens-Universität, Innsbruck. Bitte schön!

SV Prof. Dr. Martin Häublein: Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren, da ich davon ausgehe, dass sie mich wegen der rechtswissenschaftlichen Expertise eingeladen haben, beschränke ich mich also auch auf Anmerkungen, die Sie vielleicht eher als handwerklicher Art empfinden. Zunächst zum Antrag § 536 Absatz 1a BGB rückgängig zu machen, das ist die Aussetzung der Minderungsmöglichkeit. Ich glaube, dass das ein Fehler wäre, diese Norm rückgängig zu machen. Zum einen glaube ich, dass die kompensationslose Hinnahme von Lärm und ähnlichen Belästigungen von vielen Mietern als eher tragbar, als ihr Beitrag zur energetischen Modernisierung empfunden wird als eine finanzielle Belastung. Zum anderen glaube ich, dass diese Vorschrift einen Anreiz zur zügigen Durchführung der Maßnahmen

gibt, was auch nicht schlecht sein kann. Vor allen Dingen glaube ich, dass die Arbeiten zur Rezeption dieser Vorschriften mittlerweile begonnen haben, und es auch im Hinblick auf die Planungssicherheit extrem unzutraglich wäre, wenn man diese Norm jetzt einfach revozieren würde. Deswegen spreche ich mich gegen diesen Antrag aus.

Das gleiche gilt sinngemäß für § 569 Absatz 2a BGB. Auch das ist eine Norm, die durch das Mietrechtsreformgesetz überhaupt erst ins Gesetz gekommen ist, also, man höre und staune, am 1. Mai 2013 in Kraft getreten ist. Es geht hier um die Kündigungsmöglichkeit wegen nicht gezahlter zwei Monatsmieten bei der Kautionsrate. Ich glaube, dass diese Vorschrift die Mieter in unserem Land kaum gefährdet, weil die Großzahl der Vermieter die Schlüssel überhaupt erst gegen Zahlung der ersten Kautionsrate übergeben. Da stehen dann nur noch zwei Kautionsraten aus und wenn der Mieter nur noch einen Cent an Kautionsrate zahlt, ist die Kündigungsmöglichkeit schon vom Tisch. Die Vorschrift ist eigentlich sogar eher mieterschützend, weil sie nämlich den Umkehrschluss nahelegt, dass man unterhalb dieser Grenze nicht nach dem allgemeinen Kündigungstatbestand kündigen kann. Würde man sie jetzt abschaffen, käme man zu dem Ergebnis, dass in Zukunft – wieder ein Umkehrschluss – wahrscheinlich nicht mal mehr bei Rückstand mit zwei Kautionsraten gekündigt werden kann. Und das halte ich deswegen für unverhältnismäßig, weil Wohnungen relativ hochwertige Wirtschaftsgüter sind, und ich finde, dass Vermieter ein legitimes Interesse haben, hier eine Sicherheit zu haben, bevor sie die Schlüssel aushändigen und durch den Besitz ja auch massives Schädigungspotential schaffen. Die Belastung, die die Mieter dadurch erfahren würden, wenn man, wie ich es für richtig halte, sogar alle drei Monatsmieten vor Schlüsselübergabe fordern könnte, ließen sich auf anderem Gebiete ausgleichen. Ich habe dazu Stellung genommen.

Der dritte Punkt, zu dem ich mich äußern möchte, betrifft die Herabsetzung der zehn Prozent Wohnflächenabweichung. Das ist jetzt nichts, was rückgängig gemacht werden soll, sondern eine Regelung, wo die Rechtsprechung im Prinzip zum Anlass genommen wird, die bestehende Rechtslage zu verändern. Ich halte es für völlig richtig, dass bei den Bereichen Betriebskostenabrechnung und Mieterhöhung keine Toleranzen bestehen, hier ist die BGH-Rechtsprechung auch im Schrifttum fast

ausschließlich kritisiert worden. Ganz anders verhält es sich bei den Flächenabweichungen und damit bei der Mangelfrage. Hier muss nämlich der Mieter an sich eine Tauglichkeitsminderung der Mietwohnung darlegen und beweisen. Und es darf keine unerhebliche Tauglichkeitsminderung sein. Da hat der Bundesgerichtshof durch die Zehn-Prozent-Grenze etwas geschaffen, was dem Mieter die Darlegung extrem erleichtert. Jetzt kann man darüber diskutieren, ob das zehn Prozent, drei Prozent oder fünf Prozent sein müssen. Hierzu möchte ich anmerken: Die meisten Vermieter setzen keine zu geringen Wohnungsgrößen an, weil sie betrügen wollen, das finde ich im Antrag etwas unfair insinuiert, sondern sie kennen die exakten Zahlen einfach nicht. Ich frage mich, ob wir in Deutschland keine anderen Probleme haben, als jetzt einen Anreiz zu setzen, den Wohnungsbestand neu zu vermessen. Wohnungseigentümer, die vermieten, nehmen die Zahlen aus der Teilungserklärung. Ansonsten sind sie nämlich in Erklärungsbedarf und auf die Teilungserklärung haben sie keinen Einfluss. Andere Vermieter nehmen sie aus Ingenieurgutachten oder Architektenzeichnungen oder Ähnlichem. Ich glaube, dass in diesem Punkt die Unterstellung, dass die Vermieter zu Lasten der Mieter betrügen würden, jedenfalls statistisch nicht bewiesen ist. Ich glaube deswegen, dass man eher gut beraten wäre, eine Möglichkeit zu schaffen, wie Vermieter die Mieter transparent darauf hinweisen können, dass sie über die tatsächliche Größe der Mietwohnung im Unklaren sind. Dann können die Mieter entscheiden, ob sie die Wohnung so möchten, wie sie ist, oder ob sie hinsichtlich der Größe eine Absicherung haben wollen. Warum ich vorher gesagt habe, dass ich glaube, dass man ansonsten einen Anreiz setzen würde, den gesamten Wohnungsbestand – ja immerhin 24 Millionen Wohnungen – neu zu vermessen, das ist ganz einfach: Die Renditen in der Immobilienwirtschaft liegen meistens bei fünf Prozent. Wir reden jetzt bei der Absenkung von zehn Prozent auf drei Prozent über Minderungspotential, das sieben Prozent betrifft. Das heißt, ein Investor, der nicht vermisst, geht das Risiko ein, dass der Mieter im Nachhinein kommt und bis zu sieben Prozent mindert, was heute nicht geht. Das heißt, es wird ein Anreiz gesetzt, die exakte Wohnungsgröße festzustellen. Das finde ich ehrlich gesagt unverhältnismäßig. Völlig richtig finde ich den Vorschlag – von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN kommt der, glaube ich – die Wohnflächenverordnung als verbindlichen Maßstab für die Vermessung vorzuschreiben. Das entspricht im Wesentlichen der Rechtsprechung.

Ein vorletzter Punkt, zu dem ich mich äußern möchte, betrifft den Bereich der Vereinfachung der Betriebskostenabrechnung. Ob hier Teilinklusivmieten wirklich die Lösung für die Probleme sind, das weiß ich nicht, weil man Vermieter zwingt, in das Risiko zu gehen. Es gibt ja in den Betriebskosten viele Faktoren, die Vermieter nicht beeinflussen können. Man denke an die Straßenreinigung, man denke an die Grundsteuer, das sind ja alles auch noch Faktoren, die auch durch die öffentliche Hand beeinflusst werden. Ich glaube nicht, dass Vermieter freiwillig diese Risiken eingehen wollen. Das heißt, man müsste sie zwingen, Teilinklusivmieten zu machen. Ich glaube, dass es vielleicht unter dem Gesichtspunkt der Privatautonomie angezeigt wäre, eher auf Information zu setzen, nämlich dass Vermieter Mieter vor Vertragsschluss über die letzte Betriebskostenabrechnung informieren müssen. Das passiert heute nicht und dann sehen Mieter nur die Vorauszahlungsbeträge und sie können überhaupt nicht einschätzen, ob die realistisch sind oder nicht. Wenn der Gesetzgeber vorschreiben würde, dass man verpflichtet wird, eine solche letzte Abrechnung vorzulegen, dann wäre, glaube ich, etwas gewonnen.

Die letzten beiden Punkte: § 569 Absatz 3 Nummer 2 und Nummer 3 BGB auch auf die ordentliche Kündigung ausdehnen. Völlig d'accord, finde ich einen sehr sinnvollen Vorschlag. Die Rechtsprechung hierzu überzeugt nicht. Letzter Punkt: Einschränkung des Vermieterrechts zur ordentlichen Kündigung, Vorschlag der SPD. Der scheint mir unausgewogen, weil es eine Reihe von Fallgruppen gibt, die in der Praxis durchaus bewährt sind, und die würde man mit diesem Vorschlag abschaffen, weil sie alle unter Absatz 1 dieser Norm subsumiert werden. Sinnvoll erschien es mir, im Absatz 1 Satz 2 einfach den Zusatz zu machen, dass eine Kündigung zur geschäftlichen oder Nichtwohnnutzung einer Wohnung im Zweifel kein wichtiger Grund im Sinne des 573 Absatz 1 Satz 1 BGB ist. Vielen Dank!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Doktor Holm, Humboldt-Universität Berlin. Bitte!

SV Dr. Andrej Holm: Herr Vorsitzender, liebe Damen und Herren, vielen Dank für die Einladung! Ich werde mich auch auf meine Fachspezialitäten beschränken. Als Stadtsoziologen beschäftigen wir uns ja mit den sozialen und sozialräumlichen Aspekten der Wohnungsversorgung. Wenn wir uns die Wohnungsversorgung in

Deutschland ansehen, dann sehen wir ganz generell, dass Deutschland auf dem Weg zu einem Eigentümerland ist. Ausnahmen sind die großen Städte und die Universitätsstädte. In Großstädten haben wir nach wie vor über 75 Prozent Mietwohnungen. Das heißt, alle Stadtentwicklungsfragen, alle Wohnungsversorgungsfragen sind letztendlich Mietfragen. Insofern ist das eine wichtige Diskussion, die wir hier führen. Vor allen Dingen in den großen Städten, in den Universitätsstädten haben wir in den letzten Jahren für wachsende Teile der Bevölkerung Schwierigkeiten, vom Zugang der Wohnungsversorgung gesehen. Ganz unabhängig von diesen Schilderungen, dass da es da sehr differenzierte Ausgangslagen gibt, ist es in Städten wie Heidelberg oder München einfach für einen großen Teil der Durchschnittsverdiener inzwischen schwierig geworden, Wohnungen zu finden. Das ist ein Trend, der auch in anderen Städten stattfindet. Im Zusammenhang mit dieser Repolitisierung der Diskussion um die Wohnungsversorgung werden in der Stadtpolitik drei große Themenfelder bezogen auf die soziale Frage besprochen. Das ist zum einen die Frage „Gibt es überhaupt genügend Wohnungen, um alle zu versorgen?“ und „Sind dabei genügend preiswerte Wohnungen, um die ärmeren Haushalte zu versorgen?“ Zweitens diskutieren wir Fragen der Segregation, also: „Führt die Versorgungslage am Wohnungsmarkt zu einer sozialräumlichen Polarisierung und Spaltung in der Stadt?“ Und drittens ist in den letzten Jahren im Kontext von Innenstadtentwicklung sehr stark dieser Verdrängungs- und Gentrifizierungsbegriff aufgeworfen worden. Der beschreibt die Verdrängung insbesondere ärmerer Haushalt aus innerstädtischen Lagen. Das sind die drei Themen, die diskutiert werden. Wenn wir uns von den politischen Parteien und auch die in den Anträgen zur Debatte stehenden Vorschläge anschauen, dann ist ein Teil dieser Vorschläge dazu geeignet, sich mit diesen Fragen zu beschäftigen. Lösungsvorschläge, die in der fachlichen, öffentlichen und politischen Debatte vorkommen, sind in der Regel das Neubauargument – wir bauen ganz viele neue Wohnungen, dann entspannt sich Markt, und dann werden auch wieder alle mit Wohnungen versorgt – und die Frage „Wie kann eigentlich preiswerter Wohnungsbestand, den es schon gibt, preiswert gehalten werden?“

Das sind die Themen, die jetzt auch als Lösungsvorschläge der Anträge diskutiert werden. Ich beziehe mich vor allen Dingen auf die Vorschläge zur Kappung von Mieterhöhungsmöglichkeiten in bestehenden Mietverhältnissen, zur Einführung von

Kappungsgrenzen in Neuvermietungsflächen und zur Beschränkung der Modernisierungsumlage. Die Reichweite der vorgeschlagenen Instrumente aus meiner Sicht im einzelnen: Wenn wir Begrenzungen von Mieterhöhungen im Bestand, wie es in Vorlagen vorgeschlagen ist, durchsetzen würden, dann müssen wir eingestehen, dass die am stärksten von Mietsteigerungen betroffenen, davon gar nichts haben werden. Verdrängungsprozesse finden jetzt schon in der Regel bei denen statt, denen die jetzige Miete schon zu hoch ist, die brauchen also keine gedämpfte Mietsteigerung. Die brauchen eigentlich ein Mietenmoratorium. Die Kappung bei Neuvermietungsflächen, die vorgeschlagen wird, wäre eine Maßnahme, die tatsächlich in der Lage wäre, Druck aus dem Bestandswohnungsmarkt zu nehmen. Zugleich verringert sie die Anreize für einen Mieterwechsel. Was wir Berlin in einzelnen Studien zur Zeit untersucht haben, ist, dass nämlich durch die starken Ertragslücken zwischen Bestands- und Neuvermietungsflächen, die in Städten wie Berlin sehr stark ausgeprägt sind, ein zusätzlicher Verdrängungsdruck für die Bestandsmieter produziert wird. Wir haben Beobachtungen, dass den Mietern zum Beispiel fiktive Eigenbedarfskündigungen, fiktive Modernisierungsankündigungen mit sehr umfangreichen Maßnahmen zugeschickt werden. Die ziehen dann aus, weil sie verunsichert sind, oder weil sie die dort angekündigte Miete nicht zahlen können, und wundern sich dann Wochen oder Monate später, dass die Wohnung im Prinzip im unveränderten Zustand wieder auf den Markt gebracht wird, ohne dass eine Investition stattgefunden hat, aber zu einem deutlich höheren Preis. Um diese Lücke zwischen den Bestands- und Neuvermietungsflächen zu schließen, wäre es also sinnvoll, tatsächlich die Neuvermietungsfläche zu kappen. Wenn ich das Argument aufgreife, dass es sich bei diesen massiven Mietsteigerungen in einigen Städten um eine Anpassung handelt, dürfte das ja keinen grundsätzlich negativen Effekt haben, weil, wenn es dann wieder normal läuft, dann sind sowieso nicht mehr als die zehn Prozent über den Vergleichsmieten zu aktivieren. Eine Anmerkung noch zu den potentiellen Auswirkungen der Mietrechtsänderungsvorschläge auf den Neubau. Da wird ja immer wieder gesagt, wenn diese Regulierung kommt, dann fallen die Neubauaktivitäten. Unsere Erfahrung in Berlin mit den Zahlen ist eine ganz andere. Das, was wir zum Beispiel an wohnungswirtschaftlichen Investitionen zusammengetragen haben, zeigt sehr deutlich, dass in dem Moment, wo es sehr, sehr starke Ertragsmöglichkeiten im Bestand gibt, wohnungswirtschaftliche Investitionen dort hinein fließen und gar nicht dem Neubau zugutekommen. Insofern

könnte also die Schließung von Ertragslücken im Bestand auch dazu führen, dass wohnungswirtschaftliche Akteure sich stärker dafür entscheiden, in den Neubau zu investieren. Um vielleicht mal eine Zahl zu bringen. Ich habe die Jahresumsätze von Kauffällen bebauter und unbebauter Grundstücke mal verglichen. Wenn wir da die 90er und 2000er Jahre bis 2009 sehen, dann sehen wir, dass da ein Verhältnis zwischen den Umsätzen von unbebauten Grundstücken, die potentiell neu bebaut werden können, und den bebauten Grundstücken, wo man höhere Mieten einnehmen will, von 273 Prozent. Es gab also zweieinhalbmal so viele Käufe bebauter Grundstücke. Wenn wir uns die Zahlen für die letzten zwei Jahre anschauen, wo die Ertragslücke in den bebauten Grundstücken sehr groß ist, ist das fast das siebenfache. Das heißt, es wird siebenmal so viel Geld für bereits bestehende Wohnungen ausgegeben als für Leergrundstücke, auf denen man Häuser bauen kann. Insofern glaube ich, dass es auch für diese Neubauziele, deren Wirkung ich im übrigen nicht ganz so positiv einschätze wie die meisten anderen Gutachter, sinnvoll wäre, die Ertragsmöglichkeiten im Bestand zu reduzieren.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Herr Professor Lehmann-Richter, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin.

SV Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Als Jurist möchte ich mich auch nur zu den eher technischen Fragen der Anträge äußern und auch nur zu einigen Punkten. Der erste Punkt betrifft die Problematik der Flächenabweichung, die Herr Häublein ja auch schon angesprochen hat. Genau wie Herr Häublein bin ich auch der Auffassung, dass es bei der Frage der Mieterhöhung und der Abrechnung der Betriebskosten nur um die tatsächliche Wohnfläche gehen kann und die Zehn-Prozent-Rechtsprechung des BGH dort falsch ist, die im Übrigen, wenn man sich die Entscheidung anschaut, auch gar nicht näher begründet ist. Problematisch ist hier die Gewährleistung. Ob man die Zehn-Prozent-Grenze zugunsten einer anderen Grenze ersetzt, zum Beispiel drei Prozent, ist Rechtspolitik, dazu will ich nichts sagen. Wir haben allerdings die Schwierigkeit, dass wir aufpassen müssen, dass wir bei einer Gesetzesänderung die redlichen Vermieter, die es ja auch gibt und die die Zahlen ihrer Wohnungen nicht kennen, nicht vergisst. Also wenn man eine starre Grenze einführt, die jeden Vermieter, der eine Wohnflächenzahl in seinem Vertrag nennt, in die Gewährleistung

schickt, dann wäre das sicherlich nicht richtig. Also es muss eine Möglichkeit geben, dass der Vermieter Zahlen nennt, weil die brauchen wir aus Gründen der Abrechnung der Betriebskosten und auch der Mieterhöhung, die aber dann nicht sofort zu einer gewährleistungsrechtlichen Beschaffenheitsvereinbarung führen. Ich habe dazu in meinen schriftlichen Ausführungen einen Vorschlag gemacht. Das ist sicherlich möglich und auch sinnvoll. Dann hat man die gute Lösung, dass man die Zahlen im Vertrag hat, weil wir sie brauchen. Wir brauchen sie einfach. Man kann als Vermieter die Zahlen nicht verschweigen, weil man dann spätestens bei der Betriebskostenabrechnung Diskussionen hat, wo die Zahlen eigentlich herkommen, ob sie stimmen. Und das führt dann eher zu Streit, und das ist natürlich bei dem Dauerschuldverhältnis Miete nicht zuträglich. Ich halte es auch sinnvoll, dass man eine gesetzliche Regelung einführt, wie wir im Zweifelsfall die Wohnfläche berechnen. Es sollte aber nur eine Zweifelsregelung sein. Also wir sollten hier das Gesetz so ändern, dass man abweichende Vereinbarungen treffen kann, weil es eben viele Vermieter gibt, die ihre Wohnung schon vermessen haben, aber vielleicht nach einem anderen Prinzip als dem, was dann im Gesetz steht. Es muss die Möglichkeit gegeben werden, dass diese Zahlen auch beibehalten werden, ohne dass man jemanden zwingt, neu zu vermessen. Das hat Herr Häublein ja ganz plakativ dargestellt.

Der zweite große Punkt ist das Kündigungsrecht. Genau wie Herr Häublein bin ich auch der Auffassung, dass wir die Heilungsregeln, also die Nachholung der verspäteten Zahlung, auf die ordentliche Kündigung übertragen sollten. Wenn man sich mit Praktikern unterhält, ist es ein offenes Geheimnis, dass ordentliche Zahlungsverzugskündigungen heute häufig ausgesprochen werden, um Mieter loszuwerden. Nicht weil sie Zahlungen schulden, sondern aus anderen Gründen. Dann wird diese Rechtsprechung, dass eine Nachholung der Zahlung den Mietvertrag nicht mehr rettet, dazu genutzt, Personen aus den Wohnungen zu entfernen, bei denen man eigentlich keine Zahlungsschwierigkeit hat, sondern es um andere Dinge geht. Das ist methodisch nicht überzeugend. Selbst wenn es nur um Räumungsschutz ginge, dann wäre das eine Regelung für die ZPO und nicht für das BGB. Man darf ja nicht vergessen, die ganze Sache verlängert sich dann ja um mehrere Monate.

Schwieriger ist das ganze Thema „Verschulden und Kündigung“. Das ist in dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf die irrtümliche Mietminderung bezogen. Es geht allerdings allgemeiner um Fälle, in denen der Mieter nicht genau weiß, welche Pflichten habe ich. Zum Beispiel: Modernisierungsankündigungen kommen rein. Muss ich jetzt den Vermieter in die Wohnung lassen? Wenn ich ihn nicht rein lasse, weil ich glaube, da ist ein Fehler drin, riskiere ich die Kündigung. Es geht also nicht nur um irrtümliche Mietminderung, sondern um generelle Unsicherheiten im Vertrag. Die Rechtsprechung des BGH ist hier streng, muss man ganz klar sagen, der Mieter muss sich zum einen informieren, also er muss Rechtsrat einholen. Wenn es um den Zustand von Wohnungen geht, also Schimmel zum Beispiel, wird er wohl auch einen entsprechenden Sachverständigenrat einholen. Wenn dieser eingeholte Ratgeber einen Fehler macht, wird der über § 278 BGB dem Mieter zugerechnet. Mit der Folge, dass er dann, obwohl er aus seiner Sicht alles getan hat, seine Wohnung verliert. Das halte ich nicht für richtig. Das überzeugt nicht. Es gibt zwei Möglichkeiten, wie man das Lösen kann. In dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ist der Vorschlag gemacht worden, den ich mal die große Lösung nenne, dass man das Verschulden auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit reduziert, und dann auch die Möglichkeit gibt, so ähnlich wie bei der Zahlungsverzugskündigung wegen unbekanntem Gründen bei der irrtümlichen Minderung noch nachträglich zu sagen, da gab es einen Sachverständigen, ich konnte das alles nicht bemessen. Das ist aus meiner Sicht Rechtspolitik, ob man das so macht. Technisch ist das sicherlich möglich. Eine kleinere Lösung wäre vielleicht, dass man generell im Gesetz klarstellt, dass der Mieter eine Kündigung nur zu befürchten hat, wenn ihn ein Verschulden trifft, und das Verschulden dann so definiert, dass er auch bei unklaren Situationen, sei es rechtlicher oder tatsächlicher Art, in zumutbarer Weise Rat einholen muss. Das bedeutet, einen Anwalt fragen, wenn er den denn bezahlen kann, und einen Sachverständigen einschalten, wenn das mit vertretbaren Kosten zusammenhängt. Viele Gutachten, Schimmelgutachten, kosten tausende von Euro. Ich glaube nicht, dass den Mieter da ein Verschulden trifft, Fahrlässigkeitsvorwurf, wenn er dieses Gutachten nicht einholt. Da muss, glaube ich, diskutiert werden, wie man das macht. In jedem Fall muss man dann auch daran denken, nicht nur die Minderung auszuschalten, sondern auch das Zurückbehaltungsrecht.

Letzter Punkt: Betriebskosten. Ich glaube ganz sicher, dass wir da Vereinfachungen brauchen, weiß aber persönlich nicht, wie das funktionieren kann. Also dieses Betriebskostenrecht ist ein Albtraum für die Praxis und, da muss darüber diskutiert werden. Das können wir nicht in fünf Minuten machen, da muss einfach mal ein Diskurs gestartet werden, umfangreich, wie man da zu Vereinfachungen kommen kann, die dann allen helfen. Vielen Dank!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Klaus Schach, Vorsitzender Richter am Landgericht Berlin a. D., bitte schön!

SV Klaus Schach: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Bekanntlich ist ja nach der Reform vor der Reform. Die Diskussion wird auch heftig geführt, vor allen Dingen in der mietrechtlichen Fachwelt. Sie muss natürlich auch – und das sage ich ganz deutlich – auch im politischen Raum geführt werden. Aber ich wage die Frage: Muss das dann nun so sein, wie es jetzt ist? Die Reform ist gerade mal Anfang Mai in Kraft getreten und jetzt soll sie schon wieder richtig in den Bundestag und zur Beschlussfassung. Vermieter und Mieter, die sind nicht alle verbandsgebunden und in Vereinen und dergleichen, haben das Mietrechtsänderungsgesetz bisher noch nicht verinnerlicht. Es laufen zur Zeit – so sehe ich es – die verschiedensten Seminare, auch für Hausverwalter, damit es kapiert wird. Und jetzt soll man schon wieder anfangen – durch die Presse geht das natürlich auch – umzudenken? Es ist ja schon im ersten Beitrag von Herrn Beck angeklungen, hier werden die Mietvertragsparteien sicher unwahrscheinlich verunsichert. Die politische Diskussion gehört – sinnigerweise sind ja nun im Oktober Wahlen – in die entsprechenden Wahlprogramme. Völlig richtig, gar keine Diskussion, aber muss das jetzt so sein? Ich habe eine Alternative. Im Staat da haben wir ja drei Gewalten. Die Regierung hat eingebracht, die Gesetzgebung hat es beschlossen, jetzt fehlt noch jemand, das ist die dritte Gewalt, und die ist gleichrangig. Sollte man nicht etwas Judikatur abwarten? Die Richter sitzen schon in den Startlöchern, ich überspitze jetzt etwas. Gerade sehe ich die Diskussion zur Minderung, wie das also technisch durchgezogen wird. Ich prognostiziere, das geht gar nicht. Aber sollte man nicht der Justiz auch eine Chance geben, dazu etwas zu sagen. Das meine ich ganz ernsthaft und bringe es hier in die Diskussion.

Der zweite Punkt ist: Die BGH-Rechtsprechung des VIII. Senats, aber natürlich auch der Instanzgerichte, wird nicht immer als schön angesehen. Und gerade der VIII. Senat ist ja hier auch in seinen Entscheidungen gerade auch zur Wohnflächendifferenz angesprochen worden. Ich warne davor, alles per Einzelfall gesetzlich zu regeln. Wir überfrachten, es gibt eine Überregelung im Mietrecht. So wie es vor Jahren und wahrscheinlich auch immer noch im Steuerrecht war. Jeder Einzelfall muss geregelt werden. Davor warne ich ganz erheblich. Wir müssen nach wie vor, das hat sich bewährt, mit sogenannten unbestimmten Rechtsbegriffen arbeiten. Da sagt man: Naja, was macht denn die Justiz daraus? Im Endeffekt macht die Justiz schon Vernünftiges daraus! Und dann komme ich natürlich gleich zur Wohnflächendifferenzrechtsprechung. Das ist ja das Beispiel. Und jetzt bleibe ich mal bei einer Minderung, es kommt ja von der Minderung her, und da gibt es den unbestimmten Rechtsbegriff und der ist ausgefüllt worden. Wollen wir es denn nun haben, dass der Gesetzgeber gerade im Minderungsbereich jeden Einzelfall mit entsprechenden Quoten regelt? Dann können wir ja auch gesetzliche Minderungskataloge aufstellen. Ich überspitze jetzt, bitte schön, haben Sie Verständnis dafür. Das geht so nicht! Das muss über die unbestimmten Rechtsbegriffe bleiben. Und gerade jetzt, jetzt komme ich etwas in die Einzelheiten – ich muss nach oben gucken, ja, geht noch. In der Wohnflächendifferenzrechtsprechung, wird immer wieder gesagt, gehe es um die tatsächliche Wohnfläche. Ich habe es in diesem Kreis, glaube ich, schon mal gesagt: Was ist eigentlich die Wohnfläche? Es ist bisher schon so, dass nach BGH im Zweifel die Wohnflächenverordnung die Berechnungsgrundlage ist, aber anderes kann zivilrechtlich immer noch vereinbart werden. Ich sage jetzt, schicken Sie bitte unabhängig voneinander drei Sachverständige Mietrechts- und Vermessungs..., ...künstler hätte ich fast gesagt – es sind Künstler!, in eine entsprechende Wohnung. Ich garantiere Ihnen, es gibt drei unterschiedliche Ergebnisse. Da sagt man ja, die paar Zentimeter oder dergleichen, aber wenn die zehn Prozent erreicht sind, dann wird es schon richtig rigide.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Sie sagen zur Verschränkung der Gewalten: Wir können nicht abwarten, bis ein Gericht entschieden hat. Zwischen der gesetzgebenden und der administrativen Gewalt gibt es einen Austausch. Zur Judikative ist es eine Einbahnstraße. Die können unsere

Entscheidungen kassieren, aber wir deren nicht. Also müssen wir uns auf uns verlassen, nicht abwarten, bis ein Gericht unsere Entscheidung kassiert. So, nun kommt Herr Lukas Siebenkotten, Deutscher Mieterbund!

SV Lukas Siebenkotten: Meine sehr verehrten Damen und Herren! Mit der Frage, ob man ein Gesetz, das gerade in Kraft getreten ist, wieder ändern darf, will ich mich nicht so intensiv befassen, sondern ich möchte mich kurz zu den beiden Punkten, die ich als wesentliche hier drin erkannt habe, äußern. Nämlich einmal die Frage der Begrenzung von Mieten und zum anderen die Frage der energetischen Sanierung, die bisher noch gar nicht angesprochen worden ist, aber in den Anträgen durchaus auch vorkommt. Als wir als Deutscher Mieterbund vor etwa eineinhalb Jahren vorgeschlagen haben, man solle eine Begrenzung der Wiedervermietungsmieten einführen, hatte wir nicht damit gerechnet, welch großpositiven Widerhall wir inzwischen diesbezüglich erfahren haben. Das letzte war ja insofern das Wahlprogramm der CDU, das am Montag beschlossen worden ist, wo dieses Thema ja auch sehr deutlich verbalisiert worden ist. Wir freuen uns darüber, dass die politischen Parteien dieses Thema fokussiert haben, weil es ein wichtiges gesellschaftliches Thema geworden ist, und dass sie selbst entsprechende Vorschläge, die wir gemacht haben, entweder für richtig befunden und übernommen oder in modifizierter Form selbst auf die Tagesordnung gebracht haben. Wir hoffen sehr, dass eine Begrenzung der Neuvertragsmieten, die wegen der Situation in Ballungszentren und in Universitätsstädten erforderlich ist, auch tatsächlich beschlossen wird. Wahrscheinlich halt dann nach der Bundestagswahl, in welcher Konstellation auch immer. Meine Damen und Herren, die Frage, ob man mit diesem Mittel Wohnungen errichten kann, haben wir nie gestellt. Und natürlich kann man das nicht, selbstverständlich wird durch so etwas nicht zusätzlicher preiswerter Wohnraum geschaffen. Aber es kann ein Therapeutikum gegen eine Überhitzung darstellen in denjenigen Gebieten, in denen diese Überhitzung stattfindet. Und meine Damen und Herren, die anderen Gebiete werden von diesem Problem dann nicht tangiert. Wenn sie hier eine Grenze einführen von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete beispielsweise, dann stört das in den Gebieten mit kaum Nachfrage kaum, weil man dort die entsprechenden Mieten gar nicht erzielen könnte. Infolgedessen sehen wir hier kein Problem für die Bereiche, die man nicht als Ballungszentren identifizieren könnte. Wir glauben des Weiteren, dass es wichtig ist,

dass natürlich im Wohnungsbau was getan wird, und dass es anderer gesetzlicher Mittel bedarf, um preiswerten Wohnraum, wie Herr Holm auch gesagt hat, zu erhalten. Aber das ist kein Fall für den Rechtsausschuss. Unser Problem ist nämlich, dass die Menge des preiswerten Wohnraums sich relativ reduziert. Die Anzahl derer, die das nachfragen, sich aber nicht reduziert.

Lassen Sie mich, weil ich schon viel zu lange über diesen Punkt gesprochen habe, zur energetischen Sanierung kommen. Die Mietrechtsänderung zum 1. Mai 2013 hat ja als Antwort auf die Probleme die Aussetzung des Mietminderungsrechts für drei Monate empfohlen. Meiner Ansicht nach ist man damit am eigentlichen Problem völlig vorbeigegangen. Das eigentliche Problem ist nämlich: Wer bezahlt das Ganze? Wer – verteilt zwischen Mietern, Vermietern und dem Staat – bezahlt die energetische Sanierung? Da sind wir der Auffassung, dass diese drei genannten Akteursgruppen dies zu etwa je einem Drittel bezahlen müssten, weil alle davon profitieren. Sowohl der Staat, weil er ein gesamtgesellschaftliches Ziel des Klimaschutzes formuliert hat, als auch der Vermieter, weil er zu einer Verbesserung der Vermietbarkeit seiner Wohnung gelangen kann, als auch der Mieter, der natürlich auch was davon hat, wenn er zum Beispiel Heizkosten einspart. Dieses ist mit dem bisherigen § 595 BGB mit den berühmten elf Prozent der Investitionskosten, die pro Jahr auf die Kaltmiete umgelegt werden können, so jedenfalls nicht zu schaffen. Nach unserer Ansicht, insoweit unterscheiden wir uns auch von den Anträgen, gehört dieser § 595 BGB im Ergebnis ganz weg. Diese Frage muss im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete gelöst werden, also im Bereich des § 558 BGB.

Letzte Bemerkung, damit ich die Zeit nicht überschreite: Ich bin dezidiert der Auffassung, dass die Rechtsprechung zur Wohnfläche, also zu diesen zehn Prozent, die über- oder unterschritten werden dürfen, der Korrektur bedarf. Insofern befinde ich mich offenbar in einer Reihe mit mehreren, die vor mir gesprochen haben. Ich weiß, dass inzwischen angeblich der damals zuständige Berichterstatter des Bundesgerichtshofes selber dieser Auffassung ist. Zumindest aber für die Betriebskosten und für die Mieterhöhung muss sichergestellt werden, dass da keine Abweichungen mehr möglich sind. Das versteht die Bevölkerung im Übrigen auch nicht, wenn solche Abweichungen möglich sein sollen. Da ich überschritten habe, höre ich an dieser Stelle auf, obwohl mir noch viel einfallen würde, Herr Vorsitzender.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Dann kommen wir ans Ende der Einbahnstraße. Vertreterin der rechtsprechenden Gewalt: Frau Astrid Siegmund, Vorsitzende Richterin am Landgericht Berlin. Bitte!

SVe Astrid Siegmund: Vielen Dank, dass die Einbahnstraße auch zu Wort kommen darf! Ich möchte, weil das hier mehrmals angeklungen ist, eines vorab sagen, obwohl es eigentlich vielleicht für eine Vertreterin aus der Justiz etwas ungewöhnlich erscheint: Ich meine dass man dieses Thema „bezahlbare Mieten“ nicht als Wahlkampf abtun sollte. Sondern ich meine, dass alle Parteien gut beraten wären, wenn sie da gemeinsam eine sachliche Diskussion führen und gemeinsam nach sachlichen Lösungen suchen. In Berlin ist es zur Zeit so, dass wir Mietberufungskammern am Landgericht Berlin unsere Sitzungen teilweise, und zwar sehr häufig, unter Polizeischutz abhalten müssen, weil wir eben zahlreiche Interessenverbände haben, die dann Demonstrationen vor dem Landgericht stattdingen lassen, die in die Räumlichkeiten eindringen, die Richter bedrohen und so weiter und so fort. Deshalb also, das ist kein Momentthema, das irgendwie nur von begrenztem Interesse wäre, sondern es ist etwas, was uns inzwischen in der Justiz auch über das hinaus, was wir eigentlich zu tun haben, nämlich Recht zu sprechen, tatsächlich beschäftigt.

Nun aber zu einigen Punkten, also die tatsächlich etwas mit meinem Beruf zu tun haben und die mir da auch am Herzen liegen. Ausschluss der Mietminderung nach § 536 Absatz 1a BGB. Ich meine und befinde mich da auch in guter Gesellschaft mit vielen Kollegen, die ich habe, dass das tatsächlich eine misslungene Vorschrift ist, die eigentlich auch aus Vermietersicht wenig Sinn macht. Problem an der Vorschrift ist, dass sie eben nur gilt, wenn es sich um eine Maßnahme handelt, die der energetischen Modernisierung dient. Und da liegt sozusagen das Problem. Es wird so sein, dass wir über diese Frage, wenn dann eben im Streit befindliche Parteien aufeinandertreffen – viele Mieter nehmen das ja auch hin –, Sachverständigengutachten einholen werden müssen. Damit wird – wenn man einmal Kosten und Nutzen gegenüberstellt – sozusagen das, was durch einen dreimonatigen Ausschluss der Mietminderung möglicherweise für den Vermieter wirtschaftlich dabei in Aussicht steht, durch diese Sachverständigenkosten in jedem

Falle wieder aufgefressen. Deshalb macht diese Vorschrift letztendlich aus niemandes Sicht Sinn. Aus Mietersicht sowieso nicht. Weil es ja so ist, dass diese energetischen Modernisierungsmaßnahmen, wenn das dann zumindest unstreitig ist, nicht nur außerhalb der Wohnung stattfinden, sondern auch innerhalb der Wohnung. Wenn dann für eine erhebliche Einschränkung der sinnvollen Nutzung der Wohnung – man denke nur daran, dass Heizkörper ersetzt werden, das ist mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden – trotzdem die komplette Miete gezahlt werden soll, widerspricht das dem Äquivalenzprinzip, das eigentlich eine Grundlage des bürgerlichen Rechts ist.

Zu der tatsächlichen Wohnfläche würde ich einigen Vorrednern zustimmen, dass diese Zehn-Prozent-Rechtsprechung für die Frage der Mietminderung durchaus zum Rechtsfrieden beigetragen hat, dass wir also weniger Entscheidungen darüber zu treffen haben. Und man muss vielleicht auch hinzufügen, dass diese Zehn-Prozent-Rechtsprechung ja nicht nur zu Gunsten des Vermieters gilt, sondern natürlich auch zu Gunsten des Mieters. Also es ist tatsächlich so, dass auch viele Mieter davon profitieren, dass die tatsächliche Wohnfläche möglicherweise größer ist, als im Mietvertrag angegeben, und da kommt dann eben auch ein Vermieter nicht ran. Was allerdings die Frage der Heiz-, beziehungsweise allgemein der Betriebskosten und Mieterhöhungen betrifft, da ist es wiederum so, dass wir ganz andere Maßstäbe haben. Betriebskosten und Heizkosten werden nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet. Heizkosten sind vielleicht auch weniger das Problem, weil wir da diese verbrauchsabhängige Abrechnung in aller Regel haben. Aber allgemeine Betriebskosten werden nach dem, was tatsächlich an Wohnfläche da ist, abgerechnet. Da macht es keinen Sinn, an diese Zehn-Prozent-Rechtsprechung gebunden zu sein. Welche Grenze man da dann tatsächlich einführt, warum man nun ausgerechnet drei, vier oder fünf Prozent nimmt, das ist natürlich eine Frage, die dann im Einzelfall von der Rechtsprechung im Prozess gerechtfertigt werden muss. Aber das schaffen wir dann schon.

Zur Regelung zur Begrenzung der Miethöhe will ich eigentlich nur darauf aufmerksam machen, dass jedenfalls aus dem Blickwinkel gerichtlicher Praxis zur Zeit die tatsächlich wirklichen Mietsteigerungen bei den Modernisierungen stattfinden. Und selbst diese Absenkung der Kostenbeteiligung pro Jahr von elf auf

neun Prozent würde dem Problem eigentlich nicht wirklich gerecht werden. Wir hatten vor kurzem einen ganz gravierenden Fall, da hat sich die Miete durch eine Modernisierung und die zulässige Umlage – elf Prozent pro Jahr – mehr als verdoppelt. Das ist natürlich eine Situation, wo dann die Mieterin in dem Falle tatsächlich diese Wohnung nicht mehr halten konnte. Diese Kosten – für Wärmedämmung zum Beispiel, aber auch Anbau von Balkonen oder Anbau von Aufzügen, das hat ja auch etwas zu tun mit alters- und behindertengerechtem Umbau beziehungsweise Modernisierung von Wohnraum, also auch das macht Sinn – führen zu so hohen Mietsteigerungen, dass wir da tatsächlich ein Problem haben.

Kündigungsschutz, § 569 BGB: Wie meine Vorredner, wäre sehr sinnvoll. Wir kommen als Rechtsprechung da nicht ran, da brauchen wir den Gesetzgeber, weil wir eine analoge Anwendung tatsächlich nicht durchführen können. § 573 BGB, Eigenbedarf: Diese Ergänzung, die von Herrn Häublein vorgeschlagen wurde, würde ich für sehr sinnvoll halten, weil wir da im Moment tatsächlich über den Eigenbedarf nach § 573 Absatz 2 BGB hinaus Fallgruppen haben, die zu unbefriedigenden Ergebnissen führen. Und einen Punkt muss ich noch ansprechen, auch wenn ich über die Zeit bin. Räumung im Wege der einstweiligen Verfügung, Mietnomaden: Die Mietnomaden kommen tatsächlich nicht vor. Ich habe mich im Kollegenkreis schon mehrfach umgehört. Beziehungsweise haben es die Mietnomaden an sich, dass sie nun mal nicht greifbar sind, sie verschwinden. Und wenn man sie denn tatsächlich mal vor Gericht hätte, dann wäre das geringste Problem, das man hat, die Räumung im Wege der einstweiligen Verfügung. Tatsächlich ist es so, dass man da vielen Mietern Unrecht tut, dass man hier sozusagen in Mieterrechte eingreift, und das in einer Weise, wo man überlegen muss, ob das dem gerecht wird, was das Bundesverfassungsgericht zur eigentumsähnlichen Situation des Mieters sagt.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Und wie ich weiß, leben Nomaden in Zelten. Wir kommen zu Herrn Dr. Warnecke, Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer.

Sve Dr. Kai H. Warnecke: Danke Herr Vorsitzender, sehr geehrte Abgeordnete! Roter Faden der Anträge scheint ja die Mietpreisbremse in verschiedenen Ausgestaltungen zu sein. Darauf möchte ich mich in meinen Ausführungen

konzentrieren. Aus Sicht von Haus & Grund ist es verwunderlich, wie dieses Thema derzeit diskutiert wird, und auch, wie es in den drei Anträgen seinen Niederschlag findet. Wir denken, dass es, weil die Bedeutung des Wohnens für alle Menschen in diesem Land – auch für die Mieter, die übrigens die Minderheit darstellen – von elementarer Bedeutung ist, sachlich diskutiert werden sollte. Und hier fehlt uns eben in Teilen der Blick auf die wirklichen Fakten. Die Anträge stützen sich zum Teil auf Behauptungen des Deutschen Mieterbundes. Bei allem Respekt vor dem Deutschen Mieterbund, aber das ist nun nicht empirisch, wenn der Deutsche Mieterbund etwas behauptet. Sie stützen sich auch auf noch nicht einmal näher bezeichnete Medienberichte. Das ist aus unserer Sicht keine Grundlage für ein Gesetz, sondern man muss auf die Fakten achten. Die Fakten liefern im Übrigen staatliche Stellen, zum Beispiel das statistische Bundesamt, aber auch die städtischen Wohnungsämter, Mietspiegelauswertung – gerade von qualifizierten Mietspiegeln von Kommunen gibt es noch und nöcher. Die Zahlen sind eigentlich eindeutig. Ich will auf die Bundeszahlen vom statistischen Bundesamt nur verweisen. Die können sie der Stellungnahme von Haus & Grund entnehmen.

Ich möchte auch gerne einmal auf vermeintliche Brennpunkte eingehen. Da wäre das Land Berlin. Im Jahr Berlin 2011 auf das Jahr 2012 eine Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete um sagenhafte zehn Cent. Bei einer ortsüblichen Miete von 5,99 Euro sind das 1,69 Prozent Mietsteigerung. Keine Mietenexplosion! Auch die Stadt München ist eindeutig. Herr Ude hat im Jahr 2013 einen Bericht seines Wohnungsamtes veröffentlicht, dem können sie viele Zahlen entnehmen, die einer Mietpreisexplosion widersprechen. Unter anderem auch den Hinweis, dass die Mietbelastungsquote in München zwischen 1994 und 20011 von 30 auf 23 Prozent, also um sieben Prozentpunkte, gesunken ist. Das Ergebnis bei all diesen Zahlen, auch in den Brennpunkten, ist klar: Es gibt überhaupt keinen Grund für eine Mietpreisbremse. Und da ist man dann auch schon beim Juristischen. Das Bundesverfassungsgericht hatte sich schon mehrfach mit Mietpreisbremsen, also Mietpreisbindung, auseinanderzusetzen. Voraussetzung für eine solche gesetzliche Regelung ist laut Bundesverfassungsgericht, dass ein legitimer Zweck verfolgt wird. Aus unserer Sicht ist das angesichts dieser Zahlen, die gegen eine Mietenexplosion sprechen, also gegen die Fakten, mithin nicht gegeben. Wir haben keinen legitimen Zweck, der eine Mietpreisbremse rechtfertigen würde. Mithin wäre eine solche

Regelung nach unserer Auffassung im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes verfassungswidrig. Die Mietpreisbremse würde darüber hinaus enteignend wirken. Das DIW hat für BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN untersucht, welche Rendite Vermieter haben. 19 Prozent aller Vermieter haben eine negative Rendite, sprich: machen Minus. 40 Prozent haben eine Rendite unterhalb der Inflationsrate. Werden jetzt bei steigenden Kosten die Mietpreise gebremst, bedeutet das über kurz oder lang Verluste für die Eigentümer. Denn ich habe zumindest nicht gehört, dass Sie auch beabsichtigen, eine Darlehenszinsbremse einzufügen oder auch ein Handwerkerlohnbremse oder vielleicht gar Baumaterialpreisbremse. Denn der Vermieter ist ja weiterhin verpflichtet, die Wohnung instand zu halten und instand zu setzen. Die Folgen für den Wohnungsmarkt wären teils dramatisch. Modernisierungen bei Mieterwechsel würden eigentlich nicht mehr stattfinden, weil ja hinterher die Miete nicht erhöht werden kann. Wie das in der Praxis aussieht? Ich empfehle ihnen eine Reise nach Lissabon, Mietpreisbindung seit 1913. Die Altstadt steht kurz vor dem Kollaps, ungefähr wie die meisten ostdeutschen Städte im Jahr 1989. Alternativ eine Reise nach Wien. Dort gibt es fast keinen Mietwohnungsbau mehr. Alte Wohnungen sind seit Jahrzehnten immer noch so günstig, dass Mieter sich gegenseitig adoptieren, um in die günstigen Mietverträge hineinzukommen. Ob das Adoptionsrecht eine Lösung sein kann, um an einen günstigen Mietvertrag ranzukommen, wage ich zu bezweifeln. Aber auch das ist Realität in Österreich. Die Mietpreisbremse wird auch die Gentrifizierung nicht stoppen, denn die Gentrifizierung ist nicht verursacht durch steigende Mieten. Sondern es ist vielmehr so, dass die Gentrifizierung andere Ursachen hat: Attraktivität von Stadtquartieren, gesellschaftliche, kulturelle Entwicklungen, die dahinter stehen und die letztlich zu einem Zuzug von neuen Mietern führt, und dies im Nachhinein zu einer Mietpreissteigerung. Richtig ist aber, dass die Kosten des Wohnens gestiegen sind. Das sind aber insbesondere die Kosten die der Vermieter nicht beeinflussen kann. Auch hier sind die Zahlen des statistischen Bundesamtes eindeutig: Zwischen 2001 und 2011 hatte wir Steigerungen im Bereich der Strom-, Gas- und Ölpreise, und zwar von 63,4 beziehungsweise 64,3 Prozent. Hier gilt es anzugreifen. Wenn sie schon in Denkmustern, die der Marktwirtschaft nicht so ganz entsprechen, arbeiten wollen – also gesetzlich geregelte Preise – könnten sie ja an eine Strompreisbremse, Gaspreisbremse oder auch eine Ölpreisbremse denken. Das würde dann übrigens nicht nur Mietern sondern auch den Eigentümern stark weiterhelfen. Zum Abschluss

noch einen kurzen Hinweis zu dem Antrag, wesentliche Elemente des Mietrechtsänderungsgesetzes insbesondere im Hinblick auf das Mietnomadentum wieder aufzuheben. Das ist aus unserer Sicht eine klare Ermutigung von Betrügern, ihr strafrechtlich relevantes Handeln fortzusetzen. Es ist auch ein Signal an die privaten Eigentümer, dass der Staat sie nicht vor Betrügern schützen will. Ob das auch im Interesse der redlichen Mieter ist, wenn die Vermieter ihre Wohnung dann nicht mehr anbieten wollen, das wagen wir zumindest zu bezweifeln. Und wir sprechen uns ganz vehement dagegen aus, dass den Opfern die Hilfe des Rechtsstaates verweigert werden soll durch Aufhebung dieser Mietnomadenvorschriften. Und wir sprechen uns natürlich auch ganz klar gegen Mietpreisbremsen aus. Vielen Dank!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Danke Ihnen, damit haben wir die Statementrunde abgeschlossen und kommen zu den Fragerunden.
Abgeordneter Dr. Luczak.

Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU): Ja, vielen Dank Herr Vorsitzender und auch vielen Dank an die Sachverständigen für ihre Ausführungen! Wir sind ja mit unseren Fragerechten leider immer ein wenig beschränkt, aber ich möchte zunächst erst einmal eine Frage an Herrn Warnecke richten, die auch nochmals auf die Frage der Mietnomaden eingeht. Sie haben ja gerade dankenswerterweise am Schluss noch zwei Punkte dazu gesagt. Wir haben jetzt aber gerade von Frau Siegmund gehört, dass aus der Rechtsprechung eigentlich mehr oder weniger gesagt wird: Die gibt's eigentlich gar nicht. Das war im Rahmen der Diskussion bei der Mietrechtsreform ja auch ein – ich sag mal – sehr intensiv diskutiertes Thema. Ich habe immer gesagt, bei der polizeilichen Kriminalstatistik anzusetzen, ist sicherlich nicht verkehrt. Da werden ja etwa 10.000 Fälle im Jahr ausgewiesen. Da würde mich Ihre Einschätzung interessieren, wie viele Fälle es aus Ihrer Sicht sind. Welche Schäden können da eigentlich verursacht werden? Und Sie haben ja gerade schon von den Signalen gesprochen, die man hier an private Kleinvermieter, die repräsentieren Sie ja als Verband, aussenden würde. Und was das auch für die Investitionsbereitschaft von privaten Kleinvermietern bedeutet. Vielleicht können Sie noch zwei, drei Punkte dazu nennen, wie es denn eigentlich mit der Rendite von privaten Kleinvermietern aussieht. Haben wir da möglicherweise eine Tendenz, dass die ihr Geld dann eben

auf's Tagesgeldkonto tun und nicht mehr in Wohnungsneubau investieren. Ich glaube wir sind übereinstimmend der Auffassung, dass das die Ursache für die steigenden Mieten ist. Das ist meine erste Frage. Meine zweite Frage würde sich an Professor Häublein richten. Und zwar geht es um den Ausschluss des Minderungsrechts. Hier ist ja gerade eingewandt worden, dass würde alles gegen das Äquivalenzprinzip verstoßen. Das sei systemwidrig an dieser Stelle, weil man eben keine vollwertige Leistung bekommt. Der Wohnwert sei gemindert durch die energetische Sanierung, man müsse aber die volle Miete bezahlen. Soweit ich mich zurückerinnern kann, gibt es ja durchaus Fälle, die man der Sphäre des Mieter zurechnet, wo man dann sagt, hier kommt eine Minderung dann nicht in Betracht. Das hatten Sie ja schon in Ihrer Stellungnahme ausgeführt. Das Ziel, das hinter dieser energetischen Sanierung steht, ist ja, einen Anreiz zu setzen für mehr Klimaschutz. Da fände ich es schön, wenn Sie aus der rechtswissenschaftlichen Perspektive vielleicht auch nochmals erläutern könnten, ob dieser Minderungsausschluss tatsächlich ein Systembruch ist.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Abgeordneter Lischka.

Burkhard Lischka (SPD): Ja, vielen Dank Herr Vorsitzender, vielen Dank auch von meiner Seite aus an die Sachverständigen! Ich habe zwei grundlegende Fragen. Die erste Frage richtet sich an Herrn Siebenkotten. Wir haben ja gehört – unter anderem von Herrn Beck –, die Anträge, die hier vorliegen und Gegenstand dieser Anhörung sind, seien investitionsfeindlich. Herr von Goldbeck hat beispielsweise davon gesprochen, das wäre eine ganz grundlegende Verschiebung im Verhältnis Vermieter und Mieter. Mich würde mal interessieren, was Sie von diesen Aussagen halten. Und meine zweite Frage richtet sich an Frau Siegmund. Ihr Nachbar hat uns ja eben erklärt: Also eine Mietpreisbremse, dafür gäbe es keinen legitimen Zweck, die verfolge auch kein legitimes Ziel, sie sei möglicherweise verfassungswidrig. Da würden mich einfach mal Ihre Praxiserfahrung als Vorsitzende einer Mietberufungskammer interessieren.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Abgeordnete Hönlinger, bitte!

Ingrid Hönlinger (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Vielen Dank Herr Vorsitzender! Erst einmal vielen Dank an alle Sachverständigen für ihre Ausführungen! Für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN möchte ich schon in Anspruch nehmen, dass es uns um den Ausgleich von Vermieter- und Mieterinteressen geht. Ich fand, Frau Siegmund, Ihre Schilderung sehr eindrücklich über die Situation an den Gerichten in Berlin. Und gerade vor diesem Hintergrund Herr von Goldbeck möchte ich dann doch bemerken, wenn Sie sagen, Änderungen am Mietrecht führen zu einem Attentismus, und das kann die Situation in der Immobilienwirtschaft verschlimmern, ist das doch bemerkenswert. Weil letztendlich geht es hier immer um Gesetze, die sich in der einen oder anderen Richtung auswirken. Und uns geht es nicht darum, irgendeine Klientel zu begünstigen oder eben nicht zu begünstigen. Jetzt aber zu meiner Frage. Die richtet sich an Herrn Professor Lehmann-Richter und Herrn Professor Häublein. Und sie bezieht sich auf die Betriebskostenabrechnungen. Da haben Sie ja geendet, Herr Professor Lehmann-Richter. Welche Möglichkeiten sehen Sie beide denn, die Betriebskostenabrechnungen für Mieter transparenter zu gestalten und welche Möglichkeiten sehen Sie beispielsweise, Teilinklusionsmieten einzuführen? Wie könnten wir da Anreize setzen?

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Kollegin Wawzyniak.

Halina Wawzyniak (DIE LINKE.): Ich will mit zwei Vorbemerkungen starten. Die erste richtet sich an Herrn Schach. Ich glaube schon, dass es unsere Aufgabe als Gesetzgeber ist, schlechte Gesetze auch schnell wieder zu ändern, und dass das Mietrechtsänderungsgesetz ein schlechtes Gesetz ist, das ist zumindest meine feste Überzeugung. Sie müssen sich aber keine Sorgen machen. In dieser Legislaturperiode wird vermutlich nichts mehr geändert, weil diese Anhörung nach der letzten regulären Sitzung des Rechtsausschusses stattfindet. Das heißt, diese Anhörung wird nicht mehr dazu führen, dass der Rechtsausschuss sich mit der Sache noch einmal beschäftigen kann und eine Beschlussempfehlung vorlegen kann. Die zweite Vorbemerkung richtet sich an Herrn Holm. Ich finde das, was Sie mit Hinblick auf das Moratorium bei Bestandsmieten vorgeschlagen haben, durchaus einleuchtend. Ich finde aber auch, dass überlegt werden muss, wenn bei Bestandsmieten eine Begrenzung der Mieterhöhung festgelegt werden kann, und man das mit der Forderung kombiniert, die zum Beispiel wir aufstellen, dass in den

Mietspiegel alle Bestandmieten einbezogen werden, es perspektivisch auch dazu führen wird und kann, dass bei bestehenden Mieten die Mieten sinken, und das Problem der Verdrängung bei bestehenden Mieten zumindest perspektivisch angegangen wird. Jetzt meine zwei Fragen, die sich auch an Herrn Holm richten. Die erste Frage ist, Sie haben ja gesagt, dass Sie Neuvermietungskappung sinnvoll finden, also eine Kappung der Neuvertragsmieten. Jetzt liegen ja diesbezüglich verschiedene Vorschläge auf dem Tisch, wie ein Kappung von Neuvertragsmieten stattfinden kann. Mich würde aus Ihrer Sicht interessieren, auch aus Ihrer soziologischen Sicht, was aus Ihrer Sicht am sinnvollsten ist an dieser Stelle. Die Zweite Frage ist, wir haben ja gerade Herrn Warnecke gehört, wo ich zumindest als Fußnote anfügen möchte, dass ich das mit der Verfassungsfeindlichkeit einer Mietpreisbremse durchaus vorsichtig formuliert juristisch abenteuerlich finde. Mich würde jetzt einfach mal interessieren – Herr Warnecke hat gesagt, es gibt keine Mietenexplosion –, wie sich das mit den Erfahrungen, die Sie machen verträgt, und ob Sie durch Ihre Erfahrungen, auch Ihre wissenschaftlichen Erfahrungen, diese These von Herrn Warnecke stützen können.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Kollege Thomae.

Stephan Thomae (FDP): Vielen Dank Herr Vorsitzender, vielen Dank meine Dame, meine Herren Sachverständige! Ich möchte eine Frage an zwei Sachverständige richten. Und zwar an Herrn Siebenkotten und Herrn Beck. Und da möchte ich einen Fall konstruieren oder darstellen, der sich – wie ich glaube – häufig zuträgt. Nämlich dass ein Vermieter über lange Zeit die Miete gleich lässt, weil er sagt: Na gut, da wohnt jetzt so eine ältere Dame drin seit 20, 30 Jahren, die ist eine treue Mieterin von mir, die kümmert sich auch schön um die Wohnung, die räumt im Winter den Schnee weg – also ich komme aus dem Allgäu, da gibt es einen Meter Schnee – und fegt den Gehsteig und stellt die Mülltonne raus und hält die Wohnung sauber und kümmerst sich einfach so um alles. Und weil ich auch weiß, dass sie eine kleine Rente hat, darum lasse ich jetzt die Miete lange Zeit niedrig, weil die eben eine treue Mieterin ist. So, und dann verlässt sie aber die Wohnung, aus welchen Gründen auch immer, sie stirbt oder zieht ins Altersheim oder zieht halt einfach aus. Und jetzt will ich aber schon einen erheblichen Sprung haben, weil ich ja über lange Zeit die Miete gleich gelassen habe. Jetzt ist meine Frage, Herr Siebenkotten und Herr Beck, ob

nicht die Begrenzung oder die Deckelung der Mietpreissteigerung bei der Neuvermietung dazu führen kann, dass ein solcher Vermieter sagt: Naja, das kann ich mir eigentlich nicht mehr richtig leisten; ich muss ja eigentlich dran bleiben an der ortsüblichen Miete, weil ich ja ansonsten diesen Sprung nicht herbringen kann. Ist also nicht auch in so einer Deckelung die Gefahr mit enthalten, dass statt einer Mietpreisbremse eine gewisse Beschleunigung eintreten kann, weil der Vermieter sich eventuell veranlasst sehen kann, dieses Verhalten, das ich gerade eben zu schildern versucht habe und von dem ich glaube, es kommt schon hin und wieder einmal vor, zu unterlassen? Dies wäre meine Frage an Sie beide.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Abgeordneter Egloff.

Ingo Egloff (SPD): Ich habe eine Frage an Herrn Siebenkotten und eine Frage an Herrn Warnecke. Herr Siebenkotten, Herr Dr. Holm hat die Aussage getroffen, dass eine Mietpreisbremse bei Neuvermietungen im Bestand dazu führen könnte, dass die Investitionsbereitschaft im Neuwohnungsbau angeregt werden könnte. Also mehr Neuwohnungsbau stattfinden könnte, wenn man im Bestand sozusagen die Renditemöglichkeiten begrenzt. Wenn man sich den Gesetzentwurf beispielsweise des Landes Nordrhein-Westfalen anguckt, der jetzt im Bundesrat ist, ist da ja bei Neubaumieten ausdrücklich ausgeschlossen, diese Mietpreisbremse einzuführen. Das ist ja die Befürchtung der Immobilienwirtschaft gewesen. Aber das ist damit – glaube ich – klargestellt. Da würde mich Ihre Auffassung zu diesem Thema interessieren. An Sie, Herr Warnecke, habe ich folgende Frage: Das Statistische Bundesamt hat ja festgestellt, dass die Mieter in Deutschland im Schnitt 34,7 Prozent ihres Einkommens für Miete ausgeben. Und nun gibt es mehrere wissenschaftliche Untersuchungen von verschiedenen Instituten, die festgestellt haben, dass erstens die Anzahl der Haushalte, die 1500 Euro und weniger haben, in den letzten Jahren auf 44 Prozent gestiegen ist. Und es gibt eine neue Untersuchung, dazu gab es gestern einen Bericht in der Berliner Zeitung, dass bei dieser Einkommensklasse bis 1.500 Euro, das wissen wir auch aus früheren Untersuchungen, schon 46 Prozent des Einkommens für Miete ausgegeben werden. Und da würde mich schon interessieren, wie Sie das bewerten. Sie argumentieren ja mit Mietsteigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ich glaube, das kann man an der Stelle nicht zur Grundlage machen. Mich würde schon interessieren, wie Sie diese Zahlen, die

einmal von einer staatlichen Behörde kommen und andererseits aus wissenschaftlichen Untersuchungen herrühren, beurteilen. Ob das wirklich Ihre These stützt, dass die Mietpreisentwicklung nicht so dramatisch ist wie sie in der Öffentlichkeit dargestellt wird.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Kollegin Wagner.

Daniela Wagner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Sehr verehrte Damen und Herren! Ich habe gerade mal hier einen Fall konstruiert, wie er im Alltag eigentlich dauernd vorkommt. Eine Familie oder ein junges Paar mit einem Einkommen von 2.000 Euro netto im Monat, also nicht bettelarm, aber auch nicht übermäßig reich, hat eine 70 Quadratmeter große Wohnung. Die Einzelmodernisierung durch die Wohnungsbau-gesellschaft oder den Eigentümer selbst ohne ambitionierte energetische Standards kostet ungefähr 20.000 Euro. Die kann der Vermieter also jetzt mit 11-Prozent umlegen. Das heißt, es kommt im Jahr auf 2.200 Euro; das sind 183 Euro im Monat. Die aktuelle Nettokaltmiete von den Leuten beträgt acht Euro pro Quadratmeter. Also kein altes Mietverhältnis, keines, was superbillig ist, sondern so eines, was noch nicht das Superniveau hat von München, Darmstadt oder Frankfurt, aber was auch schon nicht billig ist. So, das sind 560 Euro. Dann kommen also unsere 183 Euro nach Sanierung dazu, dann sind wir dann bei schon fast 200 Euro mehr, also 760 Euro – ein bisschen weniger: 750, 740 Euro. 2.000 Euro hatten wir verfügbares Haushaltseinkommen gehabt. Das heißt also, die Familie hat anschließend weniger als 1.200 Euro oder um die 1.250 Euro zum Leben. Das ist kein Extremfall, also keine Superbilligmiete. Keine Unverschämtheit, auch was das sanierte Niveau angeht, also keine Luxusmodernisierung, also ein ganz normaler Fall, wie er sich in unserer Wohnungsbaugesellschaft tagtäglich in Darmstadt abspielt. Das ist eine Situation, wo ich meine, dass man schlechterdings nicht mehr von einer maßlosen Übertreibung im Sinne von „das trifft nur diejenigen, die sowieso fast keine Miete zahlen, für die verdoppelt es sich“, sprechen kann. Klar. Wenn man vorher zwei Euro gezahlt hat und zahlt jetzt vier Euro, das ist natürlich im Grunde genommen eine Situation, die scheint noch zu bewältigen. Je nach dem, was man für ein Einkommen hat. Da wirkt die Verdoppelung auch anschließend noch nicht als ein Mietpreis, der unverantwortlich ist. Ich sage das alles deshalb, um zu versuchen, das von allen Seiten zu versachlichen. Wir als BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hatten immer die Idee,

wir wollen in beide Richtungen Übertreibungen verhindern, maßlose Übertreibungen. Deswegen hatten wir ja auch die Idee, zu sagen: eine Wiedervermietungsbegrenzung – also ich rede von Wiedervermietung, nicht Neuvermietung – auf zehn Prozent über ortsübliche Vergleichsmiete in besonders angespannten Wohnungsmärkten, nicht generell. Weil wir das noch im Rahmen der Vertragsfreiheit für einen ganz guten Kompromiss hielten. Ich wollte jetzt mal von Ihnen, Frau Siegmund, wissen, nachdem Sie das ja auch so beschreiben, dass in der umfassenden Modernisierung das größte Verteuerungspotenzial liegt nach § 559 BGB, was Sie für Erfahrungen gemacht haben in solchen Mietrechtsauseinandersetzungen. Inwiefern die Instandhaltungskosten auch tatsächlich vorher rausgerechnet werden. Inwiefern es funktioniert, dass die Förderung herausgerechnet wird. Ob Sie Erfahrungen damit haben, dass auf dem kostenoptimalen Niveau auch saniert wird. Ob es tatsächlich zu einer relevanten Heizkosteneinsparung kommen kann, so dass dann wiederum der Vergleichsrechnung, die ich genannt habe, noch einmal ein zusätzlicher Benefit für den Mieter, der die Sache für ihn verkraftbarer macht, zugrundegelegt werden kann. Eine zweite Frage, die ich an Sie hätte: Sie haben ja auch in Ihren Ausführungen ein bisschen angedeutet zumindest, dass, wenn man dieses Delta zwischen eventuell tatsächlicher Fläche und im Vertrag vereinbarter Fläche – also mal irgendwann ausgemessener Fläche – nicht verkleinert, der erhebliche Unterschied zwischen beiden unter Umständen durchaus auch zu vorsätzlich unrichtigen Angaben in Mietverträgen genutzt werden könnte. Gibt es denn aus Ihrer Sicht irgendeine Methode, mit der man das soweit in die Nähe der Realität bringen könnte, dass das Delta so klein ist, dass das für alle Seiten auch wirklich uninteressant ist? Mir ist jedenfalls bekannt, heute macht man das alles nicht mehr mit dem Zollstock, sondern man macht das mit dem Laser. Es muss doch irgendwie möglich sein, so etwas einigermaßen realitätsnah hinzukriegen.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Herr Dr. Warnecke auf die Fragen der Kollegen Dr. Luczak und Egloff, bitte!

SV Dr. Kai H. Warnecke: Vielen Dank Herr Vorsitzender! Zunächst zur Frage von Herrn Dr. Luczak. Es ging um das Thema Mietnomaden und die Frage „Gibt es wirklich Mietnomaden?“. Soweit ich meine neben mir sitzende Sachverständige

richtig verstanden habe, hat sie schon gesagt, dass es Mietnomaden gibt, nur dummerweise nicht vor Gericht. Das beschreibt ja eigentlich das Dilemma der privaten Vermieter schon ganz hervorragend. Das ist in der Tat das, was wir als Problem für die privaten Vermieter sehen. Vielleicht noch einmal eine ganz wichtige Zahl: Zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland werden von Privatpersonen angeboten. Und damit meine ich keine Privatunternehmen, sondern ganz normale Bürger, die versuchen eine Altersvorsorge aufzubauen, und das nicht machen, indem sie bei Lehmann Brothers investieren oder ähnliches, was ja auch nicht sonderlich schön wäre, oder das Geld in die Schweiz bringen, sondern sie stellen Wohnraum in Deutschland zur Verfügung und nutzen ihr Kapital gleichzeitig dazu, anderen Menschen in diesem Land Wohnraum zu geben. Und diese Menschen haben einen eigenen Beruf, sie haben ein Leben, sie haben eine Familie und ganz nebenbei gewähren sie Wohnraum und möchten eine Altersvorsorge haben. Auf diese Menschen sollte aus unserer Sicht das Mietrecht zugeschnitten sein, und diese Menschen sollten auch Schutz erhalten, wenn ein Mietnomade tatsächlich in die Wohnung hineingekommen ist. Denn es gibt die Mietnomaden. Ich möchte hier nur auf das Gutachten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) verweisen, das das ganze ja untersucht hat. Die Zahlen, denke ich, sind eindeutig, man kann darüber streiten, ob die Grenze, die die Gutachter damals gezogen haben, nicht ein wenig niedrig war, aber selbst die haben 1.000 Mietnomadenopfer untersucht. Aus unserer Sicht war die Definition von Mietnomade hier zu gering gezogen. Es wären also viel mehr Mietnomadenopfer gewesen, die hätten interviewt werden können. Aber die Zahlen sind bekannt, sind auf der Internetseite des BMVBS veröffentlicht und nachzulesen. Also es gibt sie, das denke ich, ist mittlerweile unstrittig. In dem Gutachten kann man auch sehen, welche massiven Schäden Mietnomaden verursachen. In Extremfällen bis zu 100.000 Euro Schaden. Der Durchschnittsschaden, ich habe es nicht ganz genau im Kopf, liegt so grob bei 20.000 Euro, der sich nicht nur aus den Gerichts- und Anwaltskosten zusammensetzt, sondern – auch das war eigentlich eine Überraschung des Gutachtens – es war eben in gut zwei Dritteln der Fälle auch so, dass wirklich Sachbeschädigungen beim Auszug durch die Mietnomaden herbeigeführt worden, die natürlich, weil der Mietnomade leider nicht vor Gericht erscheint, von diesem nicht erstattet werden.

Wenn man jetzt guckt, welche Auswirkungen, welches Signal haben all diese Vorschläge, die hier diskutiert werden, für den privaten Vermieter. Das war ja auch Teil Ihrer Frage. Dann ist das so, dass dieses Signal vollkommen desaströs ist. Man muss eben immer wieder von diesem privaten Bürger ausgehen, der mit dem Mietrecht klarkommen soll. Wie soll ein privater Bürger verstehen, dass man in Deutschland eine Wohnung mit 70 Quadratmetern nach einer DIN-Norm kaufen kann, die der Architekt zurecht anwenden kann, dass es dann Vorschriften in der Teilungserklärung gibt, die der Notar anwendet, dass das Grundsteuerfinanzamt ohne Probleme sagt, jawohl die Wohnung hat 70 Quadratmeter, wir legen den Grundsteuerhebesatz fest, und dann kommt auf einmal die BGH-Rechtsprechung, die dann festlegt, dass eine Subventionsnorm die Wohnungen kleinrechnen soll, um die Subventionen des Bundes für die Wohnraumförderung gering zu halten. Das ist nämlich der einzige Sinn und Zweck der Wohnflächenberechnungsverordnung gewesen. Dass die dann auf einmal im Mietverhältnis gelten soll, meine Damen und Herren, kann man keinem Vermieter erklären. Und wenn man dann hier die Diskussion um die Frage hat, ob die Erleichterung zugunsten des Mieters nur im Zehn-Prozent-Rahmen gelten soll oder noch kleiner, dann ist das nicht mehr verständlich. Das wird dann auch dazu führen, dass Menschen nicht mehr investieren werden und anderen Menschen in diesem Land keinen Wohnraum mehr zur Verfügung stellen. Das Gleiche gilt für die Sorgfaltspflicht. Wenn wir wirklich von einem Rechtsverhältnis zwischen zwei gleichberechtigten Bürgern reden, und das ist zumindest bei den privaten Vermietern der Fall, dann muss doch wohl für den einen Bürger das Gleiche gelten wie für den anderen. Das heißt, die Sorgfaltspflichten, die ein Vermieter zu erfüllen hat, müssen vom Maßstab her genauso sein wie die Sorgfaltspflichten eines Mieters, so dass die Anforderungen im Hinblick zum Beispiel auf die Frage der Kündigung oder schuldhafter Mietminderung eigentlich hier nicht auf den Tisch gehört. Das muss im Mietrecht genauso sein wie in allen anderen Rechtsgebieten auch.

Last but not least vielleicht noch ein Hinweis zur Teilinklusive. Auch das führt nur zur Irritation bei den privaten Eigentümern. Sie hatten ja auch noch nach der Rendite gefragt: Je nach Gutachten! BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hatten eins in Auftrag gegeben, da kamen 2,14 Prozent Rendite im Durchschnitt in Deutschland raus. Wir haben andere. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat

eine Studie veröffentlicht, nach der 60 Prozent der privaten Vermieter keine Gewinne machen. Eine neue Studie vom DIW: 20 Prozent Vermieter machen Verluste, 40 Prozent real keinen Gewinn, weil der Gewinn unterhalb der Inflationsrate liegt. Wenn sie diesen Menschen jetzt auch noch sagen, wir haben eine Teilinklusive Miete. Bei zwei Prozent, nehmen wir mal zwei Prozent Rendite an, dann kommt die Kommune daher und erhöht die Grundsteuerhebesätze mal eben von 600 auf 810 Prozent. Dann schmilzt die Rendite von 20 Jahren weg. Das kann einfach nicht sein, also das sind Signale, die allein schon durch diese Anträge gesendet werden, die dazu führen, dass Private sich aus dem Wohnungsmarkt zurückziehen. Und mit Verlaub, die Privaten bilden das Rückgrat des deutschen Wohnungsmarktes. Und ich denke, es wäre auch im Interesse aller Vermieter, dass die privaten Eigentümer auch in Zukunft auf dem Markt investieren. Das sind im Regelfall übrigens auch die Wohnungen, die beliebt sind. Ich habe noch nicht gehört, dass vor den kommunalen Wohnungen hier in Berlin, zum Beispiel im Märkischen Viertel oder in Hellersdorf tatsächlich 100 Leute Schlange stehen, um da eine Wohnung zu bekommen. So viel zu Ihrer Frage, vielen Dank!

Herr Egloff, zu Ihrer Frage. Die bezog sich ja in erster Linie auf die Mietbelastungsquoten und auch auf unterschiedliche Gutachten. Wir haben also Ähnliches festgestellt wie Sie. Es geht schon damit los, dass der eine Warmmieten in die Mietquotenbelastung einberechnet, und der andere nimmt Kaltmieten. Die Zahlen, die ich vorgetragen habe, beziehen sich immer auf Kaltmieten, weil aus Sicht von Haus & Grund Deutschland erst mal allein die Kaltmiete der Maßstab sein kann, weil das das ist, was tatsächlich Miete ist. Die übrigen Kosten sind Betriebskosten und die gehören nicht dazu. Kann man juristisch drüber streiten, aber für den Vermieter ist es nicht Teil der Miete. Er wird vom Gesetzgeber gezwungen, die sozusagen einzuziehen und muss sie dann weiterreichen. Das ist ein Durchlaufposten, das würden sich private Vermieter übrigens gerne ersparen, wenn sie das nur irgendwie könnten. Aber es ist nun mal so. Wenn man also den Maßstab der Mietbelastungsquote nennt, dann gibt es da wirklich einige überraschende Zahlen. Wie gesagt, ich hatte schon München erwähnt. In München gibt es seit 20 Jahren sinkende Mietbelastungsquoten. Wenn man sich das jetzt anhört – die 34,7 Prozent, die Sie nannten –, dann denkt man ja auf den ersten Blick, Mensch, das ist aber viel. De facto und im europäischen und weltweiten Vergleich zahlen wir in

Deutschland unglaublich wenig für das Wohnen. Wohnen in Deutschland ist billig. Und nur deswegen haben wir in Deutschland überhaupt diesen gigantischen Mietwohnungsmarkt. Mit Ausnahme der Schweiz, dort gibt es noch mehr Mietwohnungen als in Deutschland. Einen der besten Mietwohnungsmärkte überhaupt. Und das liegt eben auch daran, dass Mieten in Deutschland billig sind. Wenn Sie jetzt die 1.500 Euro ansprechen, auch mit der Zahl haben wir uns mal auseinandergesetzt. Und ich kann nur auf Ihren Parteifreund Ude verweisen. Gucken Sie mal in seinen Wohnungsbericht rein. In München liegt die Zahl der Mieter, die unter 1.500 Euro Netto-Einkommen haben, bei sagenhaften 2,9 Prozent. Entschuldigen Sie, nur 2,9 Prozent aller Mieterhaushalte haben ein verfügbares Netto-Einkommen von unter 1.500 Euro. Steht im Bericht von Herrn Ude drin. Da haben wir auch gestaunt, ist unglaublich. Das ist tatsächlich der Fall. Da sieht man, welchen Wohlstand München auf der einen Seite hat. Ich habe die Zahlen für Berlin jetzt nicht im Kopf, ich habe nur fasziniert den Bericht von Herrn Ude gelesen. Wenn Sie mich jetzt fragen: Was kann man da machen? Dann kann ich nur dringend sagen: Weg von der Objektförderung im sozialen Wohnungsbau, achten Sie auf eine Subjektförderung, so dass die Menschen, die Wohnungen brauchen, auch tatsächlich eine Wohnung bekommen können und die Möglichkeit haben im Bestand zu arbeiten. Also unbedingt hin zur Subjektförderung. Sie geben als Bund den Ländern jedes Jahr 518 Millionen Euro als Kompensation für die Übernahme der Wohnraumförderung. Wenn wir uns Berlin angucken, dann kann ich es Ihnen genau sagen. In Berlin wurden in den vergangenen Jahren pro Jahr über 90 Prozent dieser Gelder zweckentfremdet, die landen überhaupt nicht in der Wohnraumförderung. Das heißt, das wäre eben auch ein Punkt zu sagen, nutzen wir doch diese Gelder und helfen gerade diesen Haushalten, die eine hohe Mietbelastungsquote haben, dann hätten wir da auch kein Problem. Last but not least als Argument für diese Subjektförderung, also den Menschen zu helfen, die eine hohe Mietbelastungsquote haben. Wenn man die Objektförderung weiter fahren würde, was ja auch viel gemacht wird. Das sieht man auch hier in Berlin. Das Problem in Berlin ist die Quote der Fehlbelegung im sozialen Wohnungsbau bei fast 50 Prozent, die liegt bei 47 Prozent. Das heißt, die Wohnungen wurden gebaut. Und in 47 Prozent all dieser Wohnungen wohnen mittlerweile Menschen, die nicht mehr dazu berechtigt sind. Und dann sieht man, wo die Gelder hinfließen. Und wenn man die gezielt bei den

Menschen anbringen würde, die es tatsächlich nötig haben, dann wäre es erst recht kein Problem. Das ist die Sicht von Haus & Grund dazu. Vielen Dank!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Jetzt kommt Frau Siegmund auf die Fragen der Abgeordneten Lischka und Wagner.

SVe Astrid Siegmund: Vielen Dank! Zunächst zu der Frage Mietpreisbremse, ob da sozusagen aus gerichtlicher Sicht Bedenken bezüglich der Verfassungsmäßigkeit bestünden. Also ich meine, so eine Mietpreisbremse, das ist so ein Schlagwort. Man müsste da vielleicht wirklich etwas differenzierter schauen, so wie es die Anträge zumindest der SPD-Fraktion und von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auch tun. Dass man sich vielleicht wirklich anschaut, welche Mieterhöhungsmöglichkeiten es gibt. Dann komme ich wieder darauf zurück, dass wir zum einen diese Modernisierungsumlagen haben, die sich zur Zeit wirklich ganz gravierend auf die Miethöhe auswirken. Dass man da überlegt, wie man – so ähnlich wie das vielleicht auch Herr Siebenkotten angedacht hat – zu einer Dreiteilung kommt und auch vielleicht das Problem der Koppelung der Modernisierungsumlage an die auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten angeht. Das ist das eigentliche Problem, so wie Frau Wagner das auch sagte. Sicherlich 20.000 Euro pro Wohnung ist sehr niedrig gerechnet. In der gerichtlichen Praxis sehe ich zur Zeit sehr, sehr oft, was an Kosten durch Wärmedämmmaßnahmen entsteht, die ja nun eigentlich von niemanden wirklich in Frage gestellt werden, was den Sinn solcher Wärmedämmmaßnahmen betrifft. Oder auch der Neueinbau von Isolierglasfenstern. Das ist extrem kostenintensiv und mit 20.000 Euro pro Wohnung kommt man da häufig nicht zurecht. Das ist aber nichts, was man jetzt dem Vermieter vorwerfen kann, oder wo man dann sagen kann, dann muss der Mieter irgendwie tüchtiger werden, sein Einkommen erhöhen. Das lässt sich auf diese Art und Weise nicht lösen. Ich sage nur, dass ist meine Wahrnehmung aus der gerichtlichen Praxis, dass da tatsächlich ein Problem liegt. Dass das etwas ist, was eigentlich alle für sinnvoll halten, aber diese Kosten sind einfach weder für die eine noch für die andere Seite alleine in den Griff zu bekommen. Und die Koppelung an diese auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten ist aus Mietersicht problematisch. Elf Prozent klingt niedrig, neun Prozent klingt noch niedriger als elf Prozent. Aber wenn man es dann tatsächlich berechnet, dann sind das auch häufig auch mehr als diese 200

Euro. Auch zum Beispiel Aufzüge, da haben wir eine Diskussion gehabt bei uns auch unter den Kammern. Das ist für viele ältere Mieter eine wirklich sinnvolle Maßnahme, aber eben extrem teuer und kostenmäßig für niemanden allein in den Griff zu bekommen.

Genauso – ich komme zurück auf diese Mietpreisbremse, Mieterhöhung nach § 558 ff. BGB – die ortsübliche Vergleichsmiete als Maßstab: Man kann darüber nachdenken, ob man zumindest zeitlich begrenzt die Kappungsgrenze nicht nur für einzelne Gemeinden, sondern bundesweit tatsächlich etwas herabsetzt. Man wird damit sicherlich punktuell auch etwas erreichen. Vielleicht sind es auch gerade diese vielen kleinen Nadelstiche, die dann im Ergebnis doch irgendwie ins Gewicht fallen. Aber den großen Wurf wird man damit sicherlich auch nicht erreichen. Neuvermietungen sind sicherlich ein Problem. Der vorgeschobene Eigenbedarf ist tatsächlich auch ein Problem, auf das wir natürlich in der gerichtlichen Praxis genau schauen. Ich will nicht sagen, viele Vermieter, ich will auch eine Lanze brechen für die privaten Kleinvermieter, die tatsächlich durchaus angenehme Vermieter sein können. Das ist auch eher die Regel. Aber es gibt natürlich diese Tendenz, dass man versucht, von diesen niedrigen Bestandsmieten wegzukommen, indem man über Eigenbedarf, Verwertungskündigung usw. zu einer Neuvermietung zu kommen. Und dann sind natürlich tatsächlich hohe Mieten zu erreichen. Ob man das jetzt durch so eine Begrenzung, so eine Zehn-Prozent-Grenze oder eine Koppelung an die ortsübliche Vergleichsmiete erreichen kann, ob das der sinnvolle Weg ist, wage ich auch zu bezweifeln. Das Problem ist vielleicht auch eines, was sich eher auf kommunaler Ebene stellt, was hier auch angesprochen worden ist. Für Berlin kann ich zumindest sagen, bestimmte Gebiete – bestimmte Kieze, wie man hier in Berlin sagt –, werden oder sind besonders attraktiv. Das wechselt auch. Wir hatten zum Beispiel Neukölln, das war immer ein unattraktives Gebiet, ist zur Zeit ein Gebiet, wo hohe Mieten erreicht werden können bei Neuvermietungen, weil es attraktiv wird. Das zeigt ja aber eigentlich auch für Sie als Politiker den Weg, wie man das in den Griff bekommen kann. In dem man mehr attraktive Wohngebiete schafft und dann natürlich dieses Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den Griff bekommt, was ja nun mal das Prinzip der Marktwirtschaft ist, von dem wir ja eigentlich auch nicht so richtig weg wollen. Deshalb bin ich vorsichtig, was diese zehn Prozent – also das

Schlagwort „Mietpreisbremse“ und „Zehn-Prozent-Grenze“, oder wo auch immer man die Grenze ziehen will – betrifft.

Dann möchte ich noch zu den Fragen von Frau Wagner zu diesen Modernisierungserhöhungen aus der Praxis heraus sagen: Zunächst einmal betrifft dies die Duldung der Modernisierungsmaßnahme und dann gibt es meistens in einem zweiten Schritt den Folgeprozess, wo dann die Modernisierungserhöhung das Thema ist. Das Problem besteht für viele Mieter tatsächlich darin, dass sie wissen, dass sie diese Kosten einfach nicht in den Griff bekommen, und sich dann eben tatsächlich dagegen wehren. Dieses Herausrechnen von Instandhaltungskosten, insbesondere aber auch von Förderung klappt eigentlich ganz gut. Instandhaltungskosten im Einzelfall natürlich nicht. Da gibt es natürlich immer schwarze Schafe, das hat man immer. Das wird man aber nicht durch eine gesetzliche Regelung in den Griff bekommen müssen, sondern das schafft die gerichtliche Praxis dann in dem Fall schon mal. Das ist schon zu machen. Aber wir können nur schwer beurteilen, ob man da kostengünstige Varianten finden kann. Zum Beispiel haben wir häufig das Problem bei den Fenstern. Mieter wehren sich dagegen, dass Holzkastendoppelfenster ausgewechselt und durch Kunststoffisolierglasdoppelfenster ersetzt werden, die auch viele Nachteile mit sich bringen, Stichwort „Schimmel“. Aber jeder Vermieter sagt dann, ja, wenn ich da Holzkastenisolierglasfenster nehme, das ist viel teurer. Und das ist dann natürlich auch wieder nicht im Interesse der Mieter. Und da nun einmal der Trend zu diesen Kunststofffenstern tatsächlich besteht, würde ich sagen, diese Kosten werden tatsächlich vom Vermieter im Blick behalten. Zumal er ja auch wirklich „nur“ elf Prozent pro Jahr umlegen kann. Also erst mal muss er da ja auch in Vorleistung gehen. Das Problem besteht in dieser Koppelung an die Modernisierungskosten pro Wohnung. Das ist das eigentliche Problem, das man aber auch nicht auf den Vermieter abwälzen kann. Ob eine relevante Heizkosteneinsparung als Benefit für den Mieter herauskommt, haben wir jetzt auch immer häufiger in der Diskussion im Prozess. Es ist natürlich so, es liegt auf der Hand, dass das ohnehin, wenn überhaupt, zeitversetzt eintritt. Also die Wärmedämmung und die Auswirkungen auf die Heizkosten zeigt sich nicht morgen, wenn ich die Modernisierungsumlage zahlen muss, sondern das zeigt sich vielleicht in ein oder zwei Jahren. Wir haben dazu noch keine Sachverständigengutachten eingeholt. Ich kann nichts dazu sagen inwieweit

das relevant ist, wage aber zu bezweifeln, dass das Verhältnis – also diese elf Prozent jährliche Modernisierungsumlage und das, was an Heizkosten eingespart wird – für den Mieter dann so günstig ist, dass er sagt: Klar, also Modernisierung, immer! Wenn die Wärmedämmung ausgewechselt, noch besser werden soll, immer! Weil die Heizkosten dann so optimal sind, dass ich da auf jeden Fall von profitiere. Das glaube ich, um ganz ehrlich zu sein, nicht, kann es aber nicht belegen. Hinsichtlich der Wohnfläche hatten Sie, glaube ich, auch auf meine Stellungnahme angespielt. Diese vorsätzlich falschen Angaben im Mietvertrag. Wo man die Möglichkeit von Missbrauch schafft, wird natürlich auch Missbrauch betrieben. Aber aus der gerichtlichen Praxis kann ich sagen. So wie zu den Mietnomaden, es ist nicht nennenswert. Also das, was da tatsächlich auch mal im Raum steht, wo der Mieter diesen Vorwurf im Prozess erhebt, dass ist wirklich eine so geringe Anzahl von Fällen, dass ich meine, dass eine gesetzliche Regelung nicht gerechtfertigt wäre, nur um diese paar Fälle in den Griff zu bekommen. Kurz zu den Mietnomaden: Wenn die vor Gericht nicht vorkommen, dann brauchen wir keine ZPO-Regelung. Das will ich nur noch einmal anmerken.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Herr Siebenkotten auf die Fragen der Abgeordneten Lischka, Thomae und Egloff.

SV Lukas Siebenkotten: Erst einmal stelle ich fest, bei jeder Regelung, wo irgendwo irgendjemand irgendetwas einschränkt, wird immer behauptet, es sei investitionsfeindlich. Das erst einmal vorneweg. Es ist aber keineswegs immer investitionsfeindlich und wenn Sie mit ausländischen Investoren über die Frage sprechen, ob es Spaß macht, auf dem deutschen Wohnungsmarkt zu investieren, dann sagen die alle „Ja“. Und dann fragt man die warum, dann sagen die, ja, weil es gibt nichts verlässlicheres und keinen liebeneren Zahler als den deutschen Mieter. Das ist offensichtlich ein Faktum, das auch der Kollege Warnecke eben in den grellsten Farben wunderbar geschildert hat. Es ist so! Das heißt, zunächst einmal können wir froh sein für Investoren, dass die Mieter so brav, so pünktlich und so vollständig zahlen. Jetzt nickt der Kollege sogar, ich bin begeistert!

Wir müssen bei der Frage der Investitionsfeindlichkeit im Übrigen auseinanderhalten: Wem nützt was oder wer hat was von was? Sehen Sie, die Kollegen des GDW, des

Gesamtverbands der Deutschen Wohnungswirtschaft, haben vor circa anderthalb oder zwei Jahren eine Untersuchung in Auftrag gegeben, wo sie sich mit den Kosten der energetischen Sanierung beschäftigt haben, und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass etwa ein Drittel ihrer Mieter die Mehrkosten, die mit der energetischen Sanierung verbunden sind, gar nicht tragen können. Wenn aber ein Drittel der Mieter die Kosten gar nicht tragen kann, dann macht es keinen besonderen Sinn mit einer Vorschrift wie dem § 559 BGB weiter zu operieren, der genau das ermöglicht, dass solche Mieterhöhungen stattfinden. Ich teile die Auffassung von Frau Siegmund, dass die noch größere aktuelle Problematik als in der Frage der Wiedervermietungsrente tatsächlich bei der Erhöhung im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung liegt. Das ist so. Und das hat damit zu tun, dass die elf Prozent, die im § 559 BGB stehen, eben überhaupt nichts – wie landläufig noch immer der eine oder andere glaubt – mit einer elf-prozentigen Mieterhöhung zu tun haben, sondern nur mit elf Prozent der Investitionskosten. Und das können drei Prozent sein, das können aber auch 50 Prozent Mieterhöhung sein. Denken Sie bei dem § 559 BGB vielleicht auch noch an etwas ganz anderes. Er wurde geschaffen zu einer Zeit als niemand, selbst der größte Prophet nicht, sich mit der Frage einer energetischen Modernisierung oder Sanierung befasst hat. Damals ging es um ganz andere Fragen. Die energetische Sanierung unterliegt jetzt einem Paragraphen, der die Frage der Umlage ausschließlich davon abhängig macht, wie hoch die Investition war. Richtig wäre doch, wenn man schon bei diesem Paragraphen generell bleiben wollte, was wir ja gar nicht so gut finden, aber richtig wäre doch, wenn man auch die Frage der Effizienzsteigerung eine Rolle spielen lassen würde. Das heißt, wenn man sagt, es wird derjenige Vermieter belohnt, der mit möglichst wenig Mitteleinsatz einen möglichst hohen Effizienzsteigerungsgrad erreicht. Das hilft dann dem Vermieter übrigens auch bei der Umlage auf den Mieter. Weil der Mieter nämlich dann hinterher weniger bezahlen muss, und infolge dessen dann das Drittel des GDW kleiner wird. Also das wäre jedenfalls unserer Ansicht nach in diesem Bereich dringend erforderlich und nicht investitionsfeindlich, sondern wie ich versucht habe darzustellen, sogar investitionsfreundlich.

Dann, meine Damen und Herren, lassen Sie mich zur Investitionsfeindlichkeit noch einen anderen Punkt ansprechen. Vor, glaube ich, 14 Tagen oder drei Wochen hat ein Professor der Universität Oxford zu der Frage veröffentlicht: Gibt es einen

Zusammenhang zwischen Mieterquote in einem Land und der Frage des sozialen Friedens und der Prosperität? Und der kommt zu dem spannenden Ergebnis, dass die Länder mit hoher Mieterquote diesbezüglich viel besser aussehen als die mit ganz hoher Eigentümerquote. Ich weiß nicht warum der Kerl das gemacht hat, wir haben den nicht beauftragt. Aber er hat das wahrscheinlich auch gemacht, weil er der britischen Regierung sagen wollte, ihr müsst eine höhere Mieterquote erreichen. Aber es ist schon interessant, dass er bei seinen Untersuchungen zu dem Ergebnis kommt, dass hier eine besonders große Stabilität herrscht. Das heißt, die Tatsache, dass wir eine hohe Mieterquote und viele zahlungskräftige Mieterinnen und Mieter haben ist unter anderem ein Grund für die besondere Investitionsfreundlichkeit in unserem Lande. Lassen Sie mich die Investitionsfeindlichkeit insofern jetzt beenden. Ich habe heute gelesen, das hat mir dann die Tränen in die Augen getrieben, dass die Deutsche Annington, der größte Vermieter Deutschlands, mit dem Sie ja erfreulicherweise wenig zu tun haben, jetzt Probleme mit ihrem Börsengang hat. Nicht nur weil der DAX sinkt, sondern weil es in Deutschland eine schreckliche Diskussion über eine Mietpreisbremse gibt. Als Investor in Sachen Neubau ist mir diese Firma bisher nicht bekannt geworden und auch nicht als Investor im Bestand, der da besonders viel in Ordnung brächte. Da, muss ich sagen, bin ich jetzt nicht so böse drum, wenn das passieren täte. Ganz abgesehen davon, dass ich natürlich jeder Aktiengesellschaft alles Gute wünsche.

Herr Thomae hat gefragt, ob eine niedrige Miete, die ein altruistischer Vermieter bisher einer alten Dame hat zukommen lassen, ob die nicht bei einer Mietpreisbremse bei Wiedervermietung, wenn die alte Dame jetzt nicht mehr da wohnt, dazu führt, dass wir nun einen besonderen Mietpreisdruck nach oben bekommen. Das vermag ich nicht zu erkennen, Herr Thomae. Der altruistische Vermieter – und damit natürlich beschrieben: das Gros der deutschen Vermieter – der ist doch jemand, der den Altruismus nicht auf einmal völlig verliert, wenn ein anderer kommt. Ich kann mir schon vorstellen, dass er bei einem anderen Menschen, der zahlungskräftiger ist als die alte Dame, mehr nimmt. Aber wir wollen ja auch nur einen Rahmen setzen und sagen, du darfst nicht über etwas bestimmtes hinaus. Wenn er sich weiterhin da drunter aufhält, freuen wir uns über ihn. Und wenn er diesen Rahmen ausschöpft, ja dann darf er das. Dann darf er das, das ist in Ordnung für meine Begriffe. Denn wir wollen ja keine Planwirtschaft, sondern wir wollen eine

Marktwirtschaft im Sinne von Ludwig Erhard, die nämlich an bestimmten Stellen mit der Sozialpflichtigkeit des Eigentums die richtigen Akzente setzt. Ich sehe die von Ihnen beschriebene Gefahr nicht.

Herr Egloff hat gefragt, was ich zu der These von Herrn Dr. Holm sagen würde, der, wenn ich ihn richtig verstanden habe und wenn ich Ihre Frage richtig verstanden habe, sonst müsste Herr Dr. Holm mich korrigieren, gesagt hat, dass möglicherweise eine Bremse bei den Bestandsmieten zu einem Mehr an Wohnungsbau führen könnte. So habe ich jedenfalls Ihre Frage verstanden. Ich habe einen Moment darüber nachgedacht, weil ich mich mit diesem Thema überhaupt noch nicht beschäftigt habe. Aber die Logik, die dahinter steckt, ist ja wahrscheinlich die, dass man sagt, wenn du bei den Bestandsmieten nicht so richtig draufkloppen kannst, dann baust die vielleicht eher etwas Neues, weil ja die Neuvertragsmiete keiner Begrenzung unterliegt. Mag sein, dass diese These stimmt. Da ich sie heute in dieser Form zum ersten Mal höre, will ich sie noch nicht bewerten. Ich finde, damit sollte ich mich doch erst einmal ordentlich auseinandersetzen. Auf jeden Fall möchte ich an dieser Stelle noch einmal sehr deutlich Neuvertragsmieten und Wiedervermietungs-mieten auseinanderhalten. Frau Wagner hat ja sehr deutlich auf diesen Punkt hingewiesen. Der Deutsche Mieterbund hat sich nie dafür ausgesprochen, dass jemand der ein neues Haus baut und das erstmals vermietet nun einer solchen Grenze unterliegen soll. Haben wir uns nie für ausgesprochen und da sind wir auch eindeutig dagegen. Wir sind nur dafür, dass es eine Grenze im Bereich der Wiedervermietungs-miete gibt. So habe ich jedenfalls die Anträge, die ich hier gelesen habe, auch verstanden und übrigens auch das CDU-Wahlprogramm. Da steht das nämlich auch so drin, dass man in diesem Bereich eine Begrenzung ermöglichen möchte. Insofern bin ich jetzt fertig. Vielen Dank!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Herr Professor Lehmann-Richter auf die Frage der Kollegin Hönlinger.

SV Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter: Frau Hönlinger, Sie hatten ja die Frage nach den Betriebskostenabrechnungen gestellt und überhaupt der Betriebskostenlast, und wie man da Neuregelungen finden kann, die das Ganze etwas erträglicher machen für alle Parteien. So verstehe ich Ihre Frage. Das sind ja zwei Punkte, die Sie

angesprochen haben. Einmal die Frage, ob wir mit Transparenz vielleicht helfen können. Und die andere Frage, ob man durch Anreize, eine Teilinklusive miete zu schaffen, eigentlich von den Problemen, die wir heute haben, dass in der jährlichen Abrechnung sehr viel Streitpotenzial steckt, wegbekommt. Die Frage der Betriebskostenabrechnungen und der Transparenz ist eine sehr wichtige. Eine Idee, die auch in dem Antrag anklingt und die ich für vernünftig halte, ist die, dass der Mieter, anders als die Rechtsprechung es heute vorsieht, einen Anspruch hat, dass ihm die Abrechnungsunterlagen, soweit er sie abfordert, gegen eine kleine Kopiergebühr übersandt werden. Weil es hinsichtlich der Kontrollmöglichkeit sicherlich einen Unterschied macht, ob ich das beim Vermieter quasi unter Aufsicht in dessen Räumen mache oder zu Hause gemütlich unter Beiziehung von Quellen, Internet oder vielleicht auch meinem anwaltlichen Berater. Da könnte also das, was gewünscht ist, nämlich dass die Abrechnungen gerecht und richtig sind, gestärkt werden, indem man Kontrollmöglichkeiten für den Mieter verbessert. Eine andere Möglichkeit ist, ob wir nicht vielleicht darüber nachdenken sollten, so ähnlich wie bei der BGB-Info-Verordnung, die ja jetzt im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) verankert ist – also die Widerrufsbelehrung, diese Musterbelehrung – so ein Muster für eine Betriebskostenabrechnung zu schaffen. Ich glaube, dass viele Mieter überfordert sind, die Abrechnungen zu verstehen. Allerdings muss man auch sagen, dass in der Praxis das Hauptproblem bei den Heizkostenabrechnungen liegt. Wenn sie sich die BGH-Entscheidungen dazu angucken, da wird relativ unverblümt gesagt, dass kein Mensch diese Entscheidungen versteht, aber dass das nun einmal im Gesetz so angelegt ist und dass der Mieter das so akzeptieren müsse. Das ist ein Problem und da bin ich aber überfragt, wie man das löst.

Teilinklusive miete: Anders als Herr Warnecke bin ich der Auffassung, dass die Teilinklusive miete das gesetzliche Leitbild ist. Der Weg dorthin wäre kein Systembruch. Ganz im Gegenteil! Ich glaube, das ist eher wieder ein Weg in das System zurück. Weil ja eigentlich die Betriebskostenabrechnung ein Begriff aus der Kostenmiete ist, der ins BGB rübergeschwappt ist. Ich will nicht sagen, dass das gut oder schlecht ist. Ich will das nur als Entwicklung darstellen. Die Frage ist, wie man das macht. Sie könnten es dadurch machen, dass Sie Betriebskostenabrechnungen nach den tatsächlichen Kosten für den Vermieter ungemütlicher machen. Ein Weg

könnte sein, dass man die Beweislastumkehr zu Gunsten des Mieters vorsieht. Heute ist es ja so, Sie kommen als Mieter inhaltlich kaum an die Abrechnung ran. Also die formellen Fehler, die können Sie durch einen berechtigten Berater ganz gut abklopfen. Aber ob die Zahlen inhaltlich stimmen, vor allen Dingen, ob die Zahlen gerecht sind, was an Kostenentwicklung da ist, ob zu teure Kosten produziert wurden, das können Sie als Mieter aufgrund der Rechtsprechung des BGH heute faktisch kaum prüfen. Da sind sich eigentlich alle Experten einig. Wenn man darüber nachdenkt, wie das im einzelnen gestaltet ist, dann ist die Frage, ob man vielleicht zum Teil oder komplett Beweislastumkehr macht, dass man sagt, der Vermieter muss erst einmal im Streitfall nachweisen, dass seine Zahlen inhaltlich gerecht sind und dass er nicht überteuert agiert hat. Das würde vielleicht dazu führen, dass man dann ein attraktives System der Teilinklusive mierte macht, das über Betriebskostenpauschalen funktioniert. Weil, eines ist auch klar, im Dauerschuldverhältnis wird sicherlich kein Vermieter sagen, er geht freiwillig in eine Inklusivmiete, die er gar nicht mehr verändern kann, was diesen Kostenfaktor anbelangt. Dass wir da eine Betriebskostenpauschale vorsehen, die dann auf Nachweis erhöht werden kann, wäre das eine Möglichkeit. Aber ich glaube auch, das muss man ganz realistisch sehen. Die Praxis hat sich in den letzten zehn, 20 Jahren von der Teilinklusive mierte verabschiedet und ist jetzt in der Betriebskostenabrechnung, in der Umlage drin. Da das Rad zurückzudrehen für die Praxis, da muss man schon einen relativ starken Druck als Gesetzgeber ausüben. Vielleicht ist der Gedanke der Transparenz mit der Beweislastumkehr einer, der eher zum Ziel führt. Dann kann man das bisherige System beibehalten, aber man verbessert die Situation für die Mieter, die heute sehr schlecht ist.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Auf zwei Fragen der Kollegin Wawzyniak, Herr Dr. Holm!

SV Dr. Andrej Holm: Vielen Dank für die zwei Fragen! Es ging ja einerseits um eine Beurteilung der unterschiedlichen Modelle der Neuvermietungskappungsvorschläge in dem Papier. Ich glaube, dass – an dem Punkt zumindest muss ich Herrn Warnecke recht geben – wir ganz wenig Informationen über solche Sachen haben. Wir hatten noch keine solchen Kappungsgrenzen im Neuvermietungs Bereich, so dass das tatsächlich schwer einzuschätzen ist, wie sich unterschiedliche

Prozentangaben da auswirken. Mein Argument, was ich vorhin versucht habe zu beschreiben, war, dass das Prinzip der Kappung der Ertragssteigerungsmöglichkeiten ohne Investition, ohne Verbesserung im Bestand einerseits die Attraktivität des Mieterwechsels deutlich reduziert und mich gleichzeitig, das hatte Herr Siebenkotten eben nochmals aufgegriffen, auch auf die Idee gebracht hat, dass dann tatsächlich Investitionsentscheidungen in anderen Bereichen getroffen werden. Auch wenn das jetzt abenteuerlich klingt, sind das Zahlen, die wir in Berlin tatsächlich zeigen können. In der Zeit von 2002 bis 2007, also in der Zeit als die Ertragsmöglichkeiten im Altbaubereich nicht eingeschränkt waren, gab es so gut wie keine Neubauaktivitäten. Erst seit dem letzten Jahr sind wieder steigende Baufertigstellungszahlen da. Das ist ausgerechnet das Jahr, wo Herr Warnecke sagt, da ist die Miete gar nicht mehr gestiegen in Berlin. Dann steigt die Neubauaktivität. Das müsste gründlicher untersucht werden. Wir haben konkret die Investition, also den Umfang von Geldern, die zum Kauf von Baugrundstücken und von bebauten Grundstücken geflossen sind, untersucht. Das zeigt sehr, sehr deutlich, dass in dem Moment, in dem die Differenz zwischen Bestands- und Neuvermietungsmieten sehr hoch ist, natürlich ein Run auf die Bestandsgrundstücke stattfindet. Auch wenn hier die altruistischen Investitionsmotive eine große Rolle spielen, ist der Erwerb von Grundstücken für die allermeisten natürlich ein wirtschaftlicher Akt der aus einer wirtschaftlichen Rationalität entsteht. Eine Investition wird immer mit Ertragsmöglichkeiten in anderen Bereichen verglichen. Wenn ich diesen simplen Gedanken zu Ende denke, dann zwingt mich eine Ertragsaussicht oder eine verminderte Ertragsaussicht im Bestand als Investor dazu, zu überlegen, wo ich mein Geld sonst hinbringe. Dann können wir hoffen, dass es nicht die chinesischen Containerhäfen sind, sondern vielleicht der Neubau. Da kann man ja dann außerhalb des Rechtsausschusses auch über bestimmte Anreizstrukturen nachdenken.

Der zweite Punkt, den Sie gefragt haben, bezog sich auf diesen Mythos der Mietenexplosion. Gibt es den jetzt? Wir haben ja verschiedene Experten gehört, die gesagt haben, im Durchschnitt ist das alles kein Problem. Oder Herr Beck, der auch noch einmal erklärt hat, dass wir es ja mit sehr, sehr differenzierten Wohnungsmärkten in den Städten zu tun haben. Und das ist genau das Dilemma. Wir werden nicht, erst recht nicht auf der Basis von bundesweiten Zahlen, eine Mietexplosion beschreiben können. Aber trotzdem haben wir die faktischen Fälle, in

denen Verdrängung stattfindet, in denen Konflikte um die Miethöhe dann vor Gericht landen. In den allermeisten Fällen ziehen die Mieterinnen aber einfach aus und nehmen sozusagen große Einschränkungen in der Lebensqualität hin, wenn sie dann in den Vierteln wohnen, in denen es dann noch keine lange Schlange von Wohnungssuchenden gibt. Um es vielleicht ein wenig plastisch zu machen, was es heißt, mit Durchschnitt zu arbeiten. Wenn ich mit Durchschnitt arbeiten würde, dann würde ich sagen, man braucht jetzt keine Rechtsänderung wegen der Mietnomaden machen. Ich habe es gerade mal kurz ausgerechnet: Wenn es wirklich 10.000 Fälle gibt bei 20.000 Miethaushalten ist das eine Zahl von 0,0005 Prozent. Völlig irrelevant, die allermeisten Vermieter haben gar kein Problem mit Mietnomaden. So richtig es ist, auf diese Fälle trotzdem abzuheben und zu sagen, da ist ja für die, die es betrifft, ein reales Problem. Genauso müssten wir danach gucken, wer hat denn ein reales Problem mit der Wohnungsversorgung. Sie haben ja gesagt, man müsste jetzt vielleicht Subjektförderung stärker in dem Bereich bringen. Ich würde sagen, das Land Berlin zum Beispiel könnte sich das nicht leisten. Im Moment haben 750.000 Haushalte Anspruch auf eine belegungsgebundene Wohnung zu den gedeckelten Mietpreisen haben. Wir haben 150.000 Sozialwohnungen. Sie haben richtig gesagt, die Hälfte davon ist sogar noch fehlbelegt. Aber selbst wenn die nicht fehlbelegt wären, hätten wir immer noch ein Manko von 500.000 Wohnungen. Wenn wir jetzt dieser ganzen Argumentation folgen, dass es sich um Anpassungen handelt, dass der Markt jetzt wieder das Regime der Wohnungsversorgung übernimmt und sich an den durchschnittlichen Mietpreisen orientiert, was aus der Sicht des einzelnen Eigentümers ja gerechtfertigt erscheint. Warum soll der jetzt gebremst werden? Warum soll der nicht die Möglichkeit haben, an den ortsüblichen Vergleichsmieten den Anschluss zu finden? Aber genau ist das Problem. Wir haben ja keine ortsübliche Einkommensstruktur. Sondern wir haben eine hochgradig differenzierte Einkommensstruktur in den Städten. Die zur Verfügung stehenden Haushaltsbudgets steigen ständig. Wenn wir gleichzeitig aber sagen, die Miete muss sich doch in der Breite ortsüblich entwickeln können, dann fallen ganz viele unter den Tisch. Und wir haben im Moment keine wohnungspolitischen Lösungen dafür. Alle, die wir hatten, haben wir ja aufgegeben. Wir fördern keine Wohnungen mehr. Wir verkaufen die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften. Die Gemeinnützigkeit, da erinnert sich schon kaum noch jemand dran, dass es das mal gab. Genossenschaften spielen in den

allermeisten Wohnungsmärkten eine völlig marginale Rolle. Was viel damit zu tun hat, dass sie im Zugriff auf die Wohnungsmärkte nicht konkurrieren können mit privaten Eigentümern. Das heißt, wir werden auf Dauer diese Versorgungslücke haben, und darüber muss man sich Gedanken machen. Und wenn man keine anderen wohnungspolitischen Instrumente diskutiert, dann ist es gerechtfertigt, auch im Mietrecht zu suchen, dann kann ein mietrechtlicher Beitrag zur Sicherung von preiswerten Mieten diskutiert werden. Insofern verstehe ich schon den sozialpolitischen Impuls, der hinter den Anträgen steht. Und wenn ich Entscheidungen treffen könnte oder wenn ich selber Politik gestalten könnte, dann würde ich sagen, es gibt eine ganze Reihe von anderen Politikbereichen, die wesentlich sinnvoller wären, diese Aufgabe zu übernehmen. Aber da werde ich nicht einmal als Experte eingeladen.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Herr Professor Häublein auf die Fragen des Kollegen Dr. Luczak und der Kollegin Hönlinger.

SV Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein: Vielen Dank für die Frage, Herr Dr. Luczak. Äquivalenzprinzip. In der Tat war das so ein Argument mit dem § 536 Absatz 1a BGB von vornherein konfrontiert wurde. Ich sehe es nicht ganz so kritisch. Es gibt schon jetzt Fälle, wo die Rechtsprechung bis hin zum BGH die Minderung ausschließt. Z. B. wenn der Mieter eine Änderung an der Mietsache möchte. Ich verstehe die Vorschrift so, dass der Gesetzgeber sagt – das klang ja schon an: Ein Drittel, ein Drittel, ein Drittel. Wir machen diese energetische Modernisierung auch zu deinem Anliegen, Mieter. Du hast nur keine Wahl, ob du es möchtest oder nicht. Und insofern denke ich schon, dass man diese Vorschrift in das System einpassen kann. Viel mehr überzeugt mich, was Sie zur Belastung der Gerichte sagen. Nur das wusste man, als man die Norm verabschiedet hat. Da liegen auch überhaupt keine neuen Erkenntnisse vor. Als jemand der sich professionell mit Recht befasst, finde ich es einfach bedenklich, wenn wir jetzt hier zu dem Punkt kommen und sagen, naja, wir machen das wieder zurück. Davon geht ein Signal aus. Ich finde, das ist in einem soliden Staat wie Deutschland irgendwie ein ganz eigenartiges Vorgehen. Und deswegen würde ich sagen: Jetzt ist die Norm da. Ich bin gegen die Norm gewesen, damit wir uns da nicht falsch verstehen, ich muss sie auch als einer der ersten jetzt kommentieren, was mich ärgert, weil jetzt schon zehneitige Stellungnahmen aus der

Rechtswissenschaft vorliegen, nur zu diesem einen Paragraphen. Aber jetzt ist sie mal da, und jetzt finde ich, jetzt sollten wir auch schauen, ob sich die Norm bewährt oder nicht. Und dann kann man sie immer noch revozieren.

Die zweite Frage von Ihnen, Frau Hönlinger, zu den Betriebskosten und zu den Teilinklusivmieten und Anreizen, die Abrechnung zu vereinfachen: Unbedingt! Ich habe allerdings das Gefühl, dass Sie bei den Teilinklusivmieten schon recht festgelegt sind. Und hier habe ich eben Bedenken, weil ich, das hatte Herr Lehmann-Richter angesprochen, zum einen sehe, dass der Hauptstreitpunkt die Heizkostenabrechnung ist. Das ist etwas extrem Intransparentes. Das beginnt bei dem Ablesen. Ich glaube sowieso, dass jeder, der zum Mietrecht schreibt, viele Jahre seines Lebens Mieter gewesen sein sollte. Bei mir ist das so. Ich habe selber daneben gestanden. Und weil ich für die Ista ab und zu Seminare mache, konnte ich dem Ableser sagen, wie er das Ablesegerät benutzt. Verstehen Sie? Da beginnt es und da wollen Sie ja auch nicht rangehen. Weil Sie sagen, das sind verbrauchsabhängige Kosten. Da werden Anreize gesetzt, wenn die verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Sie wollen ja an den Bereich, der nicht verbrauchsabhängig ist. Aber da ist die Abrechnung ja vergleichsweise einfach. Da ist es ein Dreisatz. Und deswegen fällt mir da auch nichts ein, was den Gordischen Knoten durchschlägt. Ich glaube zum einen, man sollte, bevor man das angeht – und das man was machen muss, da sind wir einig –, eine sorgfältige Analyse zu den Kostentreibern machen. Was sind die Kostentreiber bei dieser zweiten Miete? Und da kommt man auf Gas und Strom. Da kommt man teilweise auf Sachen, die die Mieter unmittelbar mit den Versorgern abrechnen, die also gar nicht die Betriebskostenabrechnung betreffen. Und wenn man sich Gas und Strom anguckt, was ich gerade mal für eine andere Sache gemacht habe, da sind 50 Prozent Steuern, Abgaben und Netzgebühren drin. So ehrlich muss man dann sein und sagen, wo kommen diese Kostentreiber her? Das war der erste Punkt.

Und der Zweite. Ich glaube, dass man mit dem, was ich angedeutet habe, mit kleinen Änderungen vielleicht doch Streit beseitigen kann und damit das Problem für die Justiz vom Tisch bekommt. Und ich glaube, dass die Kunst der Gesetzgebung auch darin besteht, Selbststeuerungsmechanismen anzureizen. Dann haben nämlich nicht Sie damit zu tun, die Gerichte oder der Staat letztlich wieder mit seinen

Organisationen, sondern die Bürger machen das. Die Hauptstreitpunkte bei Betriebskostenabrechnungen gibt es, wenn Nachzahlungen auf dem Tapet sind. Kein Mieter beschwert sich, weil er zu wenig zurückbekommt. Diese Fälle sind mir jedenfalls nicht bekannt. Und ich war auch fünf Jahre Anwalt. Jetzt ist das Problem, dass doch offensichtlich in vielen Mietverträge, wo die Nettokaltmiete eine bestimmte Höhe hat, die Betriebskostenvorauszahlung in irgendeiner Form geschönt werden. Und dazu hat der BGH beitragen, indem er sagt: Eine zu niedrige Angabe der Betriebskostenvorauszahlung ist kein Verschulden bei Vertragsschluss, es gibt keine Aufklärungspflicht. Deswegen sage ich, lasst uns doch die Vermieter verpflichten – bei Neuvermietungen geht es nicht, aber das sind ja nun doch mal verschwindend geringe Fälle im gesamten Spektrum betrachtet –, die letzte Betriebskostenabrechnung mit dem Mietvertrag vorzulegen. Und dann weiß der Mieter sofort, ob diese Angabe realistisch ist oder nicht. Damit scheiden, glaube ich, viele Fälle aus, wo es zu solchen Nachzahlungen kommt. Und damit, glaube ich, könnten wir dieses Streitpotenzial durch eine relativ einfache Sache erheblich verringern. Und eine zweite Sache noch. Der Zensus hat ergeben, dass wir in Deutschland fast 9,5 Millionen Eigentumswohnungen haben. Ich rede nicht von Wohneigentum, sondern von Eigentumswohnung. Eigentum nach WEG. Das ist also mittlerweile eine signifikante Zahl. Bei 46 Prozent Eigennutzerquote. Das ist vielleicht statistisch jetzt nicht ganz sauber, aber wenn ich mal sage 54 Prozent werden vermietet, dann kommen wir immer noch auf fast fünf Millionen vermietete Eigentumswohnungen. Da ist die Abrechnung zwischen Mietrecht und WEG-Recht aber in keiner Weise synchronisiert. Und das betrifft eben wirklich kleine Vermieter, weil Großvermieter überhaupt nicht in Wohnungseigentum investieren. Das ist denen viel zu aufwendig sich in einer Wohnungseigentümergeinschaft dann noch irgendwie mit anderen abzustimmen. Das betrifft Leute, die teilweise für ihr Alter vorsorgen. Und die müssen sich jetzt nach geltendem Recht hinsetzen, bekommen einen WEG-Abrechnung, wo alles auf Miteigentumsanteilsbasis ist. Anders als in Österreich ist es in Deutschland ja auch gar nicht vorgeschrieben, wie man die Miteigentumsanteile bildet. Und die müssen an sich umrechnen, wenn sie eine richtige Abrechnung machen wollen. Müssen sich von dem WEG-Verwalter alle Quadratmeterzahlen geben lassen und müssen das umrechnen. Es sei denn, sie waren so klug, es im Vertrag anders zu vereinbaren, das wissen doch diese Kleinvermieter nicht. Da darf man sich doch nichts vormachen. Also wenn man bei

den Betriebskosten ansetzt, da gäbe es so ein paar Stellschrauben. Ich sehe es nicht bei der Teilinklusive, aber ich sehe andere Bereiche, wo man etwas tun könnte.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Auf die Fragen des Kollegen Thomae, Herr Beck!

SV Hans-Joachim Beck: Schönen Dank! Die Frage richtet sich letztlich dahin: Was passiert eigentlich, wenn wir die Wiedervermietungen deckeln? Da haben Sie, Herr Dr. Holm, so schön gesagt, das ist doch die Zauberlösung. Wir erhalten uns den preiswerten Wohnraum. Neubauten dürfen eben in Höhe der Kostenmiete vermietet werden. Und die Bestandsimmobilien, die wir haben, werden alle zu höchstens der Spiegelrente plus zehn Prozent vermietet. Und alles ist schön. Die Frage ist: Stimmt das? Und da muss man einfach sagen: Nein! Wir kennen das ja. Wir können ja auf Beispiele verweisen und sagen, was passiert. Das erste ist, der Wohnungsbestand wird verwaist. Natürlich nicht über Nacht, sondern in zehn, 20 Jahren haben wir einen verwaisten Wohnungsbestand. Warum? Da kann ich Ihnen auch meinen eigenen Fall erzählen. Ich habe auch eine vermietete Eigentumswohnung. Eine ältere Dame hat darin gewohnt. Dann habe ich sie mal besucht und gesagt, ach, ich spendiere Ihnen mal ein neues Bad und die Elektroleitungen können wir auch mal neu machen. Ist ja alles schon ziemlich schäbig. Da hat sie gesagt: Ach bitte nicht so lange ich lebe, bitte nicht. Nicht aus Kostengründen, sondern wegen Dreck und Umstellen. Ist doch alles schön, mir reicht es. Also lässt man es zehn, 20 Jahre so wie es ist. Und dann kommt die Dame ins Heim. Dann kommt der Elektriker und sagt, das ist alles verboten. Muss alles neu gemacht werden, wenn sich hier einer einen Schlag holt, dann sind sie Schuld und kommen ins Gefängnis. Also sagt man, alles wird neu gemacht und schön gemacht. Bad, Küche, Elektroleitungen, Fußboden, Fenster, alles schön. Jetzt vermiete ich die Wohnung neu. Wenn Sie mir jetzt sagen würden: Beck, du darfst nur Spiegelrente plus zehn Prozent, dann würde ich wirklich nur das machen, was mir der Gesetzgeber unbedingt vorgeschrieben hat, und nicht einen Pfennig mehr. Denn das kriege ich mit Spiegelrente plus zehn Prozent nicht raus. Kein Mensch wird mehr modernisieren bei der Wiedervermietung, wenn er nur die Spiegelrente nehmen darf. Und er hat es auch gar nicht nötig. Für die Spiegelrente habe ich natürlich dann 20 Mietinteressenten. Das geht dann so

langsam und allmählich. Und zum Schluss haben wir eben einen verwaorlosten Wohnungsbestand.

Das Zweite ist die Verteilungsgerechtigkeit. Ich kann mich noch erinnern, als ich geheiratet habe, gab es noch Mietpreisbindung in Berlin. Wen nimmt denn der Vermieter? Oder mal anders aufgezogen, diese Segregation, die Sie verhindern wollen, das ist ja okay. Das finden wir auch alle richtig. Aber ist das überhaupt das geeignete Mittel dafür? Nein!, sage ich. Es gibt ein Verteilungsproblem. Der Vermieter hat letztlich 30 Mietinteressenten. Weil die Wohnung billig ist, stehen da 30 und er sucht sich einen aus. Wen nimmt er er? Nimmt er nun den sozial schwachen Mieter? Nein, er nimmt den mit dem geringsten Mietausfallrisiko. Er nimmt also irgendeinen bürgerlichen Mieter, irgendeinen Beamten, Richter, weiß ich was. Sie haben über kurz oder lang dieselbe Segregation. Die wird nicht über Kostenauswahl funktionieren, sondern die wird über gesellschaftliche Auswahl funktionieren. Also den sozial schwachen oder verhaltensgestörten Mieter, den nimmt er nicht, auch wenn die Miete niedrig ist. Sie haben also dasselbe Problem. Und das andere ist, Sie haben dann natürlich so eine leichte Kriminalisierung. Ich kann mich noch erinnern, als wir geheiratet haben, wollte der Verwalter damals plötzlich irgendwie 10.000 DM Abstand. Konnten wir natürlich nicht zahlen. Ich habe auch gefragt wofür eigentlich. Da hat er gesagt, da hängen noch die alten Gardinen, oder so etwas. 10.000 DM, ich war völlig geschockt, weil ich dachte: Was soll das denn? Konnten wir nicht zahlen, deshalb waren wir davor geschützt. Das heißt, Sie haben dasselbe Problem. Sie ändern nichts, und dann haben Sie über kurz oder lang eine enorme Schere zwischen Neubaumieten und Altbaumieten. Das dauert zehn, 15 Jahre. Dann haben Sie plötzlich die wunderschönen Altbaumieten. Die gehören den Mitgliedern von Haus & Grund. Alle ganz billig, wie damals in den 60er, 70er Jahren. Mietpreisdeckelung. Die sind hoch begehrt. Da wohnt dann die Witwe drin, in fünf Zimmern, für billig Miete. Die zieht aber auch nicht aus, weil die Neubau-Zwei-Zimmer-Wohnung viel zu teuer ist für sie. Wohnt lieber in der billigen, schönen Altbauwohnung in Wilmersdorf, Charlottenburg. Und die neue Familie, die sich gründet, muss in die Neubauwohnung ziehen, 3-Zimmer, und zahlt eine hohe Miete. Damit haben Sie enorme soziale Ungerechtigkeit produziert. Sie haben auch soziale Unruhe produziert und Sie verhindern eigentlich das, was die Vorteile der Marktwirtschaft sind. Nämlich alle Allokationsvorteile verhindern Sie dadurch. Und

dann irgendwann kommen wir wieder auf die geniale Idee nach 30 Jahren: Oh, die Mietpreisbindung muss abgeschafft werden, wir wagen mal wieder ein Stückchen Markt. Das hatten wir alles schon mal. Wollen wir das noch einmal so haben? Also, die Ziele verstehen wir alle.

Und zum Schluss erlaube ich mir noch einen rechtlichen Hinweis. Da ist man ja heutzutage ganz vorsichtig. Aber wir haben ja eigentlich die Vertragsfreiheit grundgesetzlich verankert. Und wenn ich in einem bestehenden Mietverhältnis bin – ist klar, Sozialbindung des Eigentums – kann der ja nicht einfach kündigen oder die Miete beliebig erhöhen. Aber wenn ich eine Wohnung habe, die frei ist: Warum darf mir der Staat vorschreiben, wie viel Miete ich nehmen darf? Dafür muss es ja eine Berechtigung geben. Das heißt, die Berechtigung müsste Wohnungsknappheit sein, extremer Wohnungsmangel. Aber ist denn zum Beispiel Ihre Idee – wir wollen soziale Mischung in dem Viertel haben, wir wollen, dass das multikulti ist und quirlig bleibt – denn ausreichend, um die Vertragsfreiheit einzuschränken? Doch wohl nicht. Und Wohnungsknappheit haben wir ja nicht, wie wir alle wissen, sondern wir haben Wohnungsknappheit in den Trendy-Vierteln, in den Kiezen eigentlich nur. Und da denke ich, da muss man mal fragen, ob das die Verfassung überhaupt hergibt.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Wir haben noch zwei Wortmeldungen. Abgeordnete Dr. Luczak und Egloff.

Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU): Mit einem Blick auf die Uhr auch nur ganz kurz eine Frage an Herrn von Goldbeck zum Investitionsthema. Wir hatten ja hier vorhin was die Kappungsgrenzen anbelangt die Differenzierung zwischen Neuvermietung und Wiedervermietung. Da würde mich jetzt noch einmal Ihre Einschätzung interessieren. Ist es denn wirklich ein Unterschied? Natürlich macht es rechtlich betrachtet einen Unterschied. Aber man weiß ja nicht, so würde ich jetzt laienhaft erst mal sagen, wie lange der erste Mieter darin wohnt. Er kann ja auch nach drei Monaten wieder ausziehen. Insofern muss das für die Investitionsentscheidung eines Eigentümers doch relativ unerheblich sein. Dass jemand zehn Jahre als erster Mieter in einer Wohnung lebt, ist wahrscheinlich empirisch betrachtet eher unwahrscheinlich. Das würde mich noch einmal interessieren, wie Sie da den Unterschied zwischen Neu- und Wiedervermietung bewerten.

Und dann würde ich gerne noch einmal Herrn Schach noch einmal zu Wort kommen lassen, weil er ja so ein bisschen angegriffen worden ist, was die Rolle und die Funktion der Justiz an dieser Stelle anbelangt. Sie hatten ja darauf hingewiesen, auch in Ihrer schriftlichen Stellungnahme, dass es klassischerweise Aufgabe der Justiz ist, unbestimmte Rechtsbegriffe auszufeuern. Da würde ich gerne an zwei Punkten noch einmal Ihre Einschätzung wissen wollen. Und zwar den Sorgfaltsmaßstab bei der Minderung. Das ist ja auch schon zur Sprache gekommen. Wie wirkt sich das eigentlich jetzt auf Mieter aus, wenn man ihnen als Gesetzgeber sagt, naja, also nur wenn du grob fahrlässig handelst, dann kann dir das zum Schaden gereichen, sonst aber nicht? Also was muss man in der Praxis dann von Mietern erwarten, wenn es um die Minderung geht? Das zum einen. Und zum zweiten vielleicht auch noch zu den Vorschlägen zur Vereinfachung der Betriebskostenabrechnungen. Also insbesondere die Frage der Zusendung von Belegen. Auch das verursacht natürlich zusätzlichen Aufwand, verursacht zusätzliche Kosten. Ist das eigentlich zu erwarten, dass sich das dann hinterher auch in der Miethöhe widerspiegelt. Macht es das wirklich einfacher? Es gibt ja momentan auch schon Einsichtsrechte. Man kann ja zum Vermieter, zum Hausverwalter gehen und die einsehen. Hat man da einen wirklichen Fortschritt auch an dieser Stelle, wenn wir das umsetzen würden?

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Kollege Egloff.

Ingo Egloff (SPD): Eine Anmerkung und dann eine Frage an Herrn Warnecke. Es mag ja sein, dass mein Parteifreund Ude in der glücklichen Lage ist, eine Stadt zu haben, wo so wenig Menschen wohnen, die so wenig verdienen. Das kann aber auch Ergebnis der Entwicklung sein, die diese Stadt in den letzten Jahrzehnten genommen hat. Und auch Ergebnis der Tatsache, dass in dieser Stadt zu wenig Wohnungen gebaut worden sind für Menschen, die ein normale Einkommen haben. Sind Sie denn bereit, zur Kenntnis zu nehmen, dass beispielsweise in dem Gutachten des Pestel-Instituts, das von der Initiative für Wohnungsbau – und an dieser Initiative ist nicht nur die Baugewerkschaft beteiligt, sondern auch Vermieterverbände – festgestellt wurde, dass 44 Prozent der Haushalte unter 1.500 Euro Einkommen haben? Und dass wir, wenn wir die anderen Untersuchungen

dazunehmen und feststellen müssen, die bezahlen 45, 46 Prozent ihres Einkommens für Miete, da an soziale Grenzen in dieser Situation gestoßen sind? Und eine Frage an Herrn Siebenkotten noch. Ich habe Ihre Reaktion gesehen, als hier vorne von Herrn Beck von der Verwahrlosung des Wohnungsbestandes durch eine Mietpreisbremse geredet wurde. Da würde ich gerne mal Ihre Stellungnahme dazu haben, wie Sie diese Frage einschätzen.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Kollegin Wawzyniak.

Halina Wawzyniak (DIE LINKE.): Da der Kollege Egloff seine zwei Fragen aufgebraucht hat, würde ich seine letzte Frage auch gerne dem Sachverständigen Dr. Holm stellen.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Kollegin Hönlinger.

Ingrid Hönlinger (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ich habe noch eine verfassungsrechtliche Frage an Professor Lehmann-Richter. Wir haben ja viel über Mietpreisbremsen jetzt gehört. Wenn Sie jetzt mal so nachdenken würden über Mietpreisbremsen bei Neuvermietung in Ballungsgebieten. Hätten Sie da verfassungsrechtliche Bedenken?

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Ich bitte die Antworten kurz zu fassen, denn um 20 Uhr werde ich hier den Schlüssel umdrehen. Ich bin der berechnigte Mieter!

(allgemeine Heiterkeit)

Herr von Goldbeck auf die Frage des Kollegen Dr. Luczak.

SV Axel von Goldbeck: Ich bin nicht ganz sicher, ob ich Ihre Frage richtig verstanden habe.

Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU): Mir ging es um die Frage des Investitionsklimas, weil wir uns so an der Differenzierung aufgehalten haben. Das gilt ja nur bei

Wiedervermietung, aber nicht bei Neuvermietung. Macht das wirklich einen Unterschied? Denn auch eine Wiedervermietung kann ja schon nach drei Monaten der Fall sein, wenn der erste Mieter sofort auszieht. Ob das wirklich eine Differenzierung ist oder ob das Investitionsklima nicht insgesamt durch Kappungsgrenzen soweit geschmälert wird, dass der Trend, den wir jetzt in den letzten Jahren durch die steigenden Mieten ja haben, dass der Anteil von Baugenehmigungen und fertiggestellten Bauten auch jetzt stark angestiegen ist, abflacht.

SV Axel von Goldbeck: Vielen Dank! Ich finde, Herr Dr. Holm hat das eigentlich in aller Klarheit gesagt. Rationale Vermieter kalkulieren und sie kalkulieren mehr oder weniger grob zukünftige Erträge. Es macht einen Unterschied, ob die zukünftigen Erträge sicher sind, oder ob sie gefährdet sind. Im Übrigen werden auch die möglichen Steigerungen von Erträgen kalkuliert. Man hat relativ hohe Kosten und muss die Erträge überall relativ langfristig am Horizont sicherstellen, um das Risiko einer Investition einer Immobilie einzugehen. Und da macht es meines Erachtens schon einen sehr großen Unterschied, ob ich ein Risiko habe, dass ich nach einer Neuvertragsmiete, die freigestellt sein mag, unter Umständen nicht mehr erhöhen kann. Obwohl ich das vielleicht sogar einkalkuliert habe. Oder ob ich im schlimmsten Fall – wobei das ja angeblich ausgeschlossen sein soll, habe ich jetzt verstanden – sogar meine Miete ein Stück weit absenken soll. Ich glaube, das geht gar nicht. Ist aber glaube ich auch nicht gewollt, wenn ich die Darstellung von Herrn Steinbrück und Herrn Pronold in der letzten oder vorletzten Woche richtig verstanden habe.

Das Beispiel, das, glaube ich, von Ihnen kam, Herr Thomae, ist tatsächlich ein praktisches Beispiel. Genau diese Frage wurde mir nämlich vor einiger Zeit auch von dem Chef der Münchener Rück Real Estate gestellt. Die sagen, wir haben relativ viel Bestand in München, den wir nicht angetastet haben. Da wohnen alte Leute drin. Jahrelang lassen wir die in Ruhe, aber wenn die dann ausziehen. Man will sie ja auch halten. Dann wollen wir natürlich endlich mal mindestens an die Marktmiete herankommen, am besten nach einer Sanierung auch schon oben drüber gehen können. Das ist das eine Szenario. Ich habe keine empirischen Informationen, wie weit dieses Phänomen verbreitet ist, dass man tatsächlich über einen längeren Zeitraum nicht an die Marktmiete herangeht, aber offenbar scheint es vorzukommen.

Das zweite Problem ist, wenn man hier keinerlei Mietspiegelvorgaben mehr hat, dann wird relativ schlank gesagt, naja, dann nehmen sie halt drei Vergleichsobjekte. Sie bauen aber in einem durchschnittlichen Gebiet eine überdurchschnittliche Wohnung. Dann nehmen Sie erstmal eine deutlich höhere Miete als die Mietspiegelmiete. Nach einem halben Jahr oder nach zwei Jahren meinetwegen zieht der Erstmieter, den Sie frei vereinbaren können, aus. Dann stellt sich die Frage, was dürfen Sie eigentlich tun. Dann zieht jemand ein, akzeptiert die neue Miete und fängt dann an zu argumentieren und sagt, nein, du darfst nicht mehr als zwölf Euro nehmen, du darfst nicht auf 14 Euro hochgehen, sondern darfst nur 13,20 Euro nehmen – nach dem Modell, was, glaube ich, jetzt von der SPD oder auch von der CDU geplant ist. Diese Diskussion scheut natürlich ein Investor. Warum soll er das tun? Und dann muss er diese Vergleichsobjekte erst einmal finden. Er muss die Mieten herausfinden, wenn es nicht seine eigenen sind. Also er wird plötzlich in eine Rechtfertigungssituation gedrängt, in der er sich eigentlich bisher nicht befinden musste. Ich glaube schon – und da würde ich gar nicht so sehr von ausländischen Investoren sprechen, die sich mit diesen Details nicht auseinandersetzen –, dass ein vernünftiger Deutscher Investor sich schon überlegt, ob er sich diesen Tort antut, plötzlich in eine Situation zu geraten, die er nicht kennt und die er bisher nicht akzeptieren musste.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Dr. Holm auf die Frage der Kollegin Wawzyniak.

SV Dr. Andrej Holm: Das war ja im Prinzip die Einladung zum Dialog mit Herrn Beck über die Vernachlässigungseffekte der Neuvermietungskappung. Wir müssen erstens feststellen – das ist das Argument von Herrn Beck, Herrn von Goldbeck und Herrn Warnecke –, die Mieten steigen ja gar nicht so stark. Das heißt, im Durchschnitt, wird immer gesagt, sind ja sowieso nicht mehr als diese zehn Prozent zu finden. Und da wo die zu finden sind, da sind es große Ausnahmen. Das heißt, wenn wir von diesen durchschnittlichen Mietentwicklungen ausgehen, dann kommt man auch innerhalb dieser Zehn-Prozent-Grenze eigentlich auf einen ganz guten Schnitt und kann dann entsprechend weitervermieten. Ein zweiter Aspekt ist, dass diese Vernachlässigungstendenz in den überhitzten Wohnungsmärkten im Prinzip ja jetzt schon läuft. Das sind diese Beispiele in Neukölln. Da brauch ich überhaupt nicht sanieren, kriege die Wohnung trotzdem für den doppelten Preis los. Da findet genau

das statt, ohne dass es eine Mietenbremse gibt. Gegenbeispiel: Wohnungsmarkt wie in Leipzig. Das wird in der Wohnungswirtschaft dann immer gern als problematischer Mietermarkt beschrieben, in dem die Mieter quasi noch mit den Eigentümern verhandeln, ob man nicht ein bisschen runtergeht oder irgendein Zusatzpunkt kommt. Da haben wir die Situation, dass es im Prinzip auch keine Mietenbremse gibt, dass es sogar keine Ertragssteigerungsmöglichkeiten gibt, und dass die Eigentümer trotzdem in Schuss halten. Weil sie nämlich Angst haben, dass die sonst leer stehen. Wir könnten eine ganze Reihe von Situationen in Wohnungsmärkten aufmachen, wo dieser Idealfall „Mietenbremse führt zu Vernachlässigung“ gar nicht zutrifft. Vernachlässigung gibt es auch in anderen Fällen. Wir haben sogar Fälle, in denen Eigentümer sich trotz ganz geringer Ertragsaussichten sehr, sehr stark anstrengen um konkurrenzfähige Wohnungen herzustellen. Insofern glaube ich, dass das ein Positionsstreit ist, den wir vorschieben, weil wir Interessen formulieren, die dahinter liegen.

Einen negativen Effekt haben diese geminderten Ertragsmöglichkeiten, glaube ich, auf eine ganze Reihe von Eigentümern, die tatsächlich nur auf diese Ertragsdifferenz aus sind. Damit sind nicht die vielen Einzeleigentümer gemeint. Das ist wahrscheinlich auch nicht der Großteil der institutionellen Eigentümer. Ich glaube, dass mir das auch Frau Siegmund auch bestätigen kann. Die Fälle, die zum Konflikt führen, die fangen fast immer mit der Geschichte an: Und dann hat der Eigentümer gewechselt, und dann ist das passiert, und dann ist die Miete gestiegen, dann kam ein Problem. Wir haben offensichtlich gar kein Problem mit den ganz, ganz vielen Bestandsvermietern, mit den vielen Einzeleigentümern, mit den großen Wohnungsunternehmen, die seit vielen Jahren Bestände machen. Sondern wir haben ein Problem mit Eigentümern, die für völlig überhöhte Grundstückspreise ein Grundstück erwerben. Das ist ja auch nachvollziehbar. Weil sie nämlich diese Aussicht auf Ertragssteigerung irgendwo gelesen oder gehört haben, oder wissen, in Deutschland gibt es keine Mietenbremse. Und die dann diesen Druck, den Verwertungsdruck, den sie dann wegen dieses Preises refinanzieren wollen, real haben, an die Mieter weitergeben. Und ich glaube, dieser Druck wird deutlich gemindert, wenn wir sagen: Nein, der deutsche Wohnungsmarkt im Bestand, der ist gekappt, der ist staatsreguliert. Zu den verfassungsrechtlichen Bedenken kann ich mich nicht äußern, ich bin kein Jurist. Aber das ist, glaube ich, die Wirkung, die man

damit erkennen kann. Und das heißt, dass sich für altruistische Eigentümer, für sozialorientierte Eigentümer, für nichtprofitorientierte Eigentümer, für die, die sich am Gemeinnutzgedanken orientieren, der Spielraum, Teil der Wohnungsversorgung zu sein, überhaupt erst wieder eröffnet. Im Moment, in den Berliner Innenstadtbezirken, können noch so tolle Projekte aus einem genossenschaftlichen Stiftungs-, dem Gemeinnutzgedanken verpflichteten Eigentümerbereich entstehen; die können gar kein aktiver Part der Wohnungsversorgung sein. Weil die nicht bereit sind, für ein Haus mit 30 Wohnungen sieben Millionen Euro zu bezahlen. Und das sind, glaube ich, Effekte, wo der Markt deutlich abkühlt und dann eben auch eine Beruhigung eintritt. Ich sehe gerade bei dem beschriebenen Engagement und dem Altruismus von vielen Eigentümern gar kein Problem, dass der deutsche Wohnungsbestand dann in Vernachlässigung verfällt. Dazu sind ja die meisten Eigentümer auch viel zu verantwortungsvoll.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Dann haben wir noch vier Fragen abzuarbeiten. Ich würde bitten kurz zu antworten. Herr Professor Lehmann-Richter auf die Frage der Kollegin Hönlinger.

SV Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter: Die Frage nach der verfassungsrechtlichen Problematik. Das kann ich in der Tat kurz machen, weil ich ja Zivilist bin und kein Verfassungsrechtler. Ich kann da auch nur spekulieren, da möchte ich mich zurückhalten. Ein Hinweis allerdings dazu: Wir hatten ja lange Zeit in den Ballungsgebieten über § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) in den 80er, 90er Jahren eine faktische Mietobergrenze durch die Rechtsprechung in Höhe von 20 Prozent. Da müsste man mal nachschauen, ob es dazu Rechtsprechung gibt, die das verfassungsrechtlich verworfen hat. Das ging ja so lange gut, bis der BGH aus Mietersicht gesagt hat, wir schauen nicht auf den konkreten Kiez, sondern auf die gesamte Gemeinde und dadurch ist eigentlich der gesamte Markt in Berlin doch umgedreht worden. Als ich angefangen habe als Anwalt, und sie haben mit einem Vermieter gesprochen aus Berlin, der hat immer gesagt, ich kann maximal 20 Prozent über der Ortsüblichkeit nehmen. Bis dann schlaue Leute ihm gesagt haben, das ist Schnee von gestern. Es gibt die BGH-Rechtsprechung und dadurch ist der Markt nach oben eigentlich aufgerissen worden. Und das ist dann auch mein letzter Satz dazu: Da sind die Städte ja auch nicht verwahrlost. Ich bin kein Stadtsoziologe.

Aber Berlin sieht ja trotzdem gut aus. Und zu dem Fall von Herrn Thomae, obwohl ich dazu nicht gefragt wurde, weil der hier rumschwirrt: Wenn eine Wohnung lange Zeit sehr, sehr günstig vermietet wurde und die Oma zieht aus, dann bedeutet das natürlich nicht, wenn ich eine Kappung bei der Vermietung habe, dass ich dann die Miete der Oma plus zehn Prozent nehme, sondern ich kann die ortsübliche Miete nehmen. Das ist ja nicht die ortsübliche Miete, die die Oma bezahlt hat. Also ich glaube, der Fall ist relativ leicht gelöst.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Genau! Herr Schach auf die Frage des Kollegen Dr. Luczak.

SV Klaus Schach: Mieterirrtum beim Minderungsrecht. Ich will mal so sagen, es gibt böse Vermieter, es gibt nicht-böse Vermieter. Es gibt böse Mieter und nicht-böse Mieter. Das ist gut verteilt. Aber per se ist kein Mensch böse und nachlässig. Der BGH zieht aber den Strang näher und verlangt von dem Mieter – das sind neuere Urteile der letzten Jahre – mehr Sorgfalt. Er kann sich also nicht auf Nachlässigkeit beziehen. Ich meine, dass der BGH mit dem Begriff „Anwendung verkehrsüblicher Sorgfalt“ einen guten Maßstab gesetzt hat. Wenn man das also weiter nehmen würde, nur „grob fahrlässig“ und „vorsätzlich“, würde das, ich will mal sagen, böse Mieter zum Anreiz bringen, sich darauf zu berufen und es also hinnehmen zu lassen. Die Fälle, die der BGH entschieden hat, waren Extremfälle. Feuchtigkeit mit Terrarien und Schlangen und was ich weiß und keine Lüftung. Noch schöner war ein Fall, da hatte jemand Silberfolie geklebt, darauf die Tapete, und beschwerte sich dann, dass es feucht würde. Das geht natürlich nicht. Das diffundiert ja nicht. Das war ein Räumungsprozess und kein Minderungsprozess. Ich meine also, dass der Begriff der „verkehrsüblichen Sorgfalt“ ausreichend und gut ist. Aber wie gesagt von dem Mieter wird neuerdings mehr verlangt.

Dasselbe gilt für Betriebskostenabrechnungen. Ich habe viele Fälle in der Mandantschaft gehabt. Aber auch als Richter. Ich saß ja auch mal beim Landgericht, wo Mieter ins Blaue hinein Kopien verlangt haben. Die haben nicht gesagt, was genau sie wollen, die wollten: Alles! Nach meinem Dafürhalten ist das von einem Vermieter nicht handhabbar. Es ist auf der anderen Seite schon schwierig und auch mühsam, zum Vermieter zu laufen, den man vielleicht sowieso nicht leiden kann, und

jetzt die Unterlagen einzusehen, von denen er keine Ahnung hat. Und da gibt es natürlich böse Vermieter, die stellen dem Mieter fünf Aktenordner hin und sagen, guck doch mal rein. Bums, aus! Da sind wieder Grenzen gesetzt. Genauso wie ein Mieter nicht in den Nachbarort, der also 30 Kilometer entfernt ist, fahren muss, um sich die Unterlagen anzusehen, würde ich sagen, wenn sich ein Vermieter so benimmt und sagt, hier friss und stirb und guck rein, dann macht er es dem Mieter unmöglich, da rein zu schauen. Und da kann der auch sagen, jetzt ist nicht mehr. Das Problem liegt aber auch ein bisschen weiter. Es sind ja immer die Heizkostenabrechnungen angesprochen worden. Die versteht der Vermieter nicht, die versteht der Mieter nicht und der in Anspruch genommene Anwalt versteht die auch nicht. Weil nämlich die Umrechnungsfaktoren – unabhängig von dem Fall mit der Ablesung, den Sie geschildert haben, Professor Häublein – ein Geheimnis von ista und Haste-nicht-gesehen sind. Da kommt keiner ran, ist also gar nicht erklärbar. Und bei komplizierten Betriebskostenabrechnungen ist es leider so, dann steht der Vermieter auch da. Ja, dann guck doch mal rein. Nun find mal irgendwas. Er selbst weiß auch gar nicht, wie das so läuft. Weil er nämlich auch Fremdfirmen hat, die das für ihn machen. Das ist mit Sicherheit ein Problem. Da, wo die Grenzen sind, ist es schwierig. Wenn Willkür auf einen oder auf der anderen Seite liegt, dann kommt man dem bei. Aber es liegt ja immer dazwischen. Da gibt es also tatsächlich gewisse Schwierigkeiten. Noch ein Satz. Der Mieter, der in die Unterlagen reinguckt und sagt: Diese Abrechnung, die verstehe ich nicht. Schick mir mal eine Kopie. Die will ich mal in Ruhe mit einem Anwalt, der darauf spezialisiert ist, durchgehen. Die, die, die, die und die Kopie, schick mir mal. Und wenn jetzt der Vermieter sagt: Nein, du kriegst gar keine mehr. Du warst ja hier, kannst ja hier gucken. Dann wäre das rechtsmissbräuchlich. Auch vom Vermieter. Also, das sind alles Einzelfälle, denen man beikommen kann. Und das sind dann wieder Fälle, die bei Gericht entschieden werden müssen. Ich will nur einen Satz sagen – eine Minute geben Sie mir noch. Die Sache mit der Justiz als eigenständiger Gewalt, das ist richtig. Aber ich bin missverstanden worden insofern. Einzelfälle kann die Gesetzgebung und die Regierung nicht verändern, die Urteile sind rechtskräftig. Wenn es aber viele Fälle dieser Art sind, hat der Gesetzgeber ganz sicher die Möglichkeit, dem durch Gesetz beizukommen. Und die Zehn-Prozent-Grenze, die ist ja nun jetzt das rote Tuch. Das wäre möglicherweise ein Einzelfall, aber wenn das so wichtig ist, dann dürfte wohl die Gesetzgebung auch den VIII. Senat ad acta legen können.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Aber die Gesetzgebung besteht aus vielen Abgeordneten, die unterschiedliche Auffassungen haben. Das muss man alles unter einen Hut bringen. Deswegen gibt es manchmal Gesetze, die der Bürger nicht versteht. Die wir auch nicht verstehen, weil es ein Kompromiss ist. Also, ist ein bisschen schwieriger, als Sie das vielleicht so von außen sehen.

Herr Siebenkotten auf die Frage des Kollegen Egloff.

SV Lukas Siebenkotten: Ich müsste jetzt, glaube ich, nur fünf Minuten filibustern, dann würde der Kollege Warnecke dem Umschluss zum Opfer fallen. Aber das möchte ich nicht. Deswegen versuche ich ganz kurz zu antworten, denn Herr Dr. Holm hat wesentliche Antworten auf die ihm genauso gestellte Frage bereits gegeben. Warum ich vorhin mit dem Kopf geschüttelt habe, war Folgendes: Herr Beck hat im Zusammenhang mit der Frage der Kappung der Wiedervermietungsmiete dargestellt, dass an der Wohnung was getan wurde. Und ohne in die Gefahr zu geraten, Herrn Steinbrück, Herrn Pronold oder wen auch immer verteidigen zu wollen – ich durfte neulich schon bei Haus & Grund die Bundeskanzlerin gegen den Vorwurf des Klassenkampfes ihres Präsidenten in Schutz nehmen –, möchte ich nur darauf hinweisen, dass die Kappung der Wiedervermietungsmiete, so wie ich das verstanden habe, jedenfalls so wie wir es als Mieterbund meinen, sich auf dieselbe Wohnung bezieht. Das heißt, es wird eine Wohnung neu vermietet, die vorher ein anderer gemietet hatte und nun ist es dieselbe. Wenn Sie die Wohnung allerdings vorher modernisieren, in welcher Form auch immer, gelten für meine Begriffe, jedenfalls ist das unsere Vorstellung, andere Regularien. Da möchte ich ausdrücklich drauf hinweisen. Insofern sehe ich das Problem nicht, was Sie dargestellt haben. Und die Verwahrlosung durch eine Mietpreisbremse vermag ich nicht zu erkennen. Es wurde ja eben schon gesagt, wie schön Berlin ist, obwohl es hier jahrzehntelang eine Mietpreisbremse gegeben hat. Was eine Verwahrlosungsgefahr beinhalten würde, wäre eine absolute Mietpreisbremse. Das heißt, wenn man sagen würde, die Miete darf nicht höher sein als, was weiß ich, 4,83 Euro kalt pro Quadratmeter. Da sähe ich diese Gefahr. Aber alle diese Dinge sind ja relativ. Sie haben eine Beziehung zur ortsüblichen Vergleichsmiete und die verändert sich ja. Insofern sehe ich diese Gefahr nicht.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Professor Warnecke auf die letzte Frage des Kollegen Egloff.

SV Dr. Kai Warnecke: Vielen Dank Herr Vorsitzender, vielen Dank Herr Egloff und vielen Dank Herr Siebenkotten für die zwei Minuten! Herr Egloff, wir nehmen die Pestel-Studie zur Kenntnis. Wir haben sie auch mit Sorge zur Kenntnis genommen, das muss ich sagen. Auch wenn wir in der Interpretation der Studie nicht unbedingt immer mit dem Pestel-Institut übereinstimmen. Da mag vielleicht die Sicht der Bauwirtschaft eine andere sein als die der Eigentümer. Zu der 45-Prozent-Mietbelastungsquote aus der Studie: Das bezieht sich auf die Warmmiete, und das ist genau der Grund, warum wir da durchaus Ihre Sorge teilen. Denn der Mietenanteil, also das was der Vermieter tatsächlich bekommt, der ist in den letzten Jahren eben nicht gestiegen. Was rasant gestiegen ist, sind die Betriebskosten, also die Warmmietkosten. Wir sind voll bei Ihnen, wenn Sie sagen, wir wollen angreifen, wir wollen die Energiewende auf die Beine stellen. Warum muss in Deutschland ein Industrieunternehmen im Januar diesen Jahres 15 Cent für eine Kilowattstromstunde bezahlen und der Verbraucher 28,5 Cent im Schnitt. Und es wird so weitergehen. Die Industrie behält die niedrigen Preise und die Verbraucher, Eigentümer und Mieter haben die hohen. Das führt zu einer Steigerung der Mietbelastungsquote. Dass wir diese energetische Modernisierung haben, führt auch zu einer Steigerung der Mietbelastungsquote. Das kam hier, glaube ich, heute unisono. Ich bin jetzt nicht stolz drauf, aber Haus & Grund hat sich nie als energetischer Sanierer an allererster Front hervorgetan. Wir wurden immer ausgelacht, und der Mieterbund sagt, ihr müsst mehr tun. Die Forderungen werden hochgedreht. Wir haben immer gesagt, es wird unbezahlbar. Das ist einfach so. Es ist für den Eigentümer, der es selbst machen muss, unbezahlbar. Und ja, es wird auch unbezahlbar für den Mieter. Es wird für alle Bürger in diesem Land unbezahlbar. Dritte Stellschraube. Da sehen Sie, Sie haben es selbst in der Hand, an vielen Punkten, die Mieten zu senken, wenn Sie die Kosten für Bauen in Deutschland gering halten. Wir sind bei einer Neubaukostenmiete von 9,50 Euro. Das liegt an kommunalen Satzungen, wie z. B. Stellplatzverordnungen. Da man da tausende von Euro an Abgaben bezahlen muss. Das Land Berlin als Beispiel, wird eher an einen Investor verkaufen als an jemanden, der eine Sozialwohnung auf dem Grundstück bauen will. Wir haben in Berlin 810 Prozent

Hebesatz auf der Grundsteuer. Alle drehen an der Schraube. BSR wird immer nur teurer. Die ganzen Nebenkosten explodieren. Professor Häublein hat es erwähnt, von 1998 bis 2010 ist allein der Abgabenanteil, Steuern und Abgaben, beim Strompreis von 25 Prozent auf 45 Prozent gestiegen. Gleichzeitig steigt der Strompreis, so dass dieser Anteil auch noch steigt. Das sind die wahren Kostentreiber. Deswegen betrachten wir das mit Sorge. Weil natürlich der Mieter nur ein Portemonnaie hat. Und wenn er schon das ganze Geld für die Nebenkosten ausgeben muss, hat er bald keins mehr für die Miete. Insofern ist das wirklich besorgniserregend, da teile ich Ihre Auffassung. Aber wir müssen dann an die Dinge rangehen, die das Ganze teuer machen. Und es ist nicht die Miete im eigentlichen Sinne. Deswegen sehen wir das mit der Mietpreisbremse anders, sondern wir müssen die anderen genannten Punkte angehen. Und das machen wir sehr gerne mit Ihnen. Vielen Dank!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Ich danke allen, dass Sie hier gewesen sind, sich eingebracht haben! Wir machen jetzt das Licht aus, sparen Energie. Ich wünsche allen noch einen schönen Abend. Bis vielleicht irgendwann mal wieder hier. Danke schön!

Ende der Sitzung: 20.03 Uhr

Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen), MdB
Vorsitzender