Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete

A. Problem und Ziel

Von den ca. 41 Millionen Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland sind über 19 Millionen Wohnungen vermietet. Ein ganz erheblicher Teil der Bevölkerung wohnt demnach zur Miete.

Um Wohnraummieter vor einem Verlust ihrer Wohnung zu schützen, wurde vor mehr als 45 Jahren das Verbot der Änderungskündigung eingeführt. Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Wohnraum daher nicht beliebig und nicht zum Zweck der Mieterhöhung kündigen, sondern nur aus berechtigtem Interesse. Um ihm jedoch insbesondere bei lang andauernden Mietverhältnissen eine wirtschaftliche Nutzung seines Eigentums auch angesichts steigender Kosten weiterhin zu ermöglichen, wurde dem Vermieter das Recht eingeräumt, in bestimmten zeitlichen Abständen vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu verlangen. Als Maßstab dafür, bis zu welcher Höhe der Mieter zustimmen muss, wurde das Instrument der ortsüblichen Vergleichsmiete entwickelt. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird derzeit gebildet aus den üblichen Entgelten, die in einer Gemeinde in den letzten vier Jahren für vergleichbaren Wohnraum vereinbart oder geändert wurden. Seit Juni 2015 ist die ortsübliche Vergleichsmiete auch Maßstab für die zulässige Neuvertragsmiete in den von den Landesregierungen bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (sogenannte Mietpreisbremse). Darüber hinaus ist auch in § 5 Absatz 2 Satz 1 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 hinsichtlich der relevanten üblichen Entgelte ein Betrachtungszeitraum von vier Jahren maßgeblich.

Der Mietwohnungsmarkt in der Bundesrepublik Deutschland hat sich in den letzten zehn Jahren stark verändert. In den Ballungszentren führte die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen zu einem extrem hohen Anstieg der Angebotsmieten. Dieser lag deutlich über dem Anstieg der Bestandsmieten. Wegen der Beschränkung des Betrachtungszeitraums auf vier Jahre bilden relativ betrachtet sehr viele jüngere Neuvertragsmieten die Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies hat zu erheblichen Steigerungen derselben in den Ballungszentren geführt, die deutlich über der Entwicklung des Verbraucherpreisindex lagen. Die Beschränkung des Betrachtungszeitraums auf vier Jahre ist deshalb in der jüngeren Vergangenheit wiederholt kritisiert worden.

B. Lösung

Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete wird von vier auf sechs Jahre verlängert. Dadurch werden einerseits kurzfristige Schwankungen des Mietwohnungsmarktes geringere Auswirkungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben. Auf Wohnungsmärkten mit stark steigenden Angebotsmieten wird dies zu einem gedämpften Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete führen. Die Begrenzung der Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf die letzten sechs Jahre sorgt andererseits dafür, dass die ortsübliche Vergleichsmiete den Marktbezug behält. Dem Vermieter wird ermöglicht, die Miete auf ein Niveau anzuheben, das in der Regel über dem Durchschnitt der Bestandsmieten liegt.

Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Damit bereits erstellte Mietspiegel oder sich in der Erstellung befindliche Mietspiegel auch nach dem Inkrafttreten der Neuregelung anwendbar bleiben beziehungsweise verwendet werden können, wird eine großzügige Übergangsregelung eingeführt.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Das Gesetz wird voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die Haushalte des Bundes, der Länder und der Gemeinden haben. Bund, Länder und Gemeinden werden von den Rechtsänderungen betroffen sein, soweit sie Wohnraum vermieten, der nicht preisgebunden ist. Darüber hinaus sind Entlastungen der öffentlichen Haushalte zu erwarten, soweit sie Leistungen für Wohngeld sowie Leistungen für Unterkunft nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erbringen. Diese lassen sich nicht im Einzelnen beziffern. Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln beim Bund soll finanziell und stellenmäßig im jeweiligen Einzelplan ausgeglichen werden.

E. Erfüllungsaufwand**E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Keiner.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Die Wirtschaft wird jährlich um ca. 184 000 Euro entlastet. Diese Entlastung stellt ein „Out“ im Sinne der „One in, one out“-Regel dar.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung der Länder ergibt sich eine geringfügige Entlastung des laufenden Erfüllungsaufwandes, die in der Summe nicht beziffert werden kann. Die entstehenden einmaligen Aufwände sind nicht zuverlässig quantifizierbar.

F. Weitere Kosten

Für Vermieter und Mieter von Wohnraum werden sich die Mieteinnahmen und die Mietausgaben im Durchschnitt verringern. Der Umfang dieser Verringerung hängt stark von der Entwicklung des Wohnungsmarktes ab. Sollten die Angebotsmieten in den zehn Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes in dem Umfang ansteigen wie in den Jahren 2017 und 2018, ist mit Mietmindereinnahmen und -ausgaben bundesweit wie folgt zu rechnen: im ersten Jahr ca. 117 Millionen Euro, im zweiten Jahr ca. 181 Millionen Euro, im dritten Jahr ca. 253 Millionen Euro, im vierten Jahr ca. 323 Millionen Euro, im fünften Jahr ca. 342 Millionen Euro, im sechsten Jahr ca. 362 Millionen Euro, im siebten Jahr ca. 384 Millionen Euro, im achten Jahr ca. 407 Millionen Euro, im neunten Jahr ca. 431 Millionen Euro und im zehnten Jahr ca. 458 Millionen Euro.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

**BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DIE BUNDESKANZLERIN**

Berlin, 21. Oktober 2019

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Herrn Dr. Wolfgang Schäuble
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeit-
raums für die ortsübliche Vergleichsmiete

mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizu-
führen.

Federführend ist das Bundesministerium des Justiz und für Verbraucher-
schutz.

Die Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gemäß § 6 Absatz 1
NKRG ist als Anlage 2 beigefügt.

Der Gesetzentwurf ist dem Bundesrat am 27. September 2019 als beson-
ders eilbedürftig zugeleitet worden.

Die Stellungnahme des Bundesrates zu dem Gesetzentwurf sowie die Auf-
fassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates wer-
den unverzüglich nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Angela Merkel

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

In § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird das Wort „vier“ durch das Wort „sechs“ ersetzt.

Artikel 2

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

In § 5 Absatz 2 Satz 1 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) geändert worden ist, wird das Wort „vier“ durch das Wort „sechs“ ersetzt.

Artikel 3

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:

„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]

Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete

(1) Mietspiegel können auch nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] nach § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung neu erstellt werden, wenn der Stichtag für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor dem ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zweiten auf das Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes folgenden Kalendermonats] liegt und der Mietspiegel vor dem ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zwölften auf das Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes folgenden Kalendermonats] veröffentlicht wird. Mietspiegel, die nach Satz 1 neu erstellt wurden oder die bereits am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

dieses Gesetzes] existierten, können entsprechend § 558d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(2) In Gemeinden oder Teilen von Gemeinden, in denen ein Mietspiegel nach Absatz 1 Satz 1 neu erstellt wurde oder in denen am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] ein Mietspiegel existierte, ist § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung anzuwenden, bis ein neuer Mietspiegel anwendbar ist, längstens jedoch zwei Jahre ab der Veröffentlichung des zuletzt erstellten Mietspiegels. Wurde dieser Mietspiegel innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst, ist die Veröffentlichung der ersten Anpassung maßgeblich.“

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Ziel des Gesetzes ist eine moderate Nachjustierung der Definition der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ in § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), um die Belange der Mieter und Vermieter von Wohnraum wieder in ein ausgewogeneres Verhältnis zu bringen.

1. Hintergrund – Entwicklung des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete geht zurück auf das Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 25. November 1971 (BGBl. I S. 1839), mit dem Vermietern verboten wurde, Mietverhältnisse über Wohnraum zum Zweck der Mieterhöhung zu kündigen. Vermieter können Wohnraummietverhältnisse seitdem nur noch kündigen, wenn sie ein berechtigtes Interesse an der Kündigung haben, etwa bei Eigenbedarf oder bei nicht unerheblichen schuldhaften Vertragsverletzungen des Mieters. Als Ausgleich für das Verbot der Änderungskündigung wurde gleichzeitig das Mieterhöhungsverlangen eingeführt. Der Vermieter konnte die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn der bisherige Mietzins seit einem Jahr unverändert fortbesteht und der angestrebte Mietzins die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden, nicht übersteigt. Umfasst von den „üblichen Entgelten“ waren damals ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder einer Änderungsvereinbarung hinsichtlich der Miethöhe alle aktuell geschuldeten Entgelte. Die zunächst befristeten Regelungen zur Mieterhöhung wurden durch das Zweite Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) entfristet und als Dauerrecht im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Artikel 3 des Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum) verankert.

Der Begriff der üblichen Entgelte, bis zu denen eine Mieterhöhung verlangt werden kann, wurde durch das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) eingeschränkt auf Entgelte für vergleichbare Wohnungen, die in den letzten drei Jahren neu vereinbart oder geändert wurden. Mit dieser Einschränkung sollte Wohnungsleerstand vermieden und Vermietern eine wirtschaftlichere Nutzung der Mietwohnungen ermöglicht werden. Zum Schutz der Mieter vor hohen Mietsteigerungen wurde eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen eingeführt. Das Vierte Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) erweiterte den Begriff der üblichen Entgelte, die den Maßstab für eine Mieterhöhung bilden, dadurch, dass die letzten vier statt drei Jahre betrachtet werden. Das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) verankerte den Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete im Gesetz und überführte die Regelungen zur Mieterhöhung in die §§ 557 ff. BGB. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde schließlich durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) um die vergleichbare „energetische Ausstattung und Beschaffenheit“ ergänzt. Seitdem wird gemäß § 558 Absatz 2 BGB die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Seit dem 1. Juni 2015 ist die ortsübliche Vergleichsmiete auch Maßstab für die zulässige Neuvertragsmiete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmt wurden (§§ 556d ff. BGB – sogenannte Mietpreisbremse).

Dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete vergleichbar ist der Begriff der üblichen Entgelte, der als Maßstab für das Verbot der Mietpreisüberhöhung in § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStG) dient.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

2. Veränderung des Wohnungsmarktes, insbesondere Entwicklung der Mieten

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren erheblich verändert. Eine hohe Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig geringer Neubautätigkeit führte insbesondere in den Ballungsgebieten zu einem erheblichen Anstieg der Angebotsmieten. Dieser lag im Durchschnitt deutlich über dem Anstieg der Bestandsmieten. Im Zeitraum 2009 bis 2018 stiegen die Angebotsmieten im Durchschnitt um 37,4 Prozent, während die Bestandsmieten um lediglich 12,9 Prozent stiegen (vergleiche Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Florian Toncar u. a. und der Fraktion der FDP, Bundestagsdrucksache 19/9325; Mietindex des Statistischen Bundesamtes; Auskunft des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)). Dabei gestaltete sich der Anstieg der Angebotsmiete regional sehr unterschiedlich. Während im Zeitraum 2016 bis 2018 bezogen auf das gesamte Bundesgebiet ca. 13 Prozent der Mietwohnungen einem regional stagnierenden Wohnungsmarkt zuzurechnen waren mit einem jährlichen Anstieg der Angebotsmieten um etwa 1 Prozent, zählten im selben Zeitraum ca. 28 Prozent der Mietwohnungen zu einem regional ansteigenden Mietwohnungsmarkt mit jährlich um ca. 5 Prozent steigenden Angebotsmieten und weitere ca. 25 Prozent der Mietwohnungen sogar zu einem stark ansteigenden Mietwohnungsmarkt mit jährlich um ca. 8 Prozent steigenden Angebotsmieten (BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, 2019). Demgegenüber lag der Anstieg des Verbraucherpreisindex in demselben Zeitraum bei durchschnittlich jährlich unter 2 Prozent (vergleiche Daten des Statistischen Bundesamtes).

Die in den letzten zehn Jahren entstandene Schere zwischen der Entwicklung der Neuvertrags- und der Bestandsmieten wirkt sich auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete aus. Die Fokussierung des Betrachtungszeitraums auf die letzten vier Jahre führt dazu, dass überproportional viele jüngere Neuvertragsmieten in die ortsübliche Vergleichsmiete einfließen. In sehr dynamischen Mietmärkten mit stark wachsenden Angebotsmieten führt dies zu einem sehr deutlichen Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Der Betrachtungszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier Jahren wird deshalb seit mehreren Jahren als zu kurz kritisiert. Bereits der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD vom 16. Dezember 2013 sah deshalb vor, dass die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt wird. Nachdem dieses Vorhaben in der 18. Legislaturperiode nicht mehr realisiert werden konnte, haben sich CDU, CSU und SPD im Koalitionsvertrag vom 12. März 2018 darauf verständigt, die Verlängerung des Betrachtungszeitraums zu prüfen.

Simulationsrechnungen des BBSR zeigten, dass auf dynamischen Mietmärkten mit jährlich um 5 Prozent ansteigenden Angebotsmieten bereits die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre zu einem unmittelbaren Sinken der ortsüblichen Vergleichsmiete um ca. 3 Prozent führen und den jährlichen Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4,8 Prozent auf 4,4 Prozent reduzieren würde.

Vor diesem Hintergrund, erscheint es nicht länger angemessen, den Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete auf vier Jahre zu beschränken.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Der Betrachtungszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird von vier auf sechs Jahre verlängert (§ 558 Absatz 2 Satz 1 BGB). Dadurch können mehr Bestandsmieten in die ortsübliche Vergleichsmiete eingehen. Kurzfristige Änderungen der Angebotsmieten werden einen geringeren Einfluss auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Sie werden dementsprechend auch geringere Auswirkungen haben auf die Möglichkeit zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 1 BGB und auf die zulässige Neuvertragsmiete in den von den Landesregierungen gemäß § 556d BGB bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre wird auch dazu führen, dass die Erstellung eines Mietspiegels einfacher und voraussichtlich kostengünstiger wird, da die positive Rücklaufquote im Rahmen der Befragung und Datenerhebung im Vorfeld der Erstellung eines Mietspiegels erhöht werden kann und auf diese Weise mehr Mietverhältnisse im Mietspiegel berücksichtigt werden können.

Durch die zeitliche Beschränkung des Betrachtungszeitraums auf die letzten sechs Jahre bleibt gleichzeitig der Marktbezug der ortsüblichen Vergleichsmiete gewahrt. Neuvertragsmieten werden auch künftig mit einem erheblichen Anteil in die ortsübliche Vergleichsmiete eingehen. In Märkten mit steigenden Angebotsmieten wird dies

dazu führen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete weiterhin über dem Durchschnitt der Bestandsmieten beziehungsweise aller Mieten liegen wird und sich im Zeitverlauf zumindest leicht dynamisch entwickeln wird. Dies gilt selbst für Märkte mit lediglich leicht steigenden Angebotsmieten. Dies ermöglicht es Vermietern weiterhin, die Miete in längerfristigen Wohnraummietverhältnissen in der Regel auf ein Niveau anzuheben, das über dem Durchschnitt der Bestandsmieten liegt. Auf sechs Jahre erweitert wird auch der Betrachtungszeitraum für die üblichen Entgelte in § 5 Absatz 2 Satz 1 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 (WiStG). Es handelt sich um eine gebotene Folgeänderung, da der Begriff der üblichen Entgelte im WiStG im Wesentlichen dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete im BGB entspricht.

Weiter wird eine Übergangsvorschrift für Gemeinden eingeführt, in denen Mietspiegel gelten, die nach dem vierjährigen Betrachtungszeitraum erstellt wurden. Gleiches gilt für Gemeinden, in denen sich solche Mietspiegel in der Erstellung befinden, sofern diese ein Jahr nach dem Inkrafttreten des Gesetzes veröffentlicht werden. In diesen Gemeinden kann für einen Übergangszeitraum der bisherige vierjährige Betrachtungszeitraum weiter gelten. Die Länge des Übergangszeitraums orientiert sich an den Fristen, die für die Erstellung und Anpassung qualifizierter Mietspiegel vorgesehen sind. Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, dass auch unmittelbar nach Inkrafttreten des Gesetzes Mietspiegel verwendet werden können, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Zugleich sollen Investitionen, die Gemeinden bereits für die Erstellung von Mietspiegeln vorgenommen haben, und das Vertrauen der Gemeinden auf die Investitionssicherheit geschützt werden.

III. Alternativen

Alternativen, mit denen die Regelungsziele in gleicher Weise erreicht werden können, sind nicht ersichtlich.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (Bürgerliches Recht und Strafrecht).

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist vereinbar mit dem Recht der Europäischen Union und mit völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat.

VI. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Eine Verwaltungsvereinfachung ergibt sich einerseits für Mieter und Vermieter, die die ortsübliche Vergleichsmiete zum Beispiel in einem Mieterhöhungsverlangen anhand von Vergleichswohnungen bestimmen beziehungsweise auf diese Bezug nehmen, und andererseits für Gemeinden, die Mietspiegel erstellen. Indem für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch Mieten heranzuziehen sind, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert wurden, wächst der Anteil der Mietwohnungen, die als Vergleichswohnungen in Frage kommen und Eingang in den Mietspiegel finden können. Bei der Datenerhebung für einen Mietspiegel steigt der relevante Rücklauf aus den Befragungen der Mieter und Vermieter. Um eine bestimmte Nettostichprobe zu erhalten, müssen nicht mehr so viele Befragungen wie bisher durchgeführt werden.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit dem Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Regelung dient dem Bereich „Bezahlbarer Wohnraum für alle“ (Indikator 11.3) der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, indem sie in Gebieten mit steigenden Angebotsmieten zu einer Senkung der ortsüblichen Vergleichsmiete beiträgt. Dadurch verringern sich die Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete. Gleichzeitig sinkt die zulässige Neuvertragsmiete im Vergleich zur ohne Änderung zulässigen

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Neuvertragsmiete in den von den Landesregierungen ausgewiesenen Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Sinkende Mieten dienen auch dem Bereich „Armut begrenzen“ (Indikator 1.1.a) der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie sowie der Vorbeugung von Armut und sozialer Ausgrenzung (Prinzip 5 der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie). Die im Entwurf vorgesehene moderate Erweiterung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre berücksichtigt sowohl die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (des Vermieters) als auch die soziale Gerechtigkeit und verwirklicht damit Prinzip 1 der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Die Rechtsänderung wird voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die Haushalte des Bundes, der Länder und der Gemeinden haben. Für öffentliche Haushalte, die nicht preisgebundenen Wohnraum in Gemeinden mit steigenden Angebotsmieten vermieten, können sich geringere Mieteinnahmen ergeben. Im Gegenzug sind aber Entlastungen der öffentlichen Haushalte zu erwarten, soweit sie Leistungen für Wohngeld sowie Leistungen für Unterkunft nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erbringen. Der Umfang der geringeren Mieteinnahmen und der Umfang der Einsparungen lassen sich im Einzelnen nicht beziffern. Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln beim Bund soll finanziell und stellenmäßig im jeweiligen Einzelplan ausgeglichen werden.

4. Erfüllungsaufwand

a) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für die Bürgerinnen und Bürger ergibt sich keine Änderung des Erfüllungsaufwandes.

b) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft verringert sich der jährliche Erfüllungsaufwand um Personalkosten in Höhe von ca. 184 000 Euro. Informationspflichten der Wirtschaft sind von den Änderungen nicht betroffen. Änderung des jährlichen Erfüllungsaufwandes:

Fallzahl (Betroffene)	Zeitaufwand in Minuten pro Fall	Lohnsatz in Euro/Stunde pro Fall	Sachkosten in Euro pro Fall	Personalkosten in Euro	Sachkosten in Euro
64 000	-5	34,50	0	-184 000	0

Eine Verringerung des Erfüllungsaufwandes ergibt sich für Vermieter von Wohnraum, welche die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmen müssen.

Anlass zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete entsteht für Vermieter, die beabsichtigen, die Miete eines bestehenden Wohnraummietverhältnisses bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB zu erhöhen. Gleiches gilt für Vermieter, die Wohnraum in einem von einer Landesregierung bestimmten Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (Geltungsbereich der sogenannten Mietspreisbremse) erneut vermieten wollen. Diese dürfen keine Miete verlangen, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent übersteigt (§ 556d Absatz 1 BGB), sofern nicht eine der in den §§ 556e und 556f BGB geregelten Ausnahmen greift (zum Beispiel Erstvermietung nach Neubau oder nach umfassender Modernisierung).

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gemäß § 558c Absatz 1 BGB zwar durch Mietspiegel abgebildet. Existiert für die betreffende Gemeinde aber kein Mietspiegel, ist die ortsübliche Vergleichsmiete in anderer Weise zu bestimmen, etwa anhand von Vergleichswohnungen oder durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Vermieter haben das Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete darüber hinaus in Textform zu begründen und können hierzu nach § 558a Absatz 2 BGB Bezug nehmen auf einen Mietspiegel, auf die Auskunft aus einer Mietdatenbank, auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder auf entsprechende Entgelte für mindestens drei vergleichbare Wohnungen. Da die ortsübliche Vergleichsmiete nun aus den Mieten gebildet wird, die in den vergangenen sechs Jahren – statt den vergangenen vier Jahren – vereinbart oder erhöht wurden, steht Vermietern, die die ortsübliche Vergleichsmiete anhand von Vergleichswohnungen recherchieren, jetzt eine größere Auswahl an Vergleichswohnungen zur Verfügung. Dadurch können Vermieter einfacher die drei Vergleichswohnungen finden, die in § 558a Absatz 2 Nummer 4

BGB zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens vorgesehen sind. Sie müssen in weniger Fällen als bisher teure Sachverständigenutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einholen.

Zur Bestimmung der Fallzahl für Mieterhöhungen im Bestand ist von rund 18,8 Millionen Wohnraummietverhältnissen in der Bundesrepublik Deutschland auszugehen. Hiervon sind die ca. 6,5 Millionen jährlich neu begründeten Mietverhältnisse abzuziehen, da Mieterhöhungen nach § 558 Absatz 1 BGB nur alle zwölf Monate geltend gemacht werden dürfen. Die verbleibenden etwa 12,3 Millionen Bestandsmietverhältnisse liegen gemäß einer Auswertung des BBSR zu 38 Prozent (4,68 Millionen) in Gebieten ohne Mietspiegel. Von diesen sind ungefähr 10 Prozent jährlich von einer Mieterhöhung betroffen (468 000). Diese Schätzung berücksichtigt einerseits Mietverhältnisse, in denen Mieterhöhungen nicht zulässig sind, weil die Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt oder weil eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart wurde. Sie berücksichtigt andererseits den Umstand, dass Mieterhöhungsverlangen im Ermessen des Vermieters liegen und dass sie häufig in größeren Zeitabständen als bei isolierter Betrachtung des § 558 Absatz 1 BGB gesetzlich zulässig erklärt werden, da die Miete nach § 558 Absatz 3 BGB innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent beziehungsweise 15 Prozent erhöht werden darf (sogenannte Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB).

Hinzu kommt die Zahl der jährlichen Neuvermietungen in Gebieten mit geltender Mietpreisbremse, für die es keine Mietspiegel gibt und bei denen folglich die ortsübliche Vergleichsmiete in anderer Weise, etwa über Vergleichswohnungen, ermittelt werden muss. Dies betrifft nach Auskunft des BBSR ca. 5,3 Prozent des Gesamtmietwohnungsbestandes. Die Zahl der jährlichen Neuvermietungen liegt nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes zwischen 6 und 7 Millionen, so dass von etwa 6,5 Millionen Neuvermietungen jährlich ausgegangen wird. Für rund 344 500 Neuvermietungen sind somit potenziell Recherchen der ortsüblichen Vergleichsmiete erforderlich, die nicht auf einen Mietspiegel zurückgreifen können. Aufgrund der für Gebiete mit geltender Mietpreisbremse gültigen Ausnahmetatbestände sowie unter der Annahme, dass nicht jeder Vermieter bei einer Neuvermietung über die Vormiete hinausgeht, wird geschätzt, dass tatsächlich nur in der Hälfte dieser Fälle eine Recherche zur ortsüblichen Vergleichsmiete durch den Vermieter erfolgt.

In der Summe dürften jährlich geschätzt rund 640 000 Recherchen der Vermieter zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen, die nicht auf einen Mietspiegel gestützt werden können (468 000 bei Bestandsmieten zuzüglich 172 250 bei Neuvermietungen).

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes kann in diesen Fällen zur Erleichterung der Suche nach einer ausreichenden Anzahl von Vergleichswohnungen führen. Eine Erleichterung tritt allerdings nicht ein, wenn ein Vermieter bereits auf der Basis des vierjährigen Betrachtungszeitraums genügend Vergleichswohnungen finden konnte oder wenn sich seine Schwierigkeiten, Vergleichswohnungen zu finden, auch bei einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre nicht verringern. Eine Erleichterung dürfte somit eher bei Vermietern eintreten, die nur wenige Wohnungen oder Wohnungen in kleinen Gemeinden vermieten. Können Vermieter hingegen auf einen eigenen großen Wohnungsbestand in einer Gemeinde zurückgreifen, dürfte eine Entlastung nicht eintreten oder deutlich geringer ausfallen. Die Anzahl der Fälle, in denen die Verlängerung des Betrachtungszeitraums zu einer Erleichterung der Recherche von Vergleichswohnungen führt, wird auf gerundet 10 Prozent (64 000) geschätzt, so dass im Ergebnis bei 64 000 Recherchen eine Entlastung erwartet werden kann.

Der zeitliche Aufwand von Vermietern für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand von Vergleichswohnungen wird auf durchschnittlich 30 Minuten geschätzt. Für den darin enthaltenen Arbeitsschritt „Datenermittlung“ wird die Zeitersparnis durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums mit fünf Minuten pro Fall angenommen. Bei einem Lohnsatz von 34,50 Euro je Stunde (Gesamtwirtschaft A-S laut Anhang VI des Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes des Statistischen Bundesamtes, 2018) führt dies zu einer jährlichen Entlastung von 184 000 Euro.

Keine Änderung im Erfüllungsaufwand ergibt sich durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die üblichen Entgelte in § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStG.

c) Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung der Länder wird sich der Erfüllungsaufwand voraussichtlich insoweit verringern, als der Aufwand für die Gemeinden, die Mietspiegel aufgrund einer Primärdatenerhebung bei Mietern und Vermietern erstellen, sinkt. Gemeinden sollen nach der Regelung in § 558c Absatz 4 Satz 1 BGB Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete können mehr Mietverhältnisse für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Dadurch steigt bei einer Primärdatenerhebung die Anzahl der relevanten Rückläufer aus Befragungen zum Mietspiegel. Um aus der Datenerhebung eine bestimmte Nettostichprobe zu erhalten, müssen nicht mehr so viele Mieter beziehungsweise Vermieter wie bisher befragt werden.

Aufgrund der bestehenden Unterschiede in der Erstellung von Mietspiegeln können die daraus resultierenden Minderaufwände allerdings nicht geschätzt werden. Für Gemeinden, die ihren Mietspiegel eigenverantwortlich erstellen, wird durch die einfachere Datenerhebung eine Entlastung von schätzungsweise zwei Stunden pro Mietspiegel entstehen. Die Anzahl der Gemeinden, die für die Datenerhebung zum Mietspiegel eigenes Personal einsetzen, ist jedoch nicht bekannt. Für die vielen Gemeinden, die die Primärdatenerhebung an ein externes Institut vergeben, lässt sich der Minderaufwand durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums nicht schätzen. Bei der Datenerhebung wird es zwar voraussichtlich zu mehr relevanten Rückläufen kommen. Ob das Mietspiegelinstitut dadurch mehr relevante Daten erhält oder ob es von vornherein weniger Daten erhebt und dadurch Zeit einspart, hängt aber von der Entscheidung des Mietspiegelinstituts beziehungsweise der beauftragenden Gemeinde ab und lässt sich nicht vorhersehen. Ebenso kann nicht sicher angenommen werden, dass sich durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums die für die externe Mietspiegelerstellung anfallenden Kosten verringern. Dieses erscheint zwar möglich, hängt aber von der jeweiligen Vertragsgestaltung und davon ab, ob das Mietspiegelinstitut aufgrund der Verlängerung des Betrachtungszeitraums tatsächlich weniger Daten erheben wird.

Weiter ist zu erwarten, dass unmittelbar nach Inkrafttreten der Neuregelung mehr Gemeinden als sonst üblich ihren Mietspiegel erneuern beziehungsweise dass Gemeinden – in der Erwartung günstiger ortsüblicher Vergleichsmieten – erstmals einen Mietspiegel erstellen werden. Wie hoch diese Zahl sein wird, kann nicht prognostiziert werden, da dies unter anderem vom politischen Willen auf der lokalen Ebene abhängig ist. Auch sind keine Daten zum durchschnittlichen Aufwand für die Erstellung eines Mietspiegels vorhanden.

5. Weitere Kosten

Durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre wird die ortsübliche Vergleichsmiete voraussichtlich künftig in geringerem Maße ansteigen, als dies bei einem vierjährigen Betrachtungszeitraum der Fall wäre. Da Mietverträge im jüngsten Bezugsjahr gegenwärtig in der Regel die höchsten Mieten aufweisen, wird durch die Berücksichtigung zusätzlicher älterer Mietverträge mit weniger hohem Mietniveau ein dämpfender Effekt erzielt.

Dies führt dazu, dass die Potentiale für eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB künftig geringer ausfallen werden als bei Fortgeltung des vierjährigen Betrachtungszeitraums. Auch in den Gebieten der Geltung der Mietpreisbremse wird die zulässige Neuvertragsmiete weniger stark steigen, sofern nicht ohnehin eine Ausnahme von der Mietpreisbremse greift.

a) Ausgangslage: Wesentliche Parameter für eine Schätzung

Zur Schätzung der sich hierdurch verändernden Einnahmen und Ausgaben von Mietern und Vermietern ist die Heterogenität des Mietwohnungsmarktes in der Bundesrepublik Deutschland zu berücksichtigen. Gemeinden mit sehr dynamischer Entwicklung der Angebotsmieten stehen Gemeinden gegenüber, in denen die Höhe der Angebotsmieten seit Jahren nahezu stagniert. Die Frage, in welchem Umfang sich die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis eines Sechs-Jahres-Zeitraums gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis eines Vier-Jahres-Zeitraums verringern wird, hängt entscheidend davon ab, wie sich die Angebotsmieten in Zukunft entwickeln werden. Dies wird anhand der Daten aus der Vergangenheit geschätzt und kann für die Zukunft nicht sicher vorausgesagt werden.

Die Auswirkung der Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete wird getrennt für vier Mietwohnungsmärkte prognostiziert, die sich hinsichtlich des Anstiegs der Angebotsmiete – stagnierend, leicht ansteigend, ansteigend und stark ansteigend – unterscheiden. Dieses vom BBSR entwickelte Modell berücksichtigt den Anstieg der Angebotsmieten im Zeitraum 2017 bis 2018 und ordnet die in der Bundesrepublik Deutschland auf Basis der Daten des Zensus 2011 vorhandenen Mietwohnungen einem dieser Mietwohnungsmärkte zu.

Nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes wird die ortsübliche Vergleichsmiete in jedem dieser Mietwohnungsmärkte in den nächsten zehn Jahren ansteigen, allerdings in unterschiedlichem Umfang. Zur Schätzung des Anstiegs hat das Statistische Bundesamt als Ausgangsniveau eine ortsübliche Vergleichsmiete abhängig vom vierjährigen (2015 bis 2018) und vom sechsjährigen (2013 bis 2018) Betrachtungszeitraum als Modell berechnet. Für die Schätzung der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen zehnjährigen Zeitraum ist die Veränderungsdynamik der Angebotsmiete von 2017 auf 2018 linear fortgeschrieben worden. Dieses Modell kann die Realität wegen der nur schwer prognostizierbaren künftigen Mietpreisentwicklung nur annäherungsweise abbilden.

Sollten in den nächsten zehn Jahren die Angebotsmieten in den beschriebenen Mietwohnungsmärkten in gleicher Weise wie in den Jahren 2017 und 2018 weiter steigen, wird sich die ortsübliche Vergleichsmiete – einerseits bei Fortgeltung des vierjährigen Betrachtungszeitraums und andererseits bei Einführung des sechsjährigen Betrachtungszeitraums – prognostisch wie folgt entwickeln:

Tabelle 1: Wesentliche Parameter zur Schätzung der sich verändernden Mieteinnahmen und -ausgaben

Mietwohnungsmarkt	Prognose der ortsüblichen Vergleichsmiete in Euro je m ²				Anzahl Wohnungen auf Basis des Zensus 2011
	Ausgangsniveau der ortsüblichen Vergleichsmiete (Modellannahme, 2018) nach vier- bzw. sechsjährigem Betrachtungszeitraum	Jährlicher Anstieg der Angebotsmiete (Durchschnitt: 2017/2018)	Ortsübliche Vergleichsmiete nach vierjährigem Betrachtungszeitraum in zehn Jahren	Ortsübliche Vergleichsmiete nach sechsjährigem Betrachtungszeitraum zehn Jahre nach Inkrafttreten	
stagnierend	vierjährig: 5,99 sechsjährig: 5,88	+0,9 Prozent	6,55	6,43	2 146 039
leicht ansteigend	vierjährig: 7,16 sechsjährig: 6,91	+3,7 Prozent	10,30	9,94	5 292 954
ansteigend	vierjährig: 6,89 sechsjährig: 6,57	+5,1 Prozent	11,33	10,80	4 544 448
stark ansteigend	vierjährig: 7,70 sechsjährig: 7,18	+7,8 Prozent	16,32	15,21	4 072 916

Quelle: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mithilfe von Zahlen des BBSR und eigener Annahmen

Für die Schätzung, welche Auswirkungen die Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf die Mieteinnahmen und -ausgaben voraussichtlich haben wird, sind die durchschnittlichen Größen der Mietwohnungen des Mietwohnungsbestandes in der Bundesrepublik Deutschland zu berücksichtigen. Für die Hochrechnung werden die unterschiedlichen Wohnungsgrößen gruppiert. Sie gehen gemäß ihrem Anteil am Gesamtwohnungsmarkt der vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Umfang von 16 056 357 Wohnungen (vergleiche Sonderauswertung des BBSR) wie folgt in die Schätzung ein:

- Wohnungen von 30 m² zu 7,1 Prozent,
- Wohnungen von 50 m² zu 27,7 Prozent,
- Wohnungen von 70 m² zu 35,0 Prozent,
- Wohnungen von 90 m² zu 17,4 Prozent,
- Wohnungen von 110 m² zu 6,9 Prozent,
- Wohnungen von 130 m² zu 4,3 Prozent,
- Wohnungen von 160 m² zu 1,7 Prozent (vergleiche Statistisches Bundesamt 2016: Bauen und Wohnen; Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014, Fachserie 5, Heft 1, Seite 22).

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Zur Prognose der geringeren Mieteinnahmen und -ausgaben wird das jeweilige Ausgangsniveau der modellierten ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde gelegt. Hierzu wird gemäß nachfolgender Tabelle differenziert nach Wohnungsgröße, Mietwohnungstyp und danach, ob der Betrachtungszeitraum zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete vier Jahre (Alte Regelung – AR) oder sechs Jahre (Neuregelung – NR) beträgt.

Tabelle 2: Geschätzte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung (Ausgangsniveau, monatlich)

Wohnungsgröße	Mietwohnungstyp							
	stagnierend		leicht ansteigend		ansteigend		stark ansteigend	
	AR	NR	AR	NR	AR	NR	AR	NR
	5,99 €/m ²	5,88 €/m ²	7,16 €/m ²	6,91 €/m ²	6,89 €/m ²	6,57 €/m ²	7,70 €/m ²	7,18 €/m ²
30 m ²	179,61	176,43	214,81	207,37	206,69	197,07	231,03	215,32
50 m ²	299,34	294,05	358,01	345,62	344,49	328,45	385,05	358,87
70 m ²	419,08	411,67	501,21	483,86	482,29	459,83	539,07	502,42
90 m ²	538,82	529,28	644,42	622,11	620,08	591,21	693,09	645,96
110 m ²	658,56	646,90	787,62	760,35	757,88	722,59	847,11	789,51
130 m ²	778,29	764,52	930,82	898,60	895,68	853,97	1 001,13	933,06
160 m ²	957,90	940,95	1 145,63	1 105,97	1 102,37	1 051,04	1 232,16	1 148,38

Quelle: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mithilfe von Zahlen des BBSR und eigener Annahmen

Die folgende Tabelle zeigt die Differenz zwischen den geschätzten verschiedenen Werten der ortsüblichen Vergleichsmiete je Wohnung (Tabelle 2), die durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre im Ausgangsniveau entsteht.

Tabelle 3: Differenz der ortsüblichen Vergleichsmiete je Wohnung differenziert nach Wohnungsgröße (Ausgangsniveau, monatlich, Angaben in Euro)

Wohnungsgröße	Mietwohnungstyp			
	stagnierend	leicht ansteigend	ansteigend	stark ansteigend
30 m ²	- 3,18	- 7,44	- 9,62	- 15,71
50 m ²	- 5,30	- 12,39	- 16,04	- 26,18
70 m ²	- 7,42	- 17,35	- 22,46	- 36,65
90 m ²	- 9,53	- 22,31	- 28,87	- 47,13
110 m ²	- 11,65	- 27,27	- 35,29	- 57,60
130 m ²	- 13,77	- 32,22	- 41,71	- 68,07
160 m ²	- 16,95	- 39,66	- 51,33	- 83,78

Quelle: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mithilfe von Zahlen des BBSR und eigener Annahmen

Für die Schätzung, wie sich die Regelung in den Jahren nach ihrem Inkrafttreten auswirken wird, ist zu berücksichtigen, dass der längere Betrachtungszeitraum aufgrund der Übergangsregelung in vielen Gemeinden zeitlich verzögert eintreten wird. In Gemeinden ohne Mietspiegel kommt der längere Betrachtungszeitraum sofort zur Anwendung. Diese meist kleineren Gemeinden haben einen Anteil am gesamten Mietwohnungsbestand von ca. 38 Prozent (Auswertung des BBSR, Stand: Februar 2019). In Gemeinden mit Mietspiegel ist das Inkrafttreten des verlängerten Betrachtungszeitraums davon abhängig, wann ein Mietspiegel auf Basis des sechsjährigen Betrachtungszeitraums veröffentlicht wird und wann der letzte Mietspiegel auf der Grundlage des vierjährigen Betrachtungszeitraums erstellt beziehungsweise angepasst wurde. Die alte Regelung gilt zunächst fort bei Existenz eines Mietspiegels auf Basis des vierjährigen Bezugszeitraums, sofern der Mietspiegel vor oder spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten der Neuregelung veröffentlicht wurde. Ihre Geltung endet spätestens zwei Jahre nach Veröffentlichung dieses Mietspiegels oder – bei Anpassung des Mietspiegels – spätestens zwei Jahre nach der ersten

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Anpassung. Somit kann der vierjährige Betrachtungszeitraum in Gemeinden, die Mietspiegel immer neu erstellen, bis zu drei Jahre nach Inkrafttreten der Regelung fortgelten. In Gemeinden, die Mietspiegel der Marktentwicklung anpassen, kann die alte Regelung maximal fünf Jahre anwendbar sein. Es lässt sich nicht sicher prognostizieren, wann Mietspiegel nach Inkrafttreten der Neuregelung neu erstellt oder angepasst werden. Insbesondere erscheint es möglich, dass Gemeinden Mietspiegel nach dem sechsjährigen Betrachtungszeitraum früher als in dem bisherigen Turnus erstellen, wenn sie sich hiervon günstigere Effekte für die Mietpreisentwicklung versprechen. Weiter ist bekannt, dass die größten Städte der Bundesrepublik Deutschland ihre Mietspiegel üblicherweise alle zwei Jahre neu erstellen. Auf dieser Grundlage wird geschätzt, dass mit Inkrafttreten dieses Gesetzes der sechsjährige Betrachtungszeitraum für 40 Prozent des Mietwohnungsbestandes gilt und dass ein, zwei und drei Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes die Geltung auf jeweils weitere 20 Prozent des Mietwohnungsbestandes erstreckt wird.

b) Verringerung des Potentials für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)

Zunächst werden die geringeren Mieteinnahmen und Mietausgaben geschätzt, die auf das geringere Potential für Mieterhöhungen nach § 558 BGB zurückzuführen sind. Hierzu wird – wie unter Nummer 4 Buchstabe b – davon ausgegangen, dass 10 Prozent des Mietwohnungsbestandes jährlich von einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete betroffen sind. Weiter muss berücksichtigt werden, dass nach § 558 Absatz 3 BGB die Miete nur alle drei Jahre um 20 Prozent beziehungsweise 15 Prozent erhöht werden kann (sogenannte Kappungsgrenze). In wie vielen Mieterhöhungsfällen sich die Verringerung der ortsüblichen Vergleichsmiete wegen der Kappungsgrenze nicht oder lediglich in geringerem Umfang auswirken wird, lässt sich nicht genau ermitteln. Es wird geschätzt, dass die Verringerung der ortsüblichen Vergleichsmiete aufgrund der Kappungsgrenze nur in 50 Prozent der Mieterhöhungsfälle ihre volle Wirkung erzielen wird.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Wohnungen, gruppiert nach Wohnungsgrößen, für die sich durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums das Potential für Mieterhöhungen schätzungsweise jährlich verringern wird.

Tabelle 4: Schätzung des geringeren Potentials für Mieterhöhungen – Anzahl der einbezogenen Wohnungen

Wohnungsgröße	Mietwohnungsmarkttyp			
	stagnierend	leicht ansteigend	ansteigend	stark ansteigend
Wohnungen insgesamt (16 056 357)	2 146 039	5 292 954	4 544 448	4 072 916
davon jährliche Mieterhöhung nach § 558 BGB: 10 % (1 605 636)	214 604	529 295	454 445	407 292
davon wirksam trotz Kappungsgrenze: -50 % (802 818)	107 302	264 648	227 222	203 646
davon nach Wohnungsgröße				
30 m ²	7 654	18 878	16 209	14 527
50 m ²	29 686	73 216	62 862	56 340
70 m ²	37 547	92 605	79 509	71 259
90 m ²	18 697	46 114	39 593	35 485
110 m ²	7 366	18 166	15 597	13 979
130 m ²	4 571	11 273	9 679	8 675
160 m ²	1 781	4 394	3 772	3 381

Quelle: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mithilfe von Zahlen des BBSR und eigener Annahmen

Aus dieser Anzahl der Wohnungen (Tabelle 4) multipliziert mit der Differenz zwischen den verschiedenen Werten der ortsüblichen Vergleichsmiete je Wohnung (Tabelle 3) multipliziert mit zwölf Monaten lassen sich die

veränderten Mieteinnahmen beziehungsweise -ausgaben im Ausgangsniveau auf ein Jahr hochrechnen. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Tabelle 5: Schätzung des geringeren Potentials für Mieterhöhungen – Hochrechnung der verringerten Mieteinnahmen bzw. -ausgaben (Ausgangsniveau, jährlich, in Tausend Euro)

Wohnungsgröße	Mietwohnungstyp			
	stagnierend	leicht ansteigend	ansteigend	stark ansteigend
30 m ²	-292	-1 685	-1 872	-2 738
50 m ²	-1 887	-10 889	-12 100	-17 701
70 m ²	-3 341	-19 282	-21 427	-31 344
90 m ²	-2 139	-12 345	-13 718	-20 068
110 m ²	-1 030	-5 944	-6 605	-9 662
130 m ²	-755	-4 359	-4 844	-7 086
160 m ²	-362	-2 091	-2 324	-3 399
Summe	-9 806	-56 596	-62 890	-91 999

Quelle: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mithilfe von Zahlen des BBSR und eigener Annahmen

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie sich die Mieteinnahmen beziehungsweise -ausgaben prognostisch in den zehn Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes entwickeln können. Diese Prognose stellt lediglich eine vorsichtige Schätzung dar. Sie basiert auf der Annahme, dass sich die Angebotsmieten so entwickeln werden wie im Zeitraum 2017 bis 2018. Im zehnten Jahr summieren sich die Mindereinnahmen beziehungsweise -ausgaben auf rund 390 Millionen Euro.

Tabelle 6: Schätzung des geringeren Potentials für Mieterhöhungen – Veränderung der Mieteinnahmen und -ausgaben in zehn Jahren unter Berücksichtigung der Umstellungsphase (Angaben in Tausend Euro)

Jahr nach Inkrafttreten (betroffene Wohneinheiten)	Mietwohnungstyp				Summe	Veränderung zum Vorjahr
	stagnierend	leicht ansteigend	ansteigend	stark ansteigend		
1 (40 Prozent)	-3 958	-23 476	-26 439	-39 670	-93 543	
2 (60 Prozent)	-5 990	-36 517	-41 681	-64 146	-148 334	+58,6%
3 (80 Prozent)	-8 059	-50 491	-58 409	-92 199	-209 158	+41,0%
4 (100 Prozent)	-10 164	-65 448	-76 735	-124 238	-276 586	+32,2%
5 (100 Prozent)	-10 256	-67 870	-80 648	-133 929	-292 703	+5,8%
6 (100 Prozent)	-10 348	-70 381	-84 761	-144 376	-309 866	+5,9%
7 (100 Prozent)	-10 441	-72 985	-89 084	-155 637	-328 147	+5,9%
8 (100 Prozent)	-10 535	-75 686	-93 627	-167 776	-347 625	+5,9%
9 (100 Prozent)	-10 630	-78 486	-98 402	-180 863	-368 381	+6,0%
10 (100 Prozent)	-10 726	-81 390	-103 421	-194 970	-390 507	+6,0%
Summe	-91 107	-622 730	-753 207	-1 297 805	-2 764 849	

Quelle: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes

c) Verringerung der zulässigen Neuvertragsmiete im Geltungsbereich der Mietpreisbremse

Weiterhin führt die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes dazu, dass sich für Vermieter in den von den Landesregierungen bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (sogenannter Geltungsbereich der Mietpreisbremse) das Potential für die Neuvertragsmiete verringert. Diese dürfen für eine Neuvertragsmiete nur maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete ansetzen (§ 556d BGB), sofern keine Ausnahme gemäß den §§ 556e und 556f BGB vorliegt. Dadurch generieren Vermieter weniger Mieteinnahmen, als nach der alten Regelung möglich gewesen wären. Dagegen profitieren Mieter von geringeren Neuvertragsmieten. Die nachfolgenden Tabellen 7 bis 10 zeigen die Unterschiede auf, die sich bei Einführung des sechsjährigen Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete (neue Regelung) gegenüber der Fortgeltung des vierjährigen

Betrachtungszeitraums (alte Regelung) differenziert nach Mietwohnungsmärkten im Ausgangsjahr entsprechend der Werte in Tabelle 2 monatlich ergeben. Erwartungsgemäß fällt der Unterschied in Gebieten mit stark ansteigenden Mietwohnungsmärkten höher aus.

Tabelle 7: Schätzung des geringeren Potentials für die zulässige Neuvertragsmiete in stagnierenden Mietwohnungsmärkten (Ausgangsjahr, monatlich, in Euro)

Wohnungsgröße	Alte Regelung		Neue Regelung		Differenz
	Ortsübliche Vergleichsmiete	zuzüglich 10 %	Ortsübliche Vergleichsmiete	zuzüglich 10 %	
30 m ²	179,61	17,96	176,43	17,64	-0,32
50 m ²	299,34	29,93	294,05	29,40	-0,53
70 m ²	419,08	41,91	411,67	41,17	-0,74
90 m ²	538,82	53,88	529,28	52,93	-0,95
110 m ²	658,56	65,86	646,90	64,69	-1,17
130 m ²	778,29	77,83	764,52	76,45	-1,38
160 m ²	957,90	95,79	940,95	94,10	-1,69

Tabelle 8: Schätzung des geringeren Potentials für die zulässige Neuvertragsmiete in leicht ansteigenden Mietwohnungsmärkten (Ausgangsjahr, monatlich, in Euro)

Wohnungsgröße	Alte Regelung		Neue Regelung		Differenz
	Ortsübliche Vergleichsmiete	zuzüglich 10 %	Ortsübliche Vergleichsmiete	zuzüglich 10 %	
30 m ²	214,81	21,48	207,37	20,74	-0,74
50 m ²	358,01	35,80	345,62	34,56	-1,24
70 m ²	501,21	50,12	483,86	48,39	-1,74
90 m ²	644,42	64,44	622,11	62,21	-2,23
110 m ²	787,62	78,76	760,35	76,04	-2,73
130 m ²	930,82	93,08	898,60	89,86	-3,22
160 m ²	1 145,63	114,56	1 105,97	110,60	-3,97

Tabelle 9: Schätzung des geringeren Potentials für die zulässige Neuvertragsmiete in ansteigenden Mietwohnungsmärkten (Ausgangsjahr, monatlich, in Euro)

Wohnungsgröße	Alte Regelung		Neue Regelung		Differenz
	Ortsübliche Vergleichsmiete	zuzüglich 10 %	Ortsübliche Vergleichsmiete	zuzüglich 10 %	
30 m ²	206,69	20,67	197,07	19,71	-0,96
50 m ²	344,49	34,45	328,45	32,85	-1,60
70 m ²	482,29	48,23	459,83	45,98	-2,25
90 m ²	620,08	62,01	591,21	59,12	-2,89
110 m ²	757,88	75,79	722,59	72,26	-3,53
130 m ²	895,68	89,57	853,97	85,40	-4,17
160 m ²	1 102,37	110,24	1 051,04	105,10	-5,13

Tabelle 10: Schätzung des geringeren Potentials für die zulässige Neuvertragsmiete in stark ansteigenden Mietwohnungsmärkten (Ausgangsjahr, monatlich, in Euro)

	Alte Regelung	Neue Regelung	Differenz

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Wohnungsgröße	Ortsübliche Vergleichsmiete	zuzüglich 10 %	Ortsübliche Vergleichsmiete	zuzüglich 10 %	
30 m ²	231,03	23,10	215,32	21,53	-1,57
50 m ²	385,05	38,51	358,87	35,89	-2,62
70 m ²	539,07	53,91	502,42	50,24	-3,67
90 m ²	693,09	69,31	645,96	64,60	-4,71
110 m ²	847,11	84,71	789,51	78,95	-5,76
130 m ²	1 001,13	100,11	933,06	93,31	-6,81
160 m ²	1 232,16	123,22	1 148,38	114,84	-8,38

Diese monatlichen Differenzen in Form von Mindereinnahmen beziehungsweise -ausgaben summieren sich jährlich zu den in Tabelle 11 dargestellten Werten auf.

Tabelle 11: Schätzung des geringeren Potentials für die zulässige Neuvertragsmiete: Mindereinnahmen bzw. -ausgaben pro Wohnung (Ausgangsjahr, jährlich, in Euro)

Wohnungsgröße	Mietwohnungstyp			
	stagnierend	leicht ansteigend	ansteigend	stark ansteigend
30 m ²	-3,81	-8,92	-11,55	-18,85
50 m ²	-6,36	-14,87	-19,25	-31,42
70 m ²	-8,90	-20,82	-26,95	-43,99
90 m ²	-11,44	-26,77	-34,65	-56,55
110 m ²	-13,98	-32,72	-42,35	-69,12
130 m ²	-16,53	-38,67	-50,05	-81,69
160 m ²	-20,34	-47,59	-61,60	-100,54

Quelle der Tabellen 7-11: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mithilfe von Zahlen des BBSR und eigener Annahmen

Zur Schätzung der Fallzahl ist von jährlich ca. 6,5 Millionen Wiedervermietungen deutschlandweit auszugehen. Nach der angekündigten Abschaffung der Mietpreisbremse in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein nach 2019 werden – unter der Annahme, dass die Mietpreisbremse in den Gemeinden der anderen Länder weiter gilt – etwa 35 Prozent der Mietwohnungen in Gebieten mit geltender Mietpreisbremse liegen. Dies entspricht jährlich rund 2,28 Millionen Wiedervermietungen. Die Zahl reduziert sich aufgrund der Ausnahmetatbestände, zum Beispiel bei Vermietung von Neubauten oder nach umfassender Modernisierung. Der Umfang der Ausnahmetatbestände lässt sich schwer ermitteln und wird auf pauschal 50 Prozent der Wiedervermietungen geschätzt (1,19 Millionen). Zusätzlich wird angenommen, dass das Potential der zulässigen Neuvertragsmiete voll ausgeschöpft wird.

Tabelle 12: Schätzung des geringeren Potentials für die zulässige Neuvertragsmiete: relevante Wiedervermietungen in Gebieten mit Mietpreisbremse

Anzahl Wiedervermietungen	insgesamt	davon in Regionen mit Mietpreisbremse (35 %)	Abzgl. Ausnahmen (50 %)
	ca. 6 500 000	ca. 2 275 000	ca. 1 187 500

Quelle: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mithilfe von Zahlen des BBSR und eigener Annahmen

Um der regionalen Heterogenität der deutschen Mietpreisentwicklung gerecht zu werden, werden die knapp 1,19 Millionen zu erwartenden Wiedervermietungen gemäß ihrem Anteil an den vier Mietwohnungstypen berücksichtigt. Der jeweilige Anteil eines Mietwohnungstypus an allen Wohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird einer Sonderauswertung des BBSR entnommen. So liegen fast vier von zehn Wohnungen (38,7 Prozent) in stark ansteigenden Mietwohnungsmärkten, dagegen aber nur drei von hundert (3,3 Prozent) in stagnierenden (Tabelle 8).

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Tabelle 13: Schätzung des geringeren Potentials für die zulässige Neuvertragsmiete: Verteilung der Wiedervermietungen auf die Mietwohnungsmärkte

	Mietwohnungsmarkt			
	stagnierend	leicht ansteigend	ansteigend	stark ansteigend
Anteil der Mietwohnungen in Gebieten mit Mietpreisbremse	3,3 %	32,3 %	25,7 %	38,7 %
Anzahl Wiedervermietungen (netto) 1 187 500	37 296	367 063	292 892	440 249

Quelle: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mithilfe von Zahlen des BBSR und eigener Annahmen

Zur Berechnung, wie sich die zulässige Neuvertragsmiete durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums verringert, müssen die Wohnungsgrößen für die Wiedervermietungen berücksichtigt werden. Hierfür wird sich an dem bereits bezeichneten Anteil der gruppierten Wohnungsgrößen am Gesamtwohnungsmarkt orientiert (Tabelle 14).

Tabelle 14: Schätzung des geringeren Potentials für die zulässige Neuvertragsmiete: Zahl der Wiedervermietungen nach Mietwohnungsmarkt und Wohnungsgröße

Wohnungsgröße	Mietwohnungsmarkttyp			
	stagnierend	leicht ansteigend	ansteigend	stark ansteigend
30 m ² (7,1 %)	2 660	26 184	20 893	31 405
50 m ² (27,7 %)	10 318	101 550	81 030	121 797
70 m ² (35,0 %)	13 051	128 442	102 488	154 051
90 m ² (17,4 %)	6 499	63 960	51 036	76 713
110 m ² (6,9 %)	2 560	25 196	20 105	30 220
130 m ² (4,3 Prozent)	1 589	15 636	12 476	18 753
160 m ² (1,7 Prozent)	619	6 094	4 863	7 309
Summe	37 296	367 063	292 892	440 249

Quelle: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mithilfe von Zahlen des BBSR und eigener Annahmen

Multipliziert mit dem geschätzten geringeren Potential für die jährliche zulässige Neuvertragsmiete pro Wohnung (Tabelle 11) ergeben sich im Ausgangsjahr prognostisch die in der Tabelle 15 dargestellten Mindereinnahmen und -ausgaben. Wegen der Übergangszeit wird – analog zu den Mieterhöhungen im Bestand – ein Anteil von 40 Prozent der Mietwohnungen angenommen, für den die zulässige Neuvertragsmiete in Gebieten mit Geltung der Mietpreisbremse dem verlängerten Betrachtungszeitraum unterliegt,

Tabelle 15: Schätzung des geringeren Potentials für die zulässige Neuvertragsmiete: Veränderung der Mieteinnahmen bzw. -ausgaben im Ausgangsjahr (in Tausend Euro, gerundet)

Wohnungsgröße	Mietwohnungsmarkttyp				Summe
	stagnierend	leicht ansteigend	ansteigend	stark ansteigend	
30 m ²	-4,1	-93,5	-96,5	-236,8	-430,8
50 m ²	-26,2	-604,1	-623,9	-1 530,7	-2 784,9
70 m ²	-46,5	-1 069,8	-1 104,8	-2 710,4	-4 931,4
90 m ²	-29,7	-684,9	-707,3	-1 735,3	-3 157,3
110 m ²	-14,3	-329,8	-340,6	-835,5	-1 520,2
130 m ²	-10,5	-241,9	-249,8	-612,8	-1 114,9
160 m ²	-5,0	-116,0	-119,8	-293,9	-534,8

Summe	-136,3	-3 139,9	-3 242,6	-7 955,4	-14 474,3
-------	--------	----------	----------	----------	-----------

Quelle: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mithilfe von Zahlen des BBSR und eigener Annahmen

Für die nachfolgenden Jahre funktioniert die Berechnung auf dem gleichen Prinzip (Tabellen 16 bis 19). Der Anteil der Wohnungen, für den der verlängerte Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete gilt, erhöht sich sukzessiv und ab dem vierten Jahr des Inkrafttretens ist damit zu rechnen, dass sämtliche Wohnungen betroffen sind.

Tabelle 16: Schätzung des geringeren Potentials für die zulässige Neuvertragsmiete: Veränderung der Mieteinnahmen bzw. -ausgaben in stagnierenden Mietwohnungsmärkten bis zehn Jahre nach Inkrafttreten (in Tausend Euro, gerundet)

Wohnungsgröße	Ausgangsjahr	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8 Jahre	9 Jahre	10 Jahre
30 m²	-4,1	-6,1	-8,3	-10,4	-10,5	-10,6	-10,7	-10,8	-10,9	-11,0	-11,1
50 m²	-26,2	-39,7	-53,4	-67,4	-68,0	-68,6	-69,2	-69,8	-70,5	-71,1	-71,7
70 m²	-46,5	-70,3	-94,6	-119,3	-120,4	-121,4	-122,5	-123,6	-124,8	-125,9	-127,0
90 m²	-29,7	-45,0	-60,6	-76,4	-77,1	-77,8	-78,5	-79,2	-79,9	-80,6	-81,3
110 m²	-14,3	-21,7	-29,2	-36,8	-37,1	-37,4	-37,8	-38,1	-38,5	-38,8	-39,2
130 m²	-10,5	-15,9	-21,4	-27,0	-27,2	-27,5	-27,7	-28,0	-28,2	-28,5	-28,7
160 m²	-5,0	-7,6	-10,3	-12,9	-13,1	-13,2	-13,3	-13,4	-13,5	-13,7	-13,8
	-136,3	-206,4	-277,6	-350,1	-353,3	-356,5	-359,7	-362,9	-366,2	-369,5	-372,8

Quelle: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mithilfe von Zahlen des BBSR und eigener Annahmen

Tabelle 17: Schätzung des geringeren Potentials für die zulässige Neuvertragsmiete: Veränderung der Mieteinnahmen bzw. -ausgaben in leicht ansteigenden Mietwohnungsmärkten bis zehn Jahre nach Inkrafttreten (in Tausend Euro, gerundet)

Wohnungsgröße	Ausgangsjahr	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8 Jahre	9 Jahre	10 Jahre
30 m²	-93,5	-145,4	-201,0	-260,6	-270,2	-280,2	-290,6	-301,3	-312,5	-324,0	-336,0
50 m²	-604,1	-939,7	-1 299,3	-1 684,3	-1 746,6	-1 811,2	-1 878,2	-1 947,7	-2 019,8	-2 094,5	-2 172,0
70 m²	-1 069,8	-1 664,0	-2 300,8	-2 982,4	-3 092,7	-3 207,2	-3 325,8	-3 448,9	-3 576,5	-3 708,8	-3 846,1
90 m²	-84,9	-1 065,4	-1 473,1	-1 909,5	-1 980,1	-2 053,4	-2 129,3	-2 208,1	-2 289,8	-2 374,6	-2 462,4
110 m²	-329,8	-513,0	-709,3	-919,4	-953,4	-988,7	-1 025,2	-1 063,2	-1 102,5	-1 143,3	-1 185,6
130 m²	-241,9	-376,2	-520,2	-674,3	-699,2	-725,1	-751,9	-779,7	-808,6	-838,5	-869,5
160 m²	-116,0	-180,5	-249,5	-323,4	-335,4	-347,8	-360,7	-374,0	-387,9	-402,2	-417,1
	-3 139,9	-4 884,1	-6 753,1	-8 753,7	-9 077,6	-9 413,5	-9 761,8	-10 123,0	-10 497,5	-10 885,9	-11 288,7

Quelle: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mithilfe von Zahlen des BBSR und eigener Annahmen

Tabelle 18: Schätzung des geringeren Potentials für die zulässige Neuvertragsmiete: Veränderung der Mieteinnahmen bzw. -ausgaben in ansteigenden Mietwohnungsmärkten bis zehn Jahre nach Inkrafttreten (in Tausend Euro, gerundet)

Wohnungsgröße	Ausgangsjahr	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8 Jahre	9 Jahre	10 Jahre
30 m²	-96,5	-152,2	-213,2	-280,1	-294,4	-309,4	-325,2	-341,8	-359,2	-377,6	-396,8
50 m²	-623,9	-983,6	-1 378,3	-1 810,8	-1 903,1	-2 000,2	-2 102,2	-2 209,4	-2 322,1	-2 440,5	-2 564,9
70 m²	-1 104,8	-1 741,7	-2 440,6	-3 206,4	-3 369,9	-3 541,8	-3 722,4	-3 912,3	-4 111,8	-4 321,5	-4 541,9
90 m²	-707,3	-1 115,1	-1 562,6	-2 052,9	-2 157,6	-2 267,6	-2 383,3	-2 504,8	-2 632,5	-2 766,8	-2 907,9
110 m²	-340,6	-536,9	-752,4	-988,4	-1 038,8	-1 091,8	-1 147,5	-1 206,0	-1 267,5	-1 332,2	-1 400,1
130 m²	-249,8	-393,8	-551,8	-724,9	-761,9	-800,7	-841,6	-884,5	-929,6	-977,0	-1 026,8
160 m²	-119,8	-188,9	-264,7	-347,7	-365,5	-384,1	-403,7	-424,3	-445,9	-468,7	-492,6
	-3 242,6	-5 112,0	-7 163,6	-9 411,2	-9 891,2	-10 395,6	-10 925,8	-11 483,0	-12 068,7	-12 684,2	-13 331,0

Quelle: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mithilfe von Zahlen des BBSR und eigener Annahmen

Tabelle 19: Schätzung des geringeren Potentials für die zulässige Neuvertragsmiete: Veränderung der Mieteinnahmen bzw. -ausgaben in stark ansteigenden Mietwohnungsmärkten bis zehn Jahre nach Inkrafttreten (in Tausend Euro, gerundet)

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Wohnungsgröße	Ausgangsjahr	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8 Jahre	9 Jahre	10 Jahre
30 m ²	-236,8	-382,9	-550,4	-741,6	-799,5	-861,8	-929,1	-1 001,5	-1 079,6	-1 163,9	-1 254,6
50 m ²	-1 530,7	-2 475,1	-3 557,5	-4 793,7	-5 167,7	-5 570,7	-6 005,2	-6 473,7	-6 978,6	-7 522,9	-8 109,7
70 m ²	-2 710,4	-4 382,7	-5 299,4	-6 488,5	-7 150,6	-7 864,4	-8 633,8	-9 463,2	-10 357,3	-11 321,2	-12 360,3
90 m ²	-1 735,3	-2 806,0	-4 033,2	-5 434,7	-5 858,6	-6 315,6	-6 808,2	-7 339,3	-7 911,7	-8 528,8	-9 194,1
110 m ²	-835,5	-1 351,0	-1 941,9	-2 616,7	-2 820,8	-3 040,8	-3 278,0	-3 533,7	-3 809,4	-4 106,5	-4 426,8
130 m ²	-612,8	-990,8	-1 424,2	-1 919,1	-2 068,8	-2 230,1	-2 404,1	-2 591,6	-2 793,7	-3 011,7	-3 246,6
160 m ²	-293,9	-475,3	-683,2	-920,6	-992,4	-1 069,8	-1 153,2	-1 243,2	-1 340,1	-1 444,7	-1 557,4
	-7 955,4	-12 863,9	-18 489,8	-24 915,0	-26 858,3	-28 953,3	-31 211,6	-33 646,1	-36 270,5	-39 099,6	-42 149,4

Quelle: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mithilfe von Zahlen des BBSR und eigener Annahmen

Die Tabelle 20 zeigt die Entwicklung für einen Zehnjahreszeitraum differenziert nach Wohnungsgröße und Mietwohnungsmarkt. Im zehnten Jahr nach Inkrafttreten der Neuregelung werden sich die Mindereinnahmen beziehungsweise -ausgaben auf insgesamt geschätzt ca. 67 Millionen Euro belaufen.

Tabelle 20: Schätzung des geringeren Potentials für die zulässige Neuvertragsmiete: Veränderung der Mieteinnahmen bzw. -ausgaben zehn Jahre nach Inkrafttreten (Angaben in Tausend Euro, gerundet)

Jahr nach Inkrafttreten (betroffene Wohneinheiten)	Mietwohnungsmarkt				Summe	Veränderung zum Vorjahr
	stagnierend	leicht ansteigend	ansteigend	stark ansteigend		
1 (40 Prozent)	-206	-4 884	-5 112	-12 864	-23 066	
2 (60 Prozent)	-278	-6 753	-7 164	-18 490	-32 684	41,7%
3 (80 Prozent)	-350	-8 754	-9 411	-24 915	-43 430	32,9%
4 (100 Prozent)	-353	-9 078	-9 891	-26 858	-46 180	6,3%
5 (100 Prozent)	-356	-9 413	-10 396	-28 953	-49 119	6,4%
6 (100 Prozent)	-360	-9 762	-10 926	-31 212	-52 259	6,4%
7 (100 Prozent)	-363	-10 123	-11 483	-33 646	-55 615	6,4%
8 (100 Prozent)	-366	-10 498	-12 069	-36 271	-59 203	6,5%
9 (100 Prozent)	-369	-10 886	-12 684	-39 100	-63 039	6,5%
10 (100 Prozent)	-373	-11 289	-13 331	-42 149	-67 142	6,5%
Summe	-3 375	-91 439	-102 466	-294 458	-491 738	

Quelle: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mithilfe von Zahlen des BBSR und eigener Annahmen

d) Gesamtschätzung

Bei weiterhin steigenden Angebotsmieten – entsprechend dem in der Tabelle 1 beschriebenen Umfang – führt die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete prognostisch insgesamt zu einer deutlichen Verringerung der Mieteinnahmen für Vermieter und der Mietausgaben für Mieter, als es nach der alten Regelung der Fall gewesen wäre. Im ersten Jahr werden sich die Mieteinnahmen beziehungsweise -ausgaben bundesweit geschätzt um gerundet 117 Millionen Euro verringern, im zehnten Jahr geschätzt um gerundet 458 Millionen Euro (Tabelle 21). Von der Verringerung der Mieteinnahmen werden häufig auch kleine Unternehmen und vereinzelt mittelständische Unternehmen als Vermieter betroffen sein. Ausnahmen für sie sind aber nicht möglich, da zum Schutz der Wohnraummieter vor sehr hohen Mietpreissteigerungen eine einheitliche Regelung erforderlich ist.

Tabelle 21: Mietmindereinnahmen und -ausgaben gesamt bei Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre (Angaben in Tausend Euro, gerundet)

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Jahr nach Inkrafttreten (betroffene Wohneinheiten)	Mieterhöhungen im Bestand	Wiedervermietungen in Gebieten mit Mietpreisbremse	Veränderung der jährlichen Mieteinnahmen bzw. –ausgaben
1 (40 Prozent)	-93 543	-23 066	-116 609
2 (60 Prozent)	-14 334	-32 684	-181 018
3 (80 Prozent)	-209 158	-43 430	-252 588
4 (100 Prozent)	-276 586	-46 180	-322 766
5 (100 Prozent)	-292 703	-49 119	-341 822
6 (100 Prozent)	-309 866	-52 259	-362 125
7 (100 Prozent)	-328 147	-55 615	-383 762
8 (100 Prozent)	-347 625	-59 203	-406 828
9 (100 Prozent)	-368 381	-63 039	-431 420
10 (100 Prozent)	-390 507	-67 142	-457 649
Summe	-2 764 849	-491 738	-3 256 588

Quelle: Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mithilfe von Zahlen des BBSR und eigener Annahmen

6. Weitere Gesetzesfolgen

Die Rechtsänderung im Bereich der ortsüblichen Vergleichsmiete ist Bestandteil des sozialen Mietrechts, das dem Schutz des Wohnraummieters als der strukturell schwächeren Vertragspartei dient. Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete führt dazu, dass sich kurzfristige Schwankungen des Wohnungsmarktes in Zukunft geringer auf die Möglichkeit zur Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete auswirken werden. Dadurch trägt die Rechtsänderung auch dem Verbraucherschutz Rechnung.

Gleichstellungspolitische und demografische Auswirkungen ergeben sich nicht.

VII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung des Gesetzes ist nicht vorgesehen. Die Regelungen tragen dem Ziel Rechnung, die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine breitere Basis zu stellen, damit kurzfristige Schwankungen des Mietmarktes weniger als bisher in die ortsübliche Vergleichsmiete eingehen. Eine Befristung des Gesetzes erscheint nicht notwendig und wäre mit dem ebenfalls vom Gesetzgeber verfolgten Ziel, die Aufstellung von Mietspiegeln zu fördern, nur schwer zu vereinbaren.

Die Regelung soll wegen ihrer politischen Bedeutung evaluiert werden hinsichtlich der Erreichung ihres Ziels, den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete in Gebieten mit stark steigenden Angebotsmieten zu dämpfen. Die Evaluierung soll in geeigneter Weise nach Ablauf von mindestens sechs Jahren seit dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgen. Dieser Zeitraum erscheint erforderlich, um die Wirkung der Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf die Mietpreisentwicklung zuverlässig beurteilen zu können. Denn nach den Übergangsvorschriften kann der bisherige vierjährige Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete in Gemeinden, in denen ein zulässig nach diesem Betrachtungszeitraum erstellter Mietspiegel existiert, noch bis zu drei Jahre und bei einer Anpassung dieses Mietspiegels innerhalb von zwei Jahren sogar bis zu fünf Jahre fortgelten.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs – BGB)

Der Betrachtungszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete wird von vier auf sechs Jahre verlängert. Hierdurch werden mehr Mietverhältnisse in den Vergleich einbezogen. Dies führt zu einem dazu, dass kurzfristige Ände-

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

rungen der Marktverhältnisse geringere Effekte auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben, weil sowohl kurzfristige Preissteigerungen als auch kurzfristige Preissenkungen durch die größere Relevanz älterer Mietverhältnisse relativiert werden. Welchen Einfluss diese Änderung in der jeweiligen Gemeinde hat, hängt von den Schwankungen des örtlichen Marktes in den letzten Jahren ab. In Gemeinden mit stark steigenden Mietpreisen ist hierdurch eine preisdämpfende Wirkung zu erwarten, wodurch die Regelung in solchen Märkten Schutzwirkung zugunsten der Mieter entfaltet. Zum anderen führt die Einbeziehung von mehr Mietverhältnissen in die vergleichende Betrachtung dazu, dass mehr Daten ausgewertet werden und ein zuverlässigeres und umfassenderes Gesamtbild der Mieten in der Gemeinde erreicht wird.

Die Regelung ist unter Abwägung aller zu berücksichtigenden Interessen verhältnismäßig, insbesondere wird die Wirtschaftlichkeit der Vermietung nicht in Frage gestellt. Zum einen geht die Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre deutlich weniger weit als die Einführung des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Bezugnahme auf alle Mietverhältnisse durch das Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 25. November 1971 (BGBl. I S. 1839) und der damit einhergehenden Schaffung des Rechtszustands, der bis 1982 bestand. Die damalige Rechtslage war verfassungsrechtlich unbedenklich (BVerfG, Beschluss vom 23. April 1974, 1 BvR 6/74, BVerfGE 37, 132). Zum anderen ist eine dämpfende Wirkung nur in Märkten mit steigenden Mietpreisen zu erwarten. In diesen Märkten liegt die ortsübliche Vergleichsmiete aber nachfragebedingt häufig so hoch, dass auch unter Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwandes regelmäßig eine gute Rendite erzielt werden kann. Durch die Berücksichtigung neu abgeschlossener Mietverträge und Mieterhöhungen wird die ortsübliche Vergleichsmiete auch bei einem sechsjährigen Betrachtungszeitraum in solchen Märkten ansteigen. Dies bestätigt auch eine Simulationsrechnung des BBSR vom August 2018. Danach würde die Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre in Märkten mit jährlich um 5 Prozent steigenden Wiedervermietungsmieten langfristig zu einem Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete führen, der zwar gedämpft ist, sich aber auf jährlich mehr als 4 Prozent beläuft und in Bereichen, in denen die Mietpreiskontrolle gilt, auf jährlich mehr als 2 Prozent.

Zu Artikel 2 (Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 – WiStG)

Der Betrachtungszeitraum für die üblichen Entgelte in § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStG wird von vier auf sechs Jahre verlängert. Es handelt sich um eine Folgeänderung, die aus systematischen Gründen veranlasst ist. Der Begriff der üblichen Entgelte in § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStG entspricht im Wesentlichen dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 558 Absatz 2 BGB.

Zu Artikel 3 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche – EGBGB)

Zu Absatz 1

Absatz 1 enthält die Übergangsregelung zu der Frage, welcher Betrachtungszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Erstellung von Mietspiegeln nach Inkrafttreten der Neuregelung des § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB maßgeblich ist. Grundsätzlich können Mietspiegel mit einem sechsjährigen Betrachtungszeitraum jederzeit erstellt werden. Ihr Stichtag muss sich nur auf eine Zeit ab Inkrafttreten der Neuregelung beziehen.

Für einen Übergangszeitraum soll aber auch die Erstellung von Mietspiegeln nach dem bisherigen vierjährigen Betrachtungszeitraum weiter zulässig sein. Um eine durchgehende Anwendbarkeit von Mietspiegeln sicherzustellen, erscheint für die Neuerstellung von Mietspiegeln ein Übergangszeitraum von zwölf Monaten notwendig. Damit bereits begonnene und zu einem gewissen Stadium gebrachte Vorarbeiten, insbesondere die Auswahl der relevanten Wohnungen und die Konzeption einer Befragung, nicht grundlegend umgestellt werden müssen, wird für den Stichtag zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Übergangsfrist von zwei Monaten eingeführt. Für die Erhebung der Daten und ihre Auswertung sowie für die Dokumentation und Veröffentlichung verbleibt somit ein Zeitraum von mindestens weiteren zehn Monaten. Für diese Übergangszeit kann ein Mietspiegel einheitlich entweder nach dem vierjährigen oder nach dem sechsjährigen Betrachtungszeitraum erstellt werden.

Für einen Übergangszeitraum können die mit einem vierjährigen Betrachtungszeitraum erstellten Mietspiegel auch entsprechend § 558d Absatz 2 BGB an die Marktentwicklung angepasst werden. Dies erfolgt aus Gründen des Vertrauensschutzes der Gemeinden und zur Sicherung der in die Erstellung von Mietspiegeln geflossenen Investitionen. Angepasst werden können sowohl die bis zum Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden Mietspiegel als auch die im Übergangszeitraum mit einem Betrachtungszeitraum von vier Jahren neu erstellten Mietspiegel. Erfolgt die zulässige Anpassung mittels einer Stichprobe, soll auch für diese der vierjährige Betrachtungszeitraum

zugrunde gelegt werden. Die Anpassung eines bei Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden und bereits einmal angepassten Mietspiegels ist jedoch nicht möglich. Um unverhältnismäßig lange Übergangszeiträume zu verhindern, wird die Anpassung auf eine Zweijahresfrist beschränkt, wie sie bereits für qualifizierte Mietspiegel in § 558d Absatz 2 BGB vorgeschrieben ist. Die Übergangsregelung gilt aber gleichermaßen für qualifizierte wie für einfache Mietspiegel.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die materiell-rechtlichen Folgen der Übergangsregelung in Absatz 1. Grundsätzlich gilt: Solange ein Mietspiegel anwendbar ist, der noch unter Zugrundelegung eines Vierjahreszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete wirksam erstellt oder angepasst wurde, findet auch § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB in der ursprünglichen Fassung weiter Anwendung. Diese Übergangsregelung gilt unabhängig davon, ob die ortsübliche Vergleichsmiete tatsächlich über den Mietspiegel oder ob sie in anderer Weise, etwa durch ein Sachverständigengutachten, ermittelt wurde. In Gemeinden, in denen Mietspiegel vor Inkrafttreten der Neuregelung des § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB existierten oder in denen Mietspiegel in dem Übergangszeitraum von Absatz 1 erstellt oder angepasst wurden, richtet sich die materielle Rechtslage während der Gültigkeitsdauer dieser Mietspiegel weiter nach dem vierjährigen Betrachtungszeitraum. Der Endzeitpunkt bestimmt sich primär nach der erstmaligen Anwendbarkeit eines neuen, auf der Grundlage der neuen Rechtslage erstellten Mietspiegels, also nach dessen Stichtag für die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Regelung erscheint notwendig, weil der neue Mietspiegel andernfalls in Bezug auf die Übergangszeit nicht aussagekräftig wäre. Dies kann in der Zeit zwischen dem Stichtag des neuen Mietspiegels und seiner Veröffentlichung zwar zu praktischen Unsicherheiten führen. Solche bestanden in Bezug auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete aber auch bisher zwischen dem Stichtag für die ortsübliche Vergleichsmiete und der Veröffentlichung des Mietspiegels. Der bisherige Mietspiegel kann zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens gemäß § 558a BGB weiter verwendet werden, bis der neue Mietspiegel veröffentlicht wird. Wird kein neuer Mietspiegel erstellt, läuft die Übergangsfrist zwei Jahre nach Veröffentlichung des letzten Mietspiegels ab, der zulässigerweise nach dem vierjährigen Betrachtungszeitraum erstellt wurde. Dies kann entweder ein Mietspiegel sein, der gemäß Absatz 1 Satz 1 in der Übergangsfrist erstellt wurde, oder ein solcher, der schon vor Inkrafttreten der Neuregelung existierte. Sofern der letzte dieser Mietspiegel innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst wurde, endet die Übergangsfrist spätestens zwei Jahre nach Veröffentlichung der ersten Anpassung. Die Regelung erfasst sowohl den Fall, in dem die erste Anpassung vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgte, als auch den Fall der späteren Anpassung bereits existierender oder neu erstellter Mietspiegel nach Absatz 1 Satz 2. Die Fristen orientieren sich an § 558d Absatz 2 BGB. Sie gelten aber gleichermaßen für einfache wie für qualifizierte Mietspiegel.

Eine Übergangsregelung für die Änderung in § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStG erscheint wegen der geringen praktischen Bedeutung dieser Vorschrift nicht angezeigt.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Diese Norm regelt das Inkrafttreten des Gesetzes. Um die Handhabbarkeit in der Praxis zu erleichtern, tritt die Neuregelung zum Anfang des Monats in Kraft, der auf die Verkündung des Gesetzes folgt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Anlage 2

Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gem. § 6 Absatz 1 NKRG**Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete (NKR-Nr. 4849, BMJV)**

Der Nationale Normenkontrollrat hat den Entwurf des oben genannten Regelungsvorhabens geprüft.

I. Zusammenfassung

Bürgerinnen und Bürger	Keine Auswirkungen
Wirtschaft Jährlicher Erfüllungsaufwand:	rund -184.000 Euro
Verwaltung (Gemeinden - Entlastung)	nicht quantifizierbar
Weitere Kosten (Mindereinnahmen) im ersten Jahr ab dem zehnten Jahr	bis zu rund 117 Mio. Euro rund 458 Mio. Euro
'One in one out'-Regel (Entlastung)	Im Sinne der ‚One in one out‘-Regel der Bundesregierung stellt der jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft in diesem Regelungsvorhaben ein „Out“ von 184.000 Euro dar.
Evaluierung	Die Neuregelung wird frühestens sechs Jahre nach ihrem Inkrafttreten evaluiert. Dieser Zeitraum ist erforderlich, um ihre Wirkung zuverlässig beurteilen zu können. Denn die derzeit existierenden Mietspiegel haben noch eine Geltungsdauer von bis zu drei Jahren, ggf. sogar bis zu fünf Jahren.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

	Mit der Evaluierung, die das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) wegen der politischen Bedeutung der Neuregelung vorgesehen hat, soll in geeigneter Weise festgestellt werden, ob und in welchem Umfang der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier Jahren auf sechs Jahre gedämpft worden ist.
KMU-Betroffenheit	Der überwiegende Teil der Wohnungsggeber in Deutschland sind Kleinvermieter, die das Regelungsvorhaben betrifft.
Das BMJV hat den Erfüllungsaufwand und die Weiteren Kosten mit Hilfe des Statistischen Bundesamtes gut nachvollziehbar dargestellt. Nachvollziehbar ist auch, dass sich die Entlastungen der Gemeinden nicht ermitteln lassen: Ob Gemeinden Mietspiegel erstellen, zu welchem Zeitpunkt dies geschieht und welches Verfahren dabei angewendet wird, ist mit vertretbarem Aufwand nicht festzustellen. Der Nationale Normenkontrollrat erhebt deshalb im Rahmen seines gesetzlichen Auftrags keine Einwände gegen die Darstellung der Gesetzesfolgen in dem vorliegenden Regelungsentwurf.	

II. Im Einzelnen

Mit dem Regelungsvorhaben will das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) das Mieterhöhungsrecht für Wohnraum ändern.

Hintergrund

Seit 1971 ist die Kündigung von Mietverhältnissen über Wohnraum zum Zwecke der Mieterhöhung (Änderungskündigung) gesetzlich ausgeschlossen. Als Ausgleich für das Verbot der Änderungskündigung hat der Vermieter das Recht, nach Ablauf von jeweils 15 Monaten die Erhöhung der Miete bis zur dann ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen. Die **ortsübliche Vergleichsmiete**

- wird im Regelfall aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit **in den letzten vier Jahren** vereinbart oder geändert worden sind,
- kann für das Gebiet einer Gemeinde in einem **Mietspiegel** abgebildet werden,

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

- ist zugleich der Maßstab für die zulässige Neuvertragsmiete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmt werden (sogenannte **Mietpreisbremse**).

Neuregelung

In Deutschland gibt es rund 19 Millionen Mietwohnungen, von denen in jedem Jahr bis zu 7 Millionen auf den Markt gelangen und neu vermietet werden. Dabei hat die hohe Wohnraumnachfrage in Ballungszentren zum überproportionalen Anstieg der Neuvertragsmieten und damit auch der ortsüblichen Vergleichsmiete geführt. Das BMJV geht davon aus, dass sich der Anstieg der Vergleichsmiete durch den hierfür maßgeblichen Betrachtungszeitraum entscheidend beeinflussen lässt. Grundlage dieser Annahme sind Simulationsrechnungen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Die Simulationen zeigen, dass bereits die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von derzeit vier auf sechs Jahre die ortsüblichen Vergleichsmieten unmittelbar um ca. 3 Prozent absinken lassen und in der Folge den jährlichen Anstieg von 4,8 Prozent auf 4,4 Prozent reduzieren würde.

Mit der deshalb gewählten Erweiterung des Betrachtungszeitraums von bisher vier auf künftig **sechs Jahre** soll erreicht werden, dass

- kurzfristige Schwankungen des Mietwohnungsmarktes geringere Auswirkungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben,
- die Erhöhungsmöglichkeit grundsätzlich auf das Durchschnittsniveau der Bestandsmieten begrenzt wird.

Die Neuregelung beruht auf dem sogenannten Wohngipfel vom September 2018. Sie soll kurzfristig, das heißt bereits in dem auf ihre Verkündung folgenden Monat in Kraft treten. Die zu diesem Zeitpunkt **bestehenden Mietspiegel** sollen in **Übergangsfristen** weiterhin maßgeblich sein.

II.1 Erfüllungsaufwand

Bürgerinnen und Bürger

Für die Bürgerinnen und Bürger ruft das Regelungsvorhaben keinen zusätzlichen Erfüllungsaufwand hervor.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Wirtschaft

Die Vermieter werden geringfügig entlastet: Durch die Erweiterung des Betrachtungszeitraums kann in Gemeinden ohne Mietspiegel auf eine größere Grundgesamtheit von Vergleichswohnungen zurückgegriffen werden. Das Ressort hat gut nachvollziehbar dargelegt, dass und wie hierdurch der Zeit- bzw. Personalaufwand für Mieterhöhungsverlangen sinkt: Die Vermieter können künftig einfacher die drei Vergleichswohnungen finden, die in Gemeinden ohne Mietspiegel zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens vorgeschrieben sind. In geschätzt rund 64.000 Fällen ergibt sich dadurch eine Zeitersparnis von 5 Minuten. Bei einem Lohnkostensatz von 34,50 Euro entsteht eine Entlastung von rund 184.000 Euro.

Verwaltung (Länder)

Gut begründet und nachvollziehbar ist auch die Erwartung des BMJV, dass sich für die Gemeinden eine **Entlastung** ergibt, deren Höhe sich nicht quantifizieren lässt: Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist und hierfür ein Bedürfnis besteht. Die Erfüllung dieser kommunalen Aufgabe erfordert eine sogenannte Primärdatenerhebung, auf deren Grundlage dann eine sogenannte Nettostichprobe gezogen wird. Da mit der Erweiterung des Betrachtungszeitraums hierfür ebenfalls eine größere Grundgesamtheit auswertbarer Mietverhältnisse zur Verfügung steht, verringert sich der Zeit- und Personalaufwand. Das BMJV geht von einer Verringerung um zwei Arbeitsstunden je Mietspiegel aus, kann jedoch nicht ermitteln, wie viele Gemeinden Primärdatenerhebungen durchführen werden, ob dies mit eigenem Personal geschieht oder Dienstleister beauftragt werden und ggf. welche Vertragsgestaltung dann gewählt wird.

II.2 Weitere Kosten

Die angestrebte „Verringerung der Potentiale für eine Mieterhöhung“ wirkt sich auf bereits bestehende Mietverträge aus. Neuverträge betrifft sie, wenn die Wohnungen in ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt liegen (Mietpreisbremse). In beiden Fallkonstellationen führt das Regelungsvorhaben auf Vermieterseite zu Ertragseinbußen (entgangenen Einnahmen), die methodisch als Weitere Kosten zu behandeln sind.

Die Höhe dieser Weiteren Kosten hat das BMJV mit Hilfe des Statistischen Bundesamtes gut nachvollziehbar auf rund **117 Millionen Euro** im ersten sowie auf rund **458 Millionen Euro** ab dem zehnten Jahr nach Inkrafttreten der Neuregelung abgeschätzt. Die nachfolgende Entwicklungsübersicht fasst die Einzelbetrachtung von vier Wohnungsmarkttypen mit stagnierender,

leicht ansteigender, ansteigender und stark ansteigender Neuvertragsmiete zusammen. Dabei wird zwischen Gebieten mit und ohne Mietpreisbremse unterschieden und davon ausgegangen, dass die Neuregelung zunächst 40 Prozent und dann im ersten, zweiten und dritten Jahr nach ihrem Inkrafttreten jeweils weitere 20 Prozent des Wohnungsbestandes erfasst. Die Staffelung in der Regelungswirkung ist auf die unterschiedlichen Verhältnisse in Gemeinden mit und ohne fortgeltenden bzw. neu erstellten Mietspiegel zurückzuführen.

Jahr nach Inkrafttreten (Wohneinheiten)	Mieterhöhung für Bestandswohnungen Tsd. Euro	Neuvermietung bei Mietpreisbremse Tsd. Euro	Ertragseinbußen Weitere Kosten Tsd. Euro
1 (40 Prozent)	-93.543	-23.066	-116.609
2 (60 Prozent)	-148.334	-32.684	-181.018
3 (80 Prozent)	-209.158	-43.430	-252.588
4 (100 Prozent)	-276.586	-46.180	-322.766
5 (100 Prozent)	-292.703	-49.119	-341.822
6 (100 Prozent)	-309.866	-52.259	-362.125
7 (100 Prozent)	-328.147	-55.615	-383.762
8 (100 Prozent)	-347.625	-59.203	-406.828
9 (100 Prozent)	-368.381	-63.039	-431.420
10 (100 Prozent)	-390.507	-67.142	-457.649
Summe	-2.764.850	-491.737	-3.256.587

II.3 Evaluierung

Die Neuregelung wird frühestens sechs Jahre nach ihrem Inkrafttreten evaluiert. Dieser Zeitraum ist erforderlich, um ihre Wirkung zuverlässig beurteilen zu können. Denn die derzeit existierenden Mietspiegel haben noch eine Geltungsdauer von bis zu drei Jahren, ggf. sogar bis zu fünf Jahren. Mit der Evaluierung, die das BMJV **wegen der politischen Bedeutung** der Neuregelung vorgesehen hat, soll in geeigneter Weise festgestellt werden, ob und in welchem Umfang der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier Jahren auf sechs Jahre gedämpft worden ist.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

II.4 KMU-Betroffenheit

Von der Verringerung der Mieteinnahmen werden häufig auch kleine Unternehmen und vereinzelt mittelständische Unternehmen als Vermieter betroffen sein. Ausnahmen für sie sind aber nicht möglich, da zum Schutz der Wohnraummieter vor sehr hohen Mietpreissteigerungen eine einheitliche Regelung erforderlich ist.

III. Ergebnis

Das BMJV hat den Erfüllungsaufwand und die Weiteren Kosten mit Hilfe des Statistischen Bundesamtes gut nachvollziehbar dargestellt. Nachvollziehbar ist auch, dass sich die Entlastungen der Gemeinden nicht ermitteln lassen: Ob Gemeinden Mietspiegel erstellen, zu welchem Zeitpunkt dies geschieht und welches Verfahren dabei angewendet wird, ist mit vertretbarem Aufwand nicht festzustellen. Der Nationale Normenkontrollrat erhebt deshalb im Rahmen seines gesetzlichen Auftrags keine Einwände gegen die Darstellung der Gesetzesfolgen in dem vorliegenden Regelungsentwurf.

Dr. Ludewig
Vorsitzender

Dr. Holtschneider
Berichterstatter

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.