

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung
der Regelungen über die zulässige
Miethöhe bei Mietbeginn

Referentenentwurf des BMJ

Verbändebeteiligung

Stand 4. Dezember 2024

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2024

Inhalt

Seite

Präambel	1
1 Einleitung	2
2 “Ob“ und “Wie“ der Verlängerung verlangt gründliche Prüfung – Zeit hierfür ist ausreichend	2
3 Regulierungen der Miethöhe haben zu einer Verschärfung und Zementierung angespannter Wohnungsmärkte geführt	3
4 Verlängerung der Mietpreisbremse bedarf gegenüber Entwurf einer anderen verfassungsrechtlichen Rechtfertigung	7
5 Nach fast zehn Jahren Mietpreisbremse: Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte an engere Voraussetzungen binden	10
6 Mietpreisbremse sozial ausgewogen gestalten	11
7 Erneute Verlängerung der Mietpreisbremse würde zu Vertrauensverlust führen	12

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Ferner ist der GdW genossenschaftlicher Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes und vertritt zusammen mit seinen regionalen Prüfungsverbänden über 1.800 Wohnungsgenossenschaften.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

1 Einleitung

Der Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz über den Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung der Regelungen über die zulässige Höhe bei Mietbeginn enthält zwei Regelungen:

- den Ländern wird ermöglicht, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt erneut durch Rechtsverordnung bis einschließlich 31.12.2028 zu verlängern. Spätestens mit Ablauf des 31.12.2028 sollen alle Rechtsverordnungen außer Kraft treten.
- Im Fall der wiederholten Bestimmung eines Gebiets durch Rechtsverordnung der Länder muss sich aus der Begründung ergeben, welche Abhilfemaßnahmen gegen angespannte Wohnungsmärkte ergriffen wurden und deshalb auch unter Berücksichtigung dieser Abhilfemaßnahmen die Bestimmung eines Gebiets durch Rechtsverordnung erforderlich ist.

2 “Ob“ und “Wie“ der Verlängerung verlangt gründliche Prüfung – Zeit hierfür ist ausreichend

§ 556d Abs. 2 Satz 4 BGB normiert, dass eine Rechtsverordnung, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt, spätestens mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft treten muss. Die Ermächtigung zum Erlass einer solchen Verordnung, deren Dauer jeweils höchstens fünf Jahre beträgt, ist den jeweiligen Landesregierungen übertragen, vgl. § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB.

Sofern entsprechende Verordnungen vor Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft treten sollten, bleibt es den Ländern unbenommen, die sog. Mietpreisbremse auf der Grundlage der bestehenden Rechtslage zu verlängern.

Über das “Ob“ und “Wie“ einer Verlängerung der Mietpreisbremse sollte der 21. Deutsche Bundestag nach sorgfältiger Prüfung befinden. **Prüfung und Beschlussfassung können zweifelsfrei noch rechtzeitig vor Ablauf des 31.12.2025 erfolgen.**

Für den GdW ist klar:

- Jedwede Verlängerung der Mietpreisbremse bedarf einer **eingehenden fachlichen Begründung** hinsichtlich des “Ob“ und ggf. hinsichtlich des “Wie“.
- **Im Fall der Verlängerung muss eine Mietpreisbremse 3.0 insbesondere auch vor dem Bundesverfassungsgericht Bestand haben.** Alles andere wäre nicht verantwortbar und würde zu Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt führen.

So meint auch der Referentenentwurf, vgl. S. 1:

“Infolgedessen sind höhere Anforderungen zu erfüllen, um die erneute Verlängerung der Mietpreisbremse zu rechtfertigen.“

Es ist erstaunlich, dass der Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz im Vergleich zu den Gesetzentwürfen aus 2019 (Mietpreisbremse 2.0) und 2014 (Mietpreisbremse 1.0) gleichwohl hinter dieser Anforderung zurückbleibt.

Die Begründung des Bundesministeriums der Justiz erscheint im Hinblick auf die erhöhten verfassungsrechtlichen Anforderungen nicht geeignet, die Verlängerung der Mietpreisbremse verfassungsfest zu machen. Hier müsste im Fall einer Vorläufigkeit tüchtig nachgearbeitet werden.

Im Einzelnen:

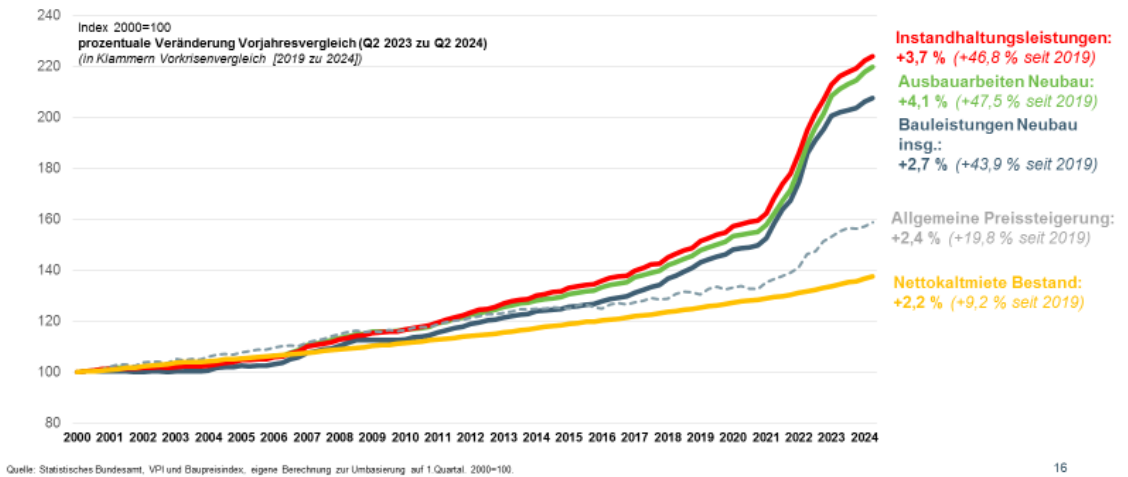
3 Regulierungen der Miethöhe haben zu einer Verschärfung und Zementierung angespannter Wohnungsmärkte geführt

Seit dem Jahr 2013 wurde das Mietrecht zum Schutz der Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihren Wohnquartieren verschärft.

- In angespannten Wohnungsmärkten: Kappungsgrenze in Höhe von 15 % in bestehenden Mietverhältnissen gem. § 558 Abs. 3 BGB.
- Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlung u.a. von bis zu zehn Jahren in angespannten Wohnungsmärkten, vgl. § 577a BGB.
- In angespannten Wohnungsmärkten: Begrenzung der Wiedervermietungsmiete in Höhe von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (sog. Mietpreisbremse), vgl. 556d ff. BGB.
- Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel von vier auf sechs Jahren, vgl. 558 Abs. 2 BGB.
- Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 8 % bei gleichzeitiger Einführung von Kappungsgrenzen in Höhe von 2 bzw. 3 EUR innerhalb von sechs Jahren, vgl. § 559 BGB.

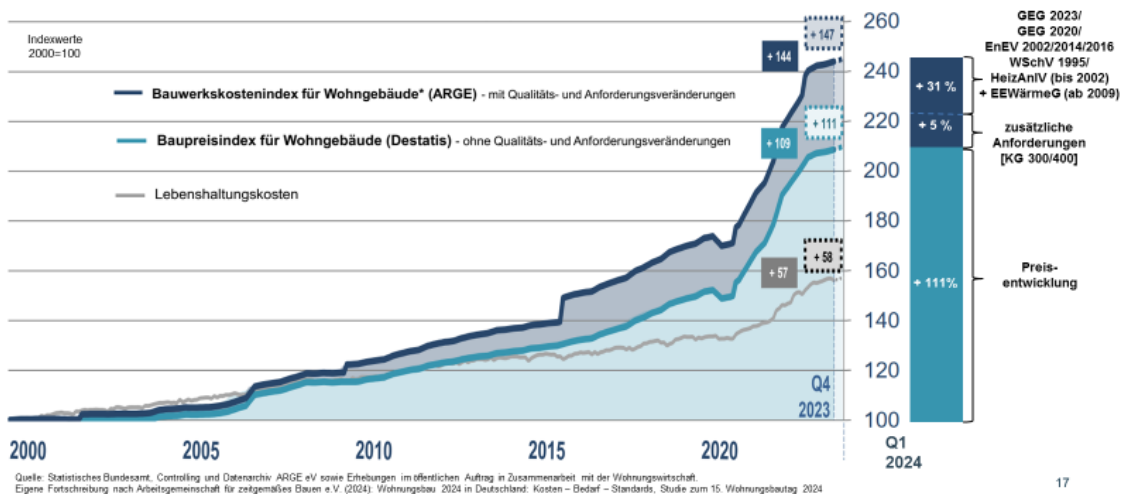
Parallel mit der Begrenzung der Einnahmesituation sind die Baupreise im Wohnungsbau stark angestiegen, vgl. nachfolgende Darstellung:

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich Inflation/Mietentwicklung Indexwerte (2000=100), bis 2. Quartal 2024



Neben dem völkerrechtswidrigen Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine sind zahlreiche regulatorische Anforderungen Grund für die drastischen Steigerung der Kosten, vgl. nachfolgende Darstellung:

Kostenentwicklung Neubau Wohngebäude Bauwerkskosten 2000 bis 4. Q. 2023 + Prognose bis 1. Q. 2024



Folge anhand eines Beispiels aus der Praxis:

Um die Klimaschutzziele bis 2045 zu erfüllen, müsste ein Unternehmen das Fünffache von dem ausgeben, was es aus eigener Kraft mit Kapitalmitteln aufbringen kann. Die Klimaneutralität bis 2045 würde ca. 7,5 Mrd. EUR kosten, leistbar sind 1,4 Mrd. EUR.

Befund:

Immer mehr kostenintensive regulatorische Anforderungen an Wohnimmobilien bei zugleich immer stärker beschränkten Möglichkeiten der Weiterreichung an den Mieter.

Das kann nicht funktionieren.

Und:

Der Entwurf setzt sich nicht mit der Frage auseinander, dass soweit Eigentum aufgrund gesetzlicher Regularien nicht mehr rentabel ist, die verfassungsrechtliche Grenze des Zumutbaren überschritten ist, vgl. BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019 – 1 BvL 1/18 – Mietpreisbremse, hierzu auch: BVerfG, Beschl. v. 02.03.1999 – 1 BvL 7/91 – Denkmalschutz.

Weiter:

Diese Entwicklung – Kostensteigerung auf der einen Seite und Mietbegrenzungen auf der anderen Seite – führt schließlich dazu, dass die Zahl der genehmigten Wohnungen seit Januar 2022 bis heute kontinuierlich sinkt.

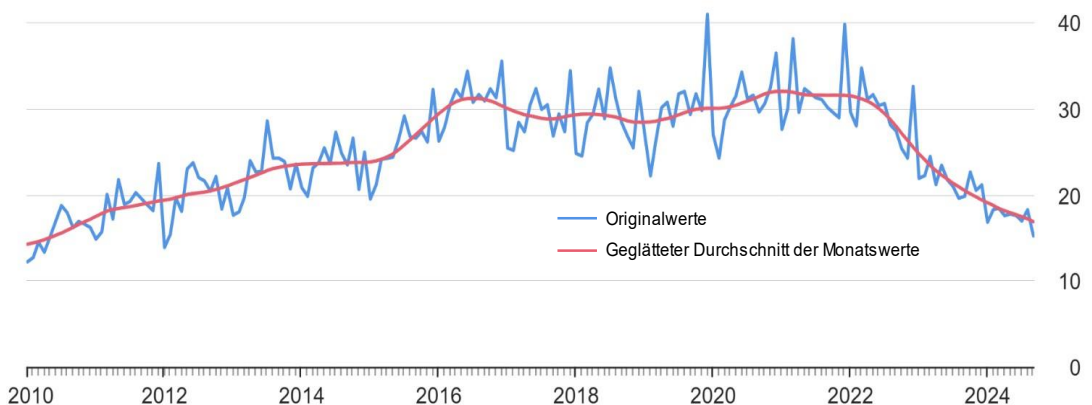
Im Januar 2022 lag die Zahl noch bei 29.700 Wohnungen im Monat und sank auf 15.300 Wohnungen im September 2024. Ein Rückgang von 48 % in nicht ganz drei Jahren.

Monatlich genehmigte Wohnungen Januar 2010 bis September 2024

in Wohn- und Nichtwohngebäuden



Wohnungen in 1.000

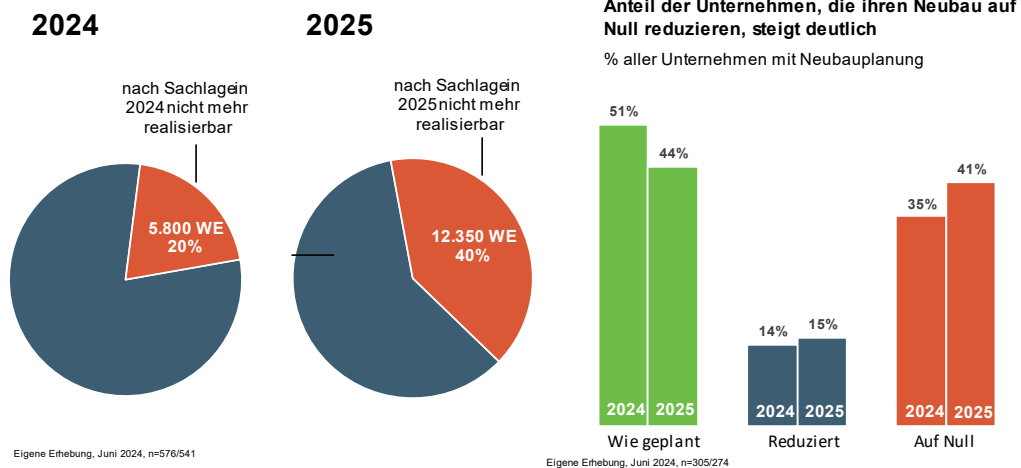


Quelle: Statistisches Bundesamt, Baufähigkeitsstatistik

1

Auch die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen sind aufgrund dieser Rahmenbedingungen immer weniger in der Lage zu bauen. Geplante Fertigstellungen im Neubau können in den Jahren 2024 und 2025 schlicht nicht realisiert werden, vgl. nachfolgende Darstellung:

Geplante und realisierbare Fertigstellungen im Neubau in den Jahren 2024 und 2025



Fazit:

Steigende Preise, eine Vielzahl regulatorischer Eingriffe etwa im Bereich des Klimaschutzes auf der einen Seite und der Beschränkung der Einnahmesituation durch das Mietrecht auf der anderen Seite haben dazu geführt, dass kaum noch neue Wohnungen gebaut werden können – auch in angespannten Wohnungsmärkten.

So ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Berlin seit 2018 rückläufig, zuletzt von 2023 zu 2022 um minus 6,3 %.

Allein für die Mietpreisbremse und noch vor den starken Preissteigerungen im Wohnungsbau hat das Bundesverfassungsgericht in seiner Entscheidung zur Mietpreisbremse 1.0 auf die Schwächen der Regulierung hingewiesen:

Eine regulierte Miete – so das Verfassungsgericht – könne die Nachfrage von Wohnungssuchenden in den betroffenen Regionen weiter ansteigen lassen, sodass gerade einkommensstärkere Bewerberinnen und Bewerber bessere Chancen auf eine bezahlbare Wohnung haben. Letztlich könne auch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Eigentümer aufgrund der durch die Miethöhenregulierung verringerten Ertragsaussichten von der Wiedervermietung von Wohnungen Abstand nehmen und dadurch das Angebot an Mietwohnungen weiter sinke, vgl. BVerfG, Beschl. v. 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18. Rn. 62.

Zu all diesen Fragen äußert sich der Entwurf höchstens am Rande.

Der GdW stellt fest:

- Der Entwurf des Bundesministeriums der Justiz lässt eine verfassungsrechtlich gebotene fundierte Auseinandersetzung der Wechselwirkungen zwischen kostenintensiven regulatorischen Anforderungen und den immer stärker beschränkten Möglichkeiten der Weiterreichung an Mieter vermissen.

- Der Entwurf behandelt nicht die Frage, ob regulatorische Eingriffe in das Mietrecht die Situation angespannter Wohnungsmärkte eher verschärft haben.

Der GdW fordert:

- Die Politik muss endlich umdenken!

Statt weiterer Eingriffe in die Regulierung der Miethöhe müssen sämtliche Maßnahmen für mehr Wohnungsbau geschaffen werden – nur das schafft bezahlbaren Wohnraum.

Notwendig sind Steueranreize, Förderprogramme, Kostensenkungen und ein Baugesetzbuch, das u. a. dem bezahlbaren Wohnraum in der Abwägung den Vorrang gibt, vgl.

<https://www.gdw.de/downloads/stellungnahmen/gdw-stellungnahme-zur-baugb-novelle-oeffentlichen-anhoerung-des-ausschusses-fuer-wohnen-stadtentwicklung-bauwesen-und-kommunen/>.

Nach fast zehn Jahren Mietpreisbremse und weiteren regulatorischen Eingriffen in das Mietrecht hat sich gezeigt:

Mit dem Mietrecht dämmt man die Symptome angespannter Wohnungsmärkte – die Ursache aber wird verschärft.

4

Verlängerung der Mietpreisbremse bedarf gegenüber Entwurf einer anderen verfassungsrechtlichen Rechtfertigung

Mit der im Jahr 2015 eingeführten Mietpreisbremse sollte einer Entwicklung entgegengewirkt werden, wonach vor allem einkommensschwächere Menschen bzw. Durchschnittsverdiener in den betroffenen Gebieten immer größere Schwierigkeiten haben, eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden, vgl. BT-Drs. 18/3121. Im Kern verfolgte der Gesetzgeber mit der Miethöhenregulierung in § 556d Abs. 1 BGB den Zweck, durch die Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähigen Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken, vgl. BVerfG, Beschl. v. 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18. Der Mieter sollte bei Umzug innerhalb seines Quartiers eine bezahlbare Wohnung finden können.

Angesichts der fehlenden Zahl an Neubauwohnungen und dem auch damit verbundenen geringen Leerstand ist fraglich, ob diese Begründung der Mietpreisbremse 1.0 auch heute noch – so wie im Entwurf angelegt – Bestand haben kann.

Denn für diese Begründung fehlt eigentlich die Geschäftsgrundlage, da es kaum Wohnungen gibt, in denen man noch innerhalb des Quartiers umziehen kann.

Die mit der Mietpreisbremse 1.0 verbundenen Eingriffe in das Eigentum und in die Vertragsfreiheit bewertete das Bundesverfassungsgericht seinerzeit noch als verfassungskonform, weil das

Gesetz Ausnahmen vorsieht und insbesondere der zeitliche Anwendungsbereich auf fünf Jahre begrenzt war. Hierdurch würden die Auswirkungen auf die Miethöhenregulierung abgemildert, vgl. BVerfG, Beschl. v. 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Rn. 85 ff.

Mit Recht meint die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, S. 5:

“Die mit der Mietpreisbremse verbundene Regulierung der Miethöhe ist mit einem Eingriff in das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Eigentum zur Vermietung bereiter Eigentümer verbunden, der sich mit fortschreitender Geltungsdauer der Mietpreisbremse verstärkt. Dies liegt nicht nur daran, dass die mit der Miethöhenregulierung bewirkte Einschränkung des vermögensrechtlichen Freiheitsraums in zeitlicher Hinsicht verlängert wird. Je länger die Maßnahme gilt, desto mehr Mieten, die der Höhe nach beschränkt sind, fließen in die ortsübliche Vergleichsmiete ein. Insofern verstärkt sich mit Zeitablauf auch die Wirkung des Preisbeschränkungsmechanismus....“

Obwohl der Entwurf mit dem Bundesverfassungsgericht meint, dass bei nochmaliger Verlängerung höhere Anforderungen zu erfüllen sind, um die erneute Verlängerung der Mietpreisbremse verfassungsrechtlich zu rechtfertigen, begründet der Entwurf die Verlängerung im Kern lediglich damit, dass die Wiedervermietungs-mieten steigen und trotz staatlicher Maßnahmen eine ausreichend spürbare Entspannung der Wohnungsmärkte seit der letzten Verlängerung der Mietpreisbremse nicht eingetreten und angesichts des zusätzlichen Bedarfs auch längerfristig nicht zu erwarten sei, vgl. S. 1 des Entwurfs.

Lapidar meint der Entwurf:

“Der Mietwohnungsmarkt in der Bundesrepublik Deutschland ist weiterhin angespannt. Dies gilt insbesondere für den Mietwohnungsmarkt in Ballungszentren.

Diese Tatsache muss auch das Mietrecht Rechnung tragen.“

Die Begründung des Bundesministeriums der Justiz zur Verlängerung der Mietpreisbremse greift hier deutlich zu kurz und erscheint als verfassungsrechtliche Rechtfertigung nicht geeignet.

Es fehlen Belege:

Denn wie bereits erwähnt hat das Bundesverfassungsgericht in seiner Entscheidung auf die Schwächen der Mietpreisbremse hingewiesen. Eine regulierte Miete könne die Nachfrage von Wohnungssuchenden in den betroffenen Regionen weiter ansteigen lassen, sodass gerade einkommensstärkere Bewerberinnen und Bewerber bessere Chancen auf eine bezahlbare Wohnung haben. Letztlich – so das Verfassungsgericht – könne auch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Eigentümer aufgrund der durch die Miethöhenregulierung verringerten Ertragsaus-

sichten von der Wiedervermietung von Wohnungen Abstand nehmen und dadurch das Angebot an Mietwohnungen weiter sinke, vgl. BVerfG, a. a. O., Rn. 62.

Als verfassungsrechtliche Begründung für eine Verlängerung dürfte es dann schlicht nicht ausreichen, wenn ohne ausreichendes Datenmaterial darauf hingewiesen wird, dass der Mietanstieg durch die Mietpreisbremse gedämpft wurde und die Möglichkeiten, durch staatlich flankierende Maßnahmen kurzfristig Abhilfe gegen angespannte Wohnungsmärkte zu schaffen, begrenzt seien, vgl. S. 5 des Entwurfs.

Im Rahmen seiner Stellungnahme zur ersten Verlängerung der Mietpreisbremse vom 25.09.2019 hat der GdW darauf hingewiesen, dass ohne Neubau und einer Verbreiterung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum die sog. Mietpreisbremse damit auch zum gegenteiligen Effekt führen kann, nämlich, dass gerade einkommensschwächere Haushalte größere Schwierigkeiten auf dem Markt für bezahlbaren Wohnraum haben.

Schließlich:

Der Entwurf des Bundesministeriums der Justiz meint:

“Allerdings stellen die durch den Anstieg der Energiekosten sowie die Inflation gestiegenen Lebenshaltungs- und Mietnebenkosten eine erhebliche finanzielle Belastung für viele Mieterinnen und Mieter dar, während gestiegene Baukosten zu Hemmnissen beim Neubau führen. Eine ausreichend spürbare Entspannung der Wohnungsmärkte ist daher seit der letzten Verlängerung der Mietpreisbremse noch nicht eingetreten und ist trotz der derzeitigen Stabilisierung der Baufertigstellungszahlen angesichts des zusätzlichen Bedarfs auch nicht zu erwarten....“

Energiekosten und Inflation belasten auch Vermieter. Sie führen zu steigenden Baukosten inklusive steigender Instandhaltungskosten. Zur Instandhaltung ist der Vermieter vertraglich verpflichtet.

Insofern mangelt es an einer Begründung, warum angesichts dieser Situation, die zudem zu “Hemmnissen beim Neubau führen“, eine einseitige Belastung des Vermieters noch erforderlich ist.

BVerfG, Beschl. v. 02.03.1999 – 1 BvL 7/91 – Denkmalschutz:

“Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen nicht weiter gehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient.“

Der GdW stellt fest:

- Nach eigenen Maßstäben des Bundesministeriums der Justiz dürfte die Begründung zur erneuten Verlängerung der Mietpreisbremse keinen Bestand haben.
- Die Begründung des Entwurfs zur Verlängerung der Mietpreisbremse 3.0 bleibt weit hinter der Begründung der Mietpreisbremse 1.0 zurück – obwohl “höhere Anforderungen zu erfüllen [sind], um die erneute Verlängerung der Mietpreisbremse verfassungsrechtlich zu rechtfertigen“.

Der GdW fordert:

- Sofern die Mietpreisbremse überhaupt verlängert werden soll, muss die verfassungsrechtliche Rechtfertigung an die heutige Situation auf den Wohnungsmärkten angepasst werden, vgl. 2. Vor diesem Hintergrund bedarf es einer sorgfältigen Abwägung, ob die Mietpreisbremse geeignet, erforderlich und verhältnismäßig ist.

5

Nach fast zehn Jahren Mietpreisbremse: Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte an engere Voraussetzungen binden

Der Entwurf sieht vor, dass im Fall der wiederholten Bestimmung eines Gebiets als angespannter Wohnungsmarkt sich aus der Begründung zudem ergeben muss, welche Abhilfemaßnahmen ergriffen wurden und weshalb auch unter Berücksichtigung dieser Abhilfemaßnahmen die Bestimmung eines Gebiets durch Rechtsverordnung erforderlich ist.

Neu ist somit, dass der Entwurf eine Auseinandersetzung mit bereits ergriffenen sowie geplanten Maßnahmen und deren eingetretener und noch erwarteter Wirkung verlangt.

Mithin wird die jeweilige Landesregierung verpflichtet darzulegen, welche Maßnahmen bereits ergriffen worden sind, um den angespannten Wohnungsmarkt in einem Gebiet zu entlasten. Darüber hinaus muss sie darlegen, welche Abhilfemaßnahmen neben der Mietpreisbremse konkret in der Gemeinde geplant sind (z. B. die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen oder Nutzung von Nachverdichtungspotentialen).

Der GdW begrüßt zwar, dass die Anforderungen zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte verschärft worden sind. **Die erhöhten Anforderungen an die Begründung erschöpfen sich aber allein in einem zusätzlichen Begründungsaufwand. Ohne substanzielle Änderung wird hierdurch nur mehr Bürokratie verursacht.**

Insofern erscheint diese Ergänzung nicht geeignet, den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts gerecht zu werden, wonach die Mietpreisbremse mit zunehmender Fortdauer die Vermieter in ihrer Freiheit zur wirtschaftlichen Verwertung ihres Eigentums einschränkt (BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, Rn. 84) und es sich – wie sich auch schon an ihrer befristeten Einführung zeigt – nur um eine kurzfristig wirkende Übergangslösung handelt, bis andere Maßnahmen wirken, welche die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannen.

Gerade weil es sich bei der Mietpreisbremse (eigentlich) um eine kurzfristige Übergangslösung handelt, müssten die Anforderungen an die Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte tatsächlich erhöht werden.

Der GdW schlägt im Fall der Verlängerung der Mietpreisbremse daher vor,

die Verlängerung der Mietpreisbremse an Voraussetzungen zu knüpfen. Bspw. kann sie nur dann verlängert werden, wenn

- zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden,
- Nachverdichtungspotenziale genutzt werden,
- zusätzliches Personal in den Bauämtern bereitgestellt wird, oder
- die Anforderungen an den Neubau deutlich abgesenkt werden, vgl. etwa "Regelstandard E" in Schleswig Holstein,

Das "Bündnis bezahlbarer Wohnraum" hat hier eine Fülle von Vorschlägen erarbeitet, die von den Ländern und den Kommunen konkret umgesetzt werden können.

6

Mietpreisbremse sozial ausgewogen gestalten

Die Mietpreisbremse differenziert nicht zwischen einkommensschwachen Mietern und Mietern, die sich auch höhere Mieten problemlos leisten können. Dies erscheint – unabhängig vom Gebot, wesentlich Ungleiches nicht gleich zu behandeln – nicht nachvollziehbar.

Ein sozial ausdifferenziertes Mietrecht könnte einen Beitrag dazu leisten, dass Vermieter wirtschaftlicher handeln können. Durch regulatorische Eingriffe bedingte Kostensteigerungen könnten zumindest teilweise abgedeckt werden. Die Alternative wäre ein Ausbau der Objekt- oder Subjektförderung.

Dem Einwand, Vermieter würden bei einer Differenzierung nur einkommensstärkeren Mieter eine Wohnung anbieten, kann entgegengehalten werden, dass dem Mietrecht eine entsprechende Differenzierung nicht fremd ist.

So bestimmt § 559 Abs. 4 BGB für die Mieterhöhung nach Modernisierung, dass die Mieterhöhung dann ausgeschlossen ist, wenn sie für den Mieter eine Härte bedeuten würde.

Der GdW regt an,

- zu prüfen, ob und inwieweit § 559 Abs. 4 BGB auf die Mietpreisbremse im Fall einer Verlängerung übertragen werden kann.

7

Erneute Verlängerung der Mietpreisbremse würde zu Vertrauensverlust führen

Die Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 war mit dem Versprechen verbunden, dass sie nach fünf Jahren ausläuft. Dieses Versprechen wurde mit der ersten Verlängerung der Mietpreisbremse im Jahr 2020 gebrochen. Neben einem Vertrauensverlust in einmal getroffene politische Entscheidungen wurde damit auch denjenigen wirtschaftliche Planungssicherheit genommen, die sich maßgeblich für bezahlbaren Wohnraum in Deutschland einsetzen.

Verlässlichkeit und Planungssicherheit sind tragende Säulen auch für die deutsche Wohnungswirtschaft.

Die Herausforderungen im Bereich der energetischen Modernisierung oder etwa auch des altersgerechten Umbaus erfordern langfristige Planungssicherheit, die ohne Verlässlichkeit und Vertrauen in politische Entscheidungen nicht möglich ist.

Unabhängig der bereits hier dargestellten verfassungsrechtlichen Frage erscheint es verstörend, dass sich nunmehr kaum jemand darüber wundert, dass nun erneut die Mietpreisbremse verlängert werden soll. Die Konsequenzen auf dem Wohnungsmarkt sind – wie in Ziff. 2 dargestellt – allerdings weitreichend.

Die Bundesregierung hat das Ziel, dass jährlich 400.000 Wohnungen gebaut werden, 100.000 davon sollen Sozialwohnungen sein. Doch in den Jahren 2022 wurden insgesamt nur etwa 295.000 Wohnungen fertiggestellt, in 2023 etwa 257.000 Wohnungen. Für 2024 schätzt das Münchner Ifo-Institut sogar nur 225.000 Wohnungen.

Es ist nicht annähernd erkennbar, wie Deutschland die soziale Frage unserer Zeit löst – mit regulatorischen Eingriffen in das Mietrecht sicher nicht!

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>