

Die Verlängerung der Mietpreisbremse

Informationspapier

Zusammenfassung:

- Das Bundesministerium der Justiz hat einen Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse veröffentlicht. Der Entwurf sieht vor, dass die Länder die Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2028 verlängern können. An die Begründung einer Rechtsverordnung über die Mietpreisbremse sollen künftig höhere Anforderungen gestellt werden als bislang.
- Der Gesetzentwurf wurde erarbeitet in Umsetzung einer in der Bundesregierung getroffenen Vereinbarung.

Was ist die Mietpreisbremse (MPB)? Bei der sog. Mietpreisbremse handelt es sich um gesetzliche Regeln, die den Anstieg der Wohnraummieten in den Ballungsräumen verlangsamen sollen. Die Regeln wurden im Jahr 2015 eingeführt und von der damaligen Bundesregierung ausdrücklich als vorübergehende Maßnahme ausgewiesen. Wo die MPB Anwendung findet, gilt seither: Bei der Neuvermietung einer Wohnung darf die Miete zu Mietbeginn höchstens um 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Falls die Vormiete bereits über diesem Betrag lag, so ist die Höhe der Vormiete für die MPB maßgeblich. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ermittelte, an der tatsächlichen Marktlage zumindest orientierte Durchschnittsmiete für vergleichbare Wohnungen.

Für welche Wohnungen gilt die MPB? Die MPB gilt nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Und sie gilt dort auch nur dann, wenn die zuständige Landesregierung das betreffende Gebiet durch Rechtsverordnung als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt hat. Die MPB gilt im Übrigen nicht für Neubauwohnungen: also für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden. Sie gilt außerdem nicht für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung – und sie gilt nicht für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.

Was wäre die Folge, wenn die MPB nicht verlängert würde? Das geltende Recht sieht vor, dass Rechtsverordnungen, mit denen die MPB zur Anwendung gebracht wird, spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Ohne ein neues Gesetz würden die Regeln über die MPB spätestens ab dem 1. Januar 2026 keine Anwendung mehr finden.

Für welchen Zeitraum soll die MPB verlängert werden? Die Verordnungsermächtigung für die MPB soll als Übergangsmaßnahme bis zum 31. Dezember 2028 verlängert werden, also um insgesamt drei Jahre. Die vorgeschlagene Verlängerung der MPB wäre nicht die erste: Ursprünglich sah das Gesetz vor, dass Verordnungen über die MPB spätestens zum 31. Dezember 2020 außer Kraft treten. Der Deutsche Bundestag hat 2020 die erste Verlängerung beschlossen (und im Zuge dessen auch Anpassungen an weiteren gesetzlichen Regelungen über die Mietpreisbremse vorgenommen).

Welche Änderungen an der MPB sieht der Entwurf vor? Wenn Landesregierungen die MPB in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt zum wiederholten Male zur Anwendung bringen wollen, sollen

künftig höhere Anforderungen an die Begründung einer Rechtsverordnung über die MPB gelten. In einem solchen Fall soll die Landesregierung in der Begründung der Rechtsverordnung darlegen müssen, welche Maßnahmen ergriffen wurden, um der Anspannung des Wohnungsmarkts in dem betreffenden Gebiet abzuwehren (z.B. Ausweisung zusätzlicher Bauflächen oder Nutzung von Nahverdichtungsmöglichkeiten) und welche Maßnahmen geplant sind. Außerdem soll die Landesregierung darlegen müssen, weshalb es auch unter Berücksichtigung dieser Abhilfemaßnahmen erforderlich ist, das Gebiet als ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen.

Warum sind höhere Anforderungen an die Begründung von Rechtsverordnungen zur Anwendung der MPB vorgesehen? Die neuen Anforderungen sollen sicherstellen, dass die Verlängerung der MPB einer verfassungsgerichtlichen Kontrolle standhält. Wie das Bundesverfassungsgericht 2019 festgestellt hat, greift die MPB in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum von Wohnungseigentümern ein. Das Gericht hat diesen Eingriff seinerzeit für verhältnismäßig gehalten. Das Gericht hat dabei allerdings u.a. auf die zeitliche Begrenzung der MPB abgestellt. Eine neuerliche Verlängerung der MPB muss daher höheren verfassungsrechtlichen Anforderungen genügen als die erstmalige Verlängerung oder die ursprüngliche Anordnung. Denn der Eingriff in das Eigentum ist umso tiefer, je länger die MPB gilt. Das liegt auch daran, dass die preisbegrenzende Wirkung der Mietpreisbremse im Laufe der Zeit zunimmt. Mit voranschreitender Zeit wird nämlich die ortsübliche Vergleichsmiete immer stärker durch die MPB beeinflusst: In die Ermittlung der Vergleichsmiete fließen immer mehr Mieten ein, die durch die MPB gedeckelt sind. Dieser Effekt wird derzeit noch verstärkt durch den drastischen Einbruch beim Wohnungsbau: Neubauten sind von der MPB ausgenommen; wenn weniger Neubauten fertiggestellt und vermietet werden, wächst der Anteil der gedeckelten Mieten bei der Berechnung der Vergleichsmiete. Ins Gewicht fällt außerdem, dass der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete im Jahr 2019 von vier auf sechs Jahren verlängert worden ist: Aus diesem Grund hat sich die ortsübliche Vergleichsmiete noch stärker von den aktuellen Marktverhältnissen entfernt und spiegelt auch die Inflation der letzten Jahre nur eingeschränkt wider.

Was unternimmt das Bundesministerium der Justiz, um bezahlbares Wohnen zu sichern? Der Anstieg der Mietpreise ist bedingt durch einen Mangel an Wohnraum. Bezahlbares Wohnen lässt sich daher nachhaltig nur sichern, indem neuer Wohnraum geschaffen wird. Die Bundesregierung setzt sich intensiv für mehr Wohnungsbau ein. Das Bundesministerium der Justiz hat einen Gesetzentwurf vorgelegt, mit dem einfaches und kostengünstiges Bauen erleichtert werden soll: den Entwurf für ein Gebäudetyp-E-Gesetz. „Gebäudetyp E“ steht für einfaches Bauen. Mit dem Gesetz soll einfaches und innovatives Bauen in Deutschland erleichtert werden. Hierzu soll das Bauvertragsrecht geändert werden. Durch die Änderung soll es einfacher werden, beim Neubau auf die Einhaltung von Komfort-Standards zu verzichten. Der Neubau von Wohnungen soll so bezahlbarer werden. Der Gesetzentwurf soll in Kürze im Bundeskabinett beschlossen werden.