



Bundesministerium der Justiz, 11015 Berlin

Chef des Bundeskanzleramtes
11012 Berlin

nachrichtlich:

Bundesministerinnen und
Bundesminister

Chefin des Bundespräsidialamtes

Chef des Presse- und Informationsamtes
der Bundesregierung

Die Beauftragte der Bundesregierung
für Kultur und Medien

Präsident des Bundesrechnungshofes

HAUSANSCHRIFT

Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
11015 Berlin

TEL +49 (030) 18 580-9024

FAX +49 (030) 18 580-9044

Referat: I B 5

Referatsleitung: Frau Dr. Hickl (Tel.: 8125)

Herr Dr. Böhme (Tel.: 9125)

Referent : Herr Dr. Kallweit (Tel.: 8773)

Aktenzeichen: - I B 5 - 343011#00003#0005 -

DATUM Berlin, 9. Dezember 2024

K a b i n e t t s a c h e

Datenblatt-Nr. 20/07046

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

ANLAGEN - 3 -

Anliegenden Gesetzentwurf nebst Vorblatt und Begründung sowie einen Vorschlag für die Beschlussfassung des Kabinetts übersende ich mit der Bitte, seine Behandlung für die Kabinettsitzung am 11. Dezember 2024 als Tagesordnungspunkt mit Aussprache vorzusehen und die Beschlussfassung des Kabinetts herbeizuführen.

Ein Sprechzettel für den Regierungssprecher ist beigelegt.

Mit dem Gesetzentwurf soll die sogenannte Mietpreisbremse noch einmal bis zum Ende des Jahres 2029 verlängert werden: Den Landesregierungen wird es ermöglicht, Gebiete mit

einem angespannten Wohnungsmarkt auch über den 31. Dezember 2025 hinaus durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Zudem regelt der Gesetzentwurf, dass die Ausnahmeregelung für die Nichtanwendung der Mietpreisbremse bei Neubauten nur noch für Wohnungen gilt, die nach dem 1. Oktober 2019 erstmals genutzt und vermietet werden.

Die Rechtsprüfung nach § 46 GGO ist erfolgt; der Gesetzentwurf wurde auf sprachliche Richtigkeit und Verständlichkeit geprüft.

Das Gesetz bedarf nicht der Zustimmung des Bundesrates.

Die betroffenen Bundesministerien (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) haben dem Gesetzentwurf zugestimmt, die übrigen Ressorts wurden beteiligt und haben keinen Widerspruch erhoben.

Der Nationale Normenkontrollrat wurde beteiligt. Er hat entschieden, keine Stellungnahme abzugeben.

Das Bundesministerium der Finanzen hat wegen der Kosten der Ausführung des Gesetzes keinen Widerspruch erhoben.

Der Bundesbeauftragte für Wirtschaftlichkeit in der Verwaltung, die Beauftragte der Bundesregierung für die Belange von Menschen mit Behinderungen, die Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration und die Beauftragte der Bundesregierung für Antirassismus wurden beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die Landesjustizverwaltungen sowie die betroffenen Fachkreise und Verbände haben den Gesetzentwurf überwiegend begrüßt. Insbesondere vermieternahe Verbände bezweifeln jedoch die Verfassungsmäßigkeit der Verlängerung der Mietpreisbremse. Aus Sicht der Bundesregierung bestehen keine durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken. Das Bundesverfassungsgericht hat die Mietpreisbremse in ihrer ursprünglichen Fassung für verfassungskonform gehalten (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18). Die damals maßgeblichen Gründe sind auf den nun vorgelegten Gesetzentwurf übertragbar.

Bund, Länder und Gemeinden werden nicht mit Kosten belastet. Zusätzlicher Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger, für die Wirtschaft oder für die Verwaltung ergibt sich durch die Änderung der bestehenden Regelungen nicht.

Das Gesetz wird sich weiterhin dämpfend auf das Preisniveau auswirken.

Der Gesetzentwurf ist ausnahmsweise besonders eilbedürftig im Sinne von Artikel 76 Absatz 2 Satz 4 des Grundgesetzes. Die Länder benötigen einen ausreichenden zeitlichen Vorlauf, sofern sie von der vorgesehenen Verordnungsermächtigung Gebrauch machen wollen. Da die Verordnungen in einzelnen Ländern bereits ab Mitte 2025 auslaufen, könnte diesen Ländern zudem ein vermeidbarer erheblicher Mehraufwand entstehen, wenn sie neue Verordnungen zunächst nur für einen kurzen Übergangszeitraum erlassen müssten. Die Regelung soll daher so schnell wie möglich in Kraft treten. Aus diesem Grund ist auch ein zeitnaher Beginn der parlamentarischen Beratungen im Deutschen Bundestag erforderlich.

Ein Abdruck dieses Schreibens mit Anlagen ist beigelegt.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Klaus Müller'.

Betr.: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Beschlussvorschlag

Die Bundesregierung beschließt den von dem Bundesminister der Justiz vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn.

Der Gesetzentwurf wird für besonders eilbedürftig im Sinne von Artikel 76 Absatz 2 Satz 4 des Grundgesetzes erklärt.

Betr.: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Sprechzettel für den Regierungssprecher

Die Bundesregierung hat heute den von dem Bundesminister der Justiz vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn beschlossen.

Mit dem Gesetzentwurf soll die sogenannte Mietpreisbremse zur Verlangsamung des Mietanstiegs noch einmal bis zum Ende des Jahres 2029 verlängert werden: Den Landesregierungen wird es ermöglicht, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt auch über den 31. Dezember 2025 hinaus durch Rechtsverordnung zu bestimmen.

Zudem wird der Anwendungsbereich der Mietpreisbremse auch auf Wohnungen erstreckt, die nach dem 1. Oktober 2014 und bis zum 1. Oktober 2019 erstmals genutzt und vermietet wurden.

In ihrem jeweiligen Geltungsbereich hat die Mietpreisbremse den Mietanstieg zumindest moderat verlangsamt. Ein Auslaufen der Mietpreisbremse zum 31. Dezember 2025 würde voraussichtlich dazu führen, dass die Wiedervermietungsmieten schneller als bei Fortgeltung der Mietpreisbremse ansteigen würden. Betroffen davon wären Menschen, die eine neue Mietwohnung suchen. Insbesondere Menschen mit niedrigeren Einkommen, die eine neue Mietwohnung suchen, würde ein schnellerer Anstieg der Wiedervermietungsmieten empfindlich treffen. Eine solche Entwicklung könnte unter Umständen auch zu einer beschleunigten Verdrängung von Menschen mit niedrigeren Einkommen aus Wohngebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt führen. Vor diesem Hintergrund hält die Bundesregierung eine neuerliche, zeitlich befristete Verlängerung der Mietpreisbremse für gerechtfertigt.

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

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

A. Problem und Ziel

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Ballungszentren steigen die Wiedervermietungsmieten dort weiter stark an. Die staatlichen Investitionen in die Schaffung von Wohnraum wurden intensiviert. Eine ausreichend spürbare Entspannung der Wohnungsmärkte ist hierdurch seit der letzten Verlängerung der Mietpreisbremse jedoch noch nicht eingetreten und ist angesichts des zusätzlichen Bedarfs auch erst längerfristig zu erwarten. In der Vergangenheit wurden mit verschiedenen Gesetzen Maßnahmen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern eingeführt, um den Mietanstieg in einem tragbaren Rahmen zu halten und gleichzeitig den Interessen der Vermieterinnen und Vermieter an einer wirtschaftlichen Verwendung ihres Eigentums gerecht zu werden.

Trotz dieser Regelungen ist der Mietwohnungsmarkt in großen Teilen der Bundesrepublik Deutschland weiterhin angespannt. Es besteht hier weiterhin ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Mieterinnen und Mietern einerseits und den Vermieterinnen und Vermietern andererseits. Die erhöhten Bau- und Finanzierungskosten erschweren außerdem derzeit die Anzahl der neugebauten Wohnungen weiter zu steigern. Ein Auslaufen der Mietpreisbremse zum 31. Dezember 2025 würde zu einem Anstieg der Wiedervermietungsmieten führen, die in der Gesamtschau mit den hohen Energiekosten und der gestiegenen Inflation insbesondere Menschen mit niedrigem Einkommen und zunehmend auch Durchschnittsverdienerinnen und -verdiener, vor allem Familien mit Kindern, aus ihren angestammten Stadtvierteln verdrängen können.

Um Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für alle zu sichern, wie es auch Ziel 11 der Ziele für nachhaltige Entwicklung verlangt, und um den mit steigenden Mieten einhergehenden Risiken der Armut und der Segregation entgegenzuwirken, sieht der Entwurf eine Verlängerung der Mietpreisbremse vor.

B. Lösung

Zur Verlangsamung des Mietanstiegs wird die sogenannte Mietpreisbremse noch einmal bis zum Jahr 2029 verlängert: Den Landesregierungen wird es ermöglicht, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt dort auch über den 31. Dezember 2025 hinaus durch Rechtsverordnung zu bestimmen, wo die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist.

Zudem wird der Anwendungsbereich der Mietpreisbremse auch auf Wohnungen ausgedehnt, die nach dem 1. Oktober 2014 und bis zum 1. Oktober 2019 erstmals genutzt und vermietet wurden, um die dämpfende Wirkung der Mietpreisbremse auf die Miethöhen in angespannten Wohnungsmärkten zu unterstützen.

C. Alternativen

Der Anstieg der Mietpreise beruht maßgeblich auf einem zu geringen Angebot an Wohnraum. Der Wohnungsmangel auf angespannten Mietmärkten lässt sich dauerhaft nur bekämpfen, indem zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird (BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, Rn. 106). Maßnahmen zur Erhöhung des Angebots an Wohnraum, zum Beispiel die Förderung des sozialen Wohnungsbaus oder die Unterstützung privaten Wohnungsbaus wirken jedoch nicht kurzfristig, sondern nur mittel- und langfristig (Bundesverfassungsgericht [BVerfG], Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, Rn. 118). Daher ist – trotz derzeit weitgehend stabiler Baufertigstellungszahlen aufgrund des weitergehenden Bedarfs – die zeitlich begrenzte Verlängerung der Mietpreisbremse ein notwendiger Beitrag zur Abmilderung des Anstiegs der Mietpreise für einen weiteren Übergangszeitraum.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Der Entwurf hat nur geringfügige Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte des Bundes, der Länder und der Kommunen. Etwaiger 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

Keiner.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Keiner.

F. Weitere Kosten

Keine.

Gesetzentwurf der Bundesregierung

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

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 556d Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 werden die Wörter „für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren“ gestrichen.
 - b) In Satz 4 wird die Angabe „2025“ durch die Angabe „2029“ ersetzt.
2. In § 556f Satz 1 wird die Angabe „2014“ durch die Angabe „2019“ ersetzt.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

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

Dieser Tatsache muss auch das Mietrecht Rechnung tragen.

Die Energiekosten und die Inflation sind insgesamt stark angestiegen. Mieterinnen und Mieter müssen einen zunehmend größeren Anteil ihres Einkommens für Lebenshaltungskosten und die Mietnebenkosten der Wohnung ausgeben. In dieser Gesamtschau stellen hohe Wiedervermietungsmieten insbesondere Menschen mit niedrigem Einkommen, zunehmend aber auch Durchschnittsverdienerinnen und -verdiener, vor allem Familien mit Kindern, vor zusätzliche finanzielle Herausforderungen bei der Wohnungssuche und führen zur Verdrängung eines Teiles der Wohnbevölkerung aus ihren angestammten Wohnquartieren. Um Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für alle zu sichern, wie es auch Ziel 11 der Ziele für nachhaltige Entwicklung verlangt, und um den mit steigenden Mieten einhergehenden Risiken der Armut und der Segregation entgegenzuwirken, bedarf es – solange kein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum vorhanden ist – flankierender Maßnahmen im sozialen Mietrecht.

Zur Verlangsamung des Mietanstiegs werden die Regelungen zur Beschränkung der Miethöhe bei Mietbeginn bis zum Jahre 2029 verlängert. Durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) wurde die Mietpreisbremse eingeführt und durch das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540) bis zum 31. Dezember 2025 verlängert.

Zudem wird der Anwendungsbereich der Mietpreisbremse auch auf Wohnungen ausgedehnt, die nach dem 1. Oktober 2014 und bis zum 1. Oktober 2019 erstmals genutzt und vermietet wurden, um die dämpfende Wirkung der Mietpreisbremse auf die Miethöhen in angespannten Wohnungsmärkten zu unterstützen.

Die Mietpreisbremse hat den Mietanstieg in den durch die Landesregierung durch Rechtsverordnung festgelegten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten moderat verlangsamt. Dies wurde bestätigt durch die im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz erstellte Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW Berlin) „Evaluierung der Mietpreisbremse – Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)“¹⁾. Die Mietpreisbremse wirkt zielgerichtet dort, wo besonders starke Mietanstiege – von jährlich über 3,9 Prozent – vorliegen²⁾ und nicht in anderen Marktsegmenten.

Die Mietpreisbremse wird von weiteren Maßnahmen zur Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum flankiert, insbesondere von der Förderung des Wohnungsbaus, aber auch von der erweiterten Gewährung von Wohngeld zur Verbesserung der finanziellen

¹⁾ https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Fachpublikationen/MPB_Gutachten_DIW.pdf?__blob=publicationFile&v=4 (letzter Abruf: 14. Oktober 2024).

²⁾ DIW-Wochenbericht 7/2018, https://doi.org/10.18723/diw_wb:2018-7-1, Seite 112 (letzter Abruf: 14. Oktober 2024).

Lage der Wohnungssuchenden. 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. Die flankierenden Maßnahmen reichen deshalb allein nicht aus, um eine Verdrängung einkommensschwächerer Mieterinnen und Mieter, zunehmend aber auch mit Durchschnittseinkommen, insbesondere Familien mit Kindern, aus ihren Wohnvierteln zu verhindern. Dadurch übersteigt in vielen stark nachgefragten Gebieten die Nachfrage weiterhin das Angebot an bezahlbarem Wohnraum und führt zu einem strukturellen Ungleichgewicht zwischen Mieterinnen und Mietern einerseits und Vermieterinnen und Vermietern andererseits. Die Möglichkeiten, hier kurzfristig Abhilfe zu schaffen, sind begrenzt. Der anhaltende Bevölkerungszuwachs in Ballungsregionen und die Situation auf dem Wohnungsbausektor sorgen für eine Verschärfung der angespannten Lage auf dem Mietwohnungsmarkt. Der Zeitraum, in dem Rechtsverordnungen zur Mietpreisbremse wirken können, soll deshalb bis zum 31. Dezember 2029 verlängert werden.

Dabei ist es weiterhin das Ziel des Gesetzgebers, die Belange des Eigentums als Sicherung der Freiheit des Einzelnen im persönlichen Bereich einerseits und des Eigentums in seinem sozialen Bezug sowie seiner sozialen Funktion andererseits in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Wie das BVerfG festgestellt hat, verfügt der Gesetzgeber dabei auf dem Gebiet des Mietrechts über einen entsprechenden Gestaltungsspielraum bei der Abwägung der betroffenen Belange (vergleiche BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, Rn. 74).

Die mit der Mietpreisbremse verbundene Regulierung der Miethöhe ist mit einem Eingriff in das durch Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes 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. Dieser Effekt wird durch Mietverträge abgeschwächt, auf die die Mietpreisbremse keine Anwendung findet, was nach derzeitiger Rechtslage etwa auf Neubauten zutrifft, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.

Die Eingriffsintensität der Mietpreisbremse wird ferner durch die Höhe der Inflationsrate beeinflusst (vergleiche hierzu BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, Rn. 89, das darauf abstellte, dass der Zuschlag „jedenfalls derzeit“ zumindest die Inflation kompensiere und zugleich grundsätzlich einen angemessenen Ausgleich etwaiger Kostensteigerungen ermögliche). Die der Höhe nach beschränkten Mieten entfernen sich bei hoher Inflation immer mehr vom allgemeinen Lohn- und Preisniveau. Zuletzt stieg im Jahr 2022 der Verbraucherpreisindex um 6,9 Prozent und im Jahr 2023 um 5,9 Prozent. In der aktuellen Frühjahrsprojektion der Bundesregierung wird jedoch eine deutliche Reduktion der Inflationsraten auf 2,4 Prozent im Jahr 2024 und 1,8 Prozent im Jahr 2025 erwartet und damit der Effekt stark verringert.

Die Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2029 ist auch unter Berücksichtigung der Grundrechte der Vermieterinnen und Vermieter angemessen. Die Befugnisse des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentumsrechts richten sich maßgeblich danach, in welchem sozialen Bezug und in welcher sozialen Funktion das Eigentumsobjekt steht. So hat das BVerfG festgestellt, dass die von Artikel 14 Absatz 1 des Grundgesetzes gezogenen Grenzen dann überschritten würden, wenn eine Miethöhenregulierung auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führt (vergleiche BVerfG, Beschluss der 3. Kammer

des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, Rn. 69). Explizit nicht durch die Eigentumsgarantie geschützt wird hingegen das Vertrauen, mit einer Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, weil ein solches Interesse seinerseits vom grundrechtlich geschützten Eigentum nicht umfasst ist (vergleiche BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, Rn. 76).

Diese Erwägungen, aufgrund derer das BVerfG in seiner Entscheidung zur Mietpreisbremse aus dem Jahr 2019 (vergleiche BVerfG Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –) die Regelung für verfassungsgemäß erklärt hat, tragen weiterhin und rechtfertigen die vorgeschlagene, erneute Verlängerung. Dauerhafte Verluste für die Vermieterinnen und Vermieter oder Substanzgefährdungen der Mietsache drohen derzeit nicht. Das gilt auch in Anbetracht der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung. Vermieterinnen und Vermieter können die Miete bei Neuvermietungen um 10 Prozent über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus steigern, was zugleich grundsätzlich einen angemessenen Ausgleich etwaiger Kostensteigerungen ermöglicht. Durch das weiterhin geltende Kriterium der ortsüblichen Vergleichsmiete im Zusammenspiel mit dem zehnprozentigen Aufschlag bleibt der Marktbezug der erzielbaren Miete erhalten und die Wirtschaftlichkeit der Wohnung wird für den Vermieter nicht unzumutbar eingeschränkt. Ferner stellen die in den §§ 556e und 556f BGB geregelten Ausnahmen sicher, dass die Vermieterinnen und Vermieter beispielsweise beim Neubau oder bei vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen in ihrer Nutzungsmöglichkeit der Wohnung nicht unzumutbar eingeschränkt werden.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Bis zu einer spürbaren Entspannung der regionalen Wohnungsmärkte wird die Mietpreisbremse um weitere vier Jahre verlängert. Die Regelungen der Mietpreisbremse können dann bundesweit bis einschließlich 31. Dezember 2029 angewendet werden. Spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2029 sollen alle Rechtsverordnungen außer Kraft treten.

Zudem wird der Anwendungsbereich der Mietpreisbremse auch auf Wohnungen ausgedehnt, die nach dem 1. Oktober 2014 und bis zum 1. Oktober 2019 erstmals genutzt und vermietet wurden, um die dämpfende Wirkung der Mietpreisbremse auf die Miethöhen in angespannten Wohnungsmärkten zu unterstützen.

III. Exekutiver Fußabdruck

Es haben keine Interessenvertreter sowie beauftragte Dritte wesentlich zum Inhalt des Entwurfs beigetragen.

IV. Alternativen

Der Anstieg der Mietpreise beruht maßgeblich auf einem zu geringen Angebot an Wohnraum. Der Wohnungsmangel auf angespannten Mietmärkten lässt sich daher dauerhaft nur bekämpfen, indem zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird (so ausdrücklich BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, Rn. 106). Maßnahmen zur Erhöhung des Angebots an Wohnraum, zum Beispiel die Förderung des sozialen Wohnungsbaus oder die Unterstützung privaten Wohnungsbaus wirken jedoch nicht kurzfristig, sondern nur mittel- und langfristig (BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, Rn. 118). Daher ist – trotz weitgehend stabiler Baufertigstellungszahlen angesichts des zusätzlichen Bedarfs im Wohnungsbau – die Verlängerung der Mietpreisbremse ein notwendiger Beitrag zur Abmilderung des Anstiegs der Mietpreise. Alternativen, mit denen das Regelungsziel in gleicher Weise erreicht werden kann, sind nicht ersichtlich.

V. Gesetzgebungskompetenz

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

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

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

VII. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Keine.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit dem Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die der Umsetzung der Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen mit dem Titel „Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ vom 25. September 2015 (A/RES/70/1) dient.

Die vorgesehene Regelung zur Verlängerung der Mietpreisbremse dient dem Zweck, den Anstieg von Mietpreisen bei Wiedervermietungsmieten zu dämpfen. Damit leistet der Entwurf einen Beitrag zur Erreichung von Ziel 11 „Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten“ der Agenda 2030, insbesondere zum in Zielvorgabe 11.1 verankerten „Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle Menschen“. Dies hat positive Auswirkungen auf Indikator 11.3 der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, der auf die Senkung des durch Wohnkosten überlasteten Anteils der Bevölkerung zielt.

Wenn der Anstieg von Mietpreisen gedämpft wird, trägt dies zudem zu Ziel 1 „Armut in allen ihren Formen und überall beenden“ der Agenda 2030 bei und wirkt sich positiv auf die Indikatoren 1.1.a und 1.1.b der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie aus, die darauf zielen, den Anteil der (erheblich) materiell deprivierten Personen in Deutschland deutlich unter dem EU-28-Wert zu halten.

Der Entwurf folgt damit den Prinzipien (1.) „Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden“ und (5.) „Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Die Verlängerung der Mietpreisbremse 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 angespanntem Wohnungsmarkt 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. Etwaiger

Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln beim Bund soll finanziell und stellenmäßig im jeweiligen Einzelplan ausgeglichen werden.

4. Erfüllungsaufwand

a) Vorbemerkung

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf wird lediglich die derzeit bestehende Rechtslage aufrecht erhalten. Eine Änderung des Erfüllungsaufwands ergibt sich daher nicht.

b) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

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

c) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft ergibt sich keine Änderung des Erfüllungsaufwands.

d) Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung ergibt sich keine Änderung des Erfüllungsaufwands.

5. Weitere Kosten

Keine.

Die Verlängerung der Mietpreisbremse wird sich weiterhin dämpfend auf das Preisniveau auswirken, weil sie die Mieterinnen und Mieter bei den Kosten für die Mietwohnung entlastet.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Das soziale Mietrecht dient vor allem dem Schutz des Wohnraummieters als der strukturell schwächeren Vertragspartei. Es regelt elementare Fragen der Existenzsicherung für breite Kreise der Bevölkerung.

Gleichstellungspolitische und demografische Auswirkungen ergeben sich nicht.

Ferner hat das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse der Menschen.

Die Prüfung im Rahmen des Gleichwertigkeits-Checks wurde durchgeführt. Unmittelbare Auswirkungen des Gesetzentwurfs auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse ergeben sich nicht. Mittelbar kann der Gesetzentwurf den zu prüfenden Faktor „Räumliche Strukturen und Wohnraum“ positiv beeinflussen. So können durch die Mietpreisbremse gleichwertige Lebensverhältnisse gefördert werden, wenn Landesregierungen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmen und damit Unterschiede bei den Miethöhen in unterschiedlichen Regionen gedämpft werden. Ein Einfluss auf weitere Faktoren, die im Rahmen des Gleichwertigkeits-Checks zu prüfen sind, wird nicht gesehen.

VIII. Befristung; Evaluierung

Die Regelungen zur Mietpreisbremse sind befristet. Spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2029 werden alle Rechtsverordnungen außer Kraft treten.

Eine Evaluierung nach der Konzeption zur Evaluierung neuer Regelungsvorhaben der Bundesregierung ist nicht erforderlich.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1 (Änderung des § 556d Absatz 2)

Zu Buchstabe a

Die Streichung der Begrenzung der Verordnungsermächtigung auf fünf Jahre trägt dem Umstand Rechnung, dass die zeitliche Grenze sich bereits aus Satz 4 ergibt. Danach muss die Verordnung ohnehin spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft treten, so dass eine Verordnung mit fünfjähriger Geltungsdauer ohnehin nicht mehr möglich und eine zeitliche Begrenzung nicht notwendig ist.

Zu Buchstabe b

Mit der Änderung wird die sogenannte Mietpreisbremse um weitere vier Jahre verlängert. In Satz 4 BGB-E wird geregelt, dass alle von den Landesregierungen erlassenen Rechtsverordnungen zur Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten statt bisher mit Ablauf des 31. Dezember 2025 spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft treten müssen.

Die Änderung trägt der Tatsache Rechnung, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt in vielen Gebieten immer noch angespannt ist und Mieten weiterhin ansteigen. Vor diesem Hintergrund soll den Ländern noch einmal die Möglichkeit eingeräumt werden, die Vorschriften der Mietpreisbremse für einen kurzen, klar umrissenen Zeitraum bis maximal 31. Dezember 2029 weiter anzuwenden.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 556f Satz 1)

Für eine Verlegung des Stichtags auf den 1. Oktober 2019 spricht in erster Linie der Zweck der Mietpreisbremse. Die Verlegung des Stichtags unterstützt die gewünschte dämpfende Wirkung der Mietpreisbremse auf die Miethöhen in angespannten Wohnungsmärkten. Der Anwendungsbereich der Mietpreisbremse würde sich ohne eine entsprechende Änderung stetig verkleinern. Sozialpolitisch erscheint es daher notwendig, dieser Reduzierung des Anwendungsbereichs durch die Verlegung des Stichtags entgegenzuwirken.

Der Zweck der Ausnahmegvorschrift, den Wohnungsneubau durch die Mietpreisbremse nicht zu behindern, steht der Verlegung nicht entgegen. Es ist grundsätzlich sichergestellt, dass neu fertiggestellte Wohnimmobilien weiterhin nicht der Mietpreisbremse unterliegen und damit auch weiterhin ein ausreichender Anreiz für neue Investitionen besteht. Die Evaluierung der Mietpreisbremse durch das DIW Berlin kam zu dem Ergebnis, dass die vorliegende empirische Evidenz eher für eine Neubau anregende Wirkung der Mietpreisbremse spricht³⁾. Den Belangen von Investoren wird angemessen Rechnung getragen. Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass in einem hochregulierten Bereich wie dem Mietrecht, grundsätzlich mit Anpassungen der rechtlichen Vorgaben gerechnet werden muss. Dies galt bereits für diejenigen Investoren, die vor Einführung der Mietpreisbremse in deren

³⁾ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin, „Evaluierung der Mietpreisbremse – Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)“, S. 28 f., 40, https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Fachpublikationen/MPB_Gutachten_DIW.pdf?__blob=publicationFile&v=4 (letzter Abruf: 14. Oktober 2024).

Unkenntnis ihr Investment kalkuliert haben. Bei Verlegung des Stichtags auf den 1. Oktober 2019 können Investoren, deren Wohnungen aufgrund der Verlegung nunmehr unter die Mietpreisbremse fallen, zudem immerhin mindestens fünf Jahre lang Mieten in einer Höhe verlangen, die ihnen die Erfüllung ihrer Gewinnerwartung ermöglicht. Für den darauffolgenden Zeitraum können sie weiterhin jedenfalls eine Miete bis zur Höhe der Vormiete verlangen, § 556e BGB. Es ist davon auszugehen, dass ökonomisch kalkulierende Investoren bereits bei der erstmaligen Vermietung eine entsprechende Miethöhe angesetzt und eine geeignete Vertragsgestaltung getroffen haben, um grundsätzlich eine Amortisation der Investitionskosten sowie eine ausreichende Rendite sicherzustellen. Bei der Erstvermietung wird schließlich in der Regel nicht absehbar sein, wie lange ein Mietverhältnis andauern wird.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten. Die Vorschrift tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Dadurch wird die Möglichkeit einer nahtlosen Geltung der Mietpreisbremse sichergestellt.

