

Stellungnahme des Paritätischen Gesamtverbandes zum Referentenentwurf zur Verlängerung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Vorbemerkung:

Der Paritätische Gesamtverband dankt für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Referentenentwurf zur Verlängerung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn. Im Paritätischen sind mehr als 10.000 gemeinnützige Organisationen aus allen Bereichen der sozialen Arbeit organisiert. Sie beschäftigen insgesamt mehr als 500.000 hauptamtliche Mitarbeiter*innen.

Zusammenfassung

Der vorliegende Referentenentwurf bleibt aus Sicht des Paritätischen Gesamtverbandes hinter den Erwartungen zurück und stellt lediglich eine Minimalversion dar. Eine stark verbesserte Mietpreisbremse, die offenkundige Regelungslücken schließt und den aktuellen Anspannungen am Mietmarkt Rechnung trägt, wäre notwendig und richtig gewesen. Vor dem Hintergrund des Regierungsbruchs und anstehenden Neuwahlen im Februar drängen wir eindringlich die politischen Kräfte im Bundestag dazu, die Mietpreisbremse vor den Neuwahlen auf den Weg zu bringen. Ansonsten drohen dramatische Folgen für die angespannten Wohnungsmärkte vieler Großstädte. Gerade bei neu abgeschlossenen Mietverträgen müssen Mieter*innen mit extrem hohen Wohnkosten rechnen. Deshalb gehören Menschen, die sich hinsichtlich ihrer Wohnung verändern (müssen) vielfach zu den Verlierer*innen am Wohnungsmarkt. Wer aufgrund von Ausbildung, Umzug oder Familiengründung eine neue Wohnung suchen muss oder (altersbedingt) auf eine barrierefreie Wohnung

angewiesen ist, steht nicht nur vor der Schwierigkeit eine neue Wohnung zu finden, sondern vor allem diese auch bezahlen zu können. Die Angebotsmieten in Berlin sind 2023 um 27 Prozent gestiegen und auch in ländlichen Gebieten zeigen sich starke Mietsteigerungen. Die dynamischen Veränderungen zeigen sich zuletzt auch an den Mietspiegeln - so in München um 21 Prozent. Einkommensschwache Menschen müssen einen großen Anteil ihres Einkommens allein fürs Wohnen aufbringen und sind vielfach mit ihren Wohnkosten überlastet. Als Wohlfahrtsverband sehen wir diese Entwicklungen mit großer Sorge, da insbesondere Klient*innen der sozialen Arbeit, Armutsbetroffene und solche, die am Wohnungsmarkt diskriminiert werden, in besonderem Maße unter dem Wohnraummangel leiden, wie z. B. Care-Leaver, Haftentlassene, Frauen mit Kindern, die aus gewaltvollen Zusammenhängen Schutz und einen neuen Wohnort suchen. Einrichtungen der Sozialen Arbeit können oftmals keine neuen Nutzer*innen aufnehmen, obwohl der Unterstützungsbedarf steigt. Das Kernanliegen sozialer Arbeit, Menschen aus individuellen Krisen zu befreien, läuft immer öfter ins Leere, da ihnen eine Wohnung fehlt, oder sie in ungünstigen Wohn- und Lebensumständen verharren müssen.

Grundsätzlich muss die Mietpreisbremse dringend verschärft und nachgebessert werden, weshalb der Paritätische eine bundesweite und zeitlich entfristete Mietpreisbremse fordert. Die Ausnahmen und Schlupflöcher führen zu einer weitreichenden Aushebelung. Das meint insbesondere die seit Jahren bekannten Umgehungen durch Kurzzeitvermietung, d. h. es wird systematisch genutzt, dass zeitlich befristete Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch von möblierten Wohnungen nicht unter die Mietpreisbindung fallen. Solche Wohnraumangebote fordern nicht nur unzulässige Miethöhen, sondern entziehen dem Markt auch in weitreichender Weise Wohnungen für den langfristigen Gebrauch. Mietenden bieten solche Wohnungen keine Perspektive, sind jedoch aufgrund der Notlage durchaus „gezwungen“ sich auf solche Verhältnisse einzulassen, aus Mangel an Alternativen. Es ist geboten, dass bei der nun vorliegenden gesetzlichen Bestimmung der Mietpreisbremse diese Schlupflöcher wirksam beseitigt werden. Der Bundesrat hat 2023 zur Ausweisung und Begrenzung des Möblierungszuschlags und zur Regulierung der Kurzzeitvermietung sinnvolle Regelungen gefasst und in den Bundestag eingebracht. Diese

Regelungsvorschläge hätten in dem nun vorliegenden Referentenentwurf aufgegriffen werden müssen.

Ebenso hätte die Stichtagsregelung einer Neuerung bedurft. Der Referentenentwurf sieht vor, dass die Mietpreisbremse weiterhin nicht für Wohnungen gilt, die nach dem 01.10.2014 gebaut oder erstmals vermietet wurden. Damit fallen bei Inkrafttreten der vorgeschlagenen gesetzlichen Regelungen alle Wohnungen aus der Mietpreisbremse, die rund 10 Jahre alt sind und insofern auch nicht mehr als Neubau zu zählen sind. Faktisch werden damit dem Wohnungsmarkt weiterhin Wohnungen entzogen, für die die Mietpreisbremse Anwendung findet. Der Paritätische fordert den Stichtag fortzuschreiben, wie bei der Einführung, d. h. den Stichtag auf das Jahr 2024 zu verlegen.

Die erheblichen Regulierungslücken konterkarieren eine effektive Eindämmung von rasanten Mietpreissteigerungen insbesondere in den Groß-, Universitätsstädten und Ballungsgebieten. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum führt zu einer zunehmenden Verdrängung von Menschen unterer und mittlerer Einkommensgruppen sowie zu einer sozialen Segregation in den Städten. Die fehlende Chancengleichheit auf dem Wohnungsmarkt, die bis in die Mitte der Gesellschaft reicht, gefährdet den sozialen Frieden und Zusammenhalt. Vor diesem Hintergrund müssen Maßnahmen im Bereich des Wohnens auf eine soziale Wohnungspolitik ausgerichtet sein, die allen Menschen einen ihren individuellen Bedürfnissen angemessenen Wohnraum zur Verfügung stellt. Die Mietpreisbremse löst das Problem der Wohnraumknappheit, insbesondere in Ballungsgebieten, und des Mangels an bezahlbarem Neubau nicht. Dennoch kann sie bei konsequenter Ausgestaltung im Sinne einer sozial orientierten Wohnungspolitik ein geeignetes Instrument darstellen, um den Anstieg von Mieten einzudämmen. Deshalb fordert der Paritätische neben der Abschaffung von Schlupflöchern und Umgehungen die politischen Kräfte dazu auf, weitere Mieterschutzregelungen umzusetzen, wie:

- 1) die Absenkung der Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen in angespannten Wohnungsmärkten,
- 2) die Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei der Erstellung von Mietspiegeln und der Einbezug des gesamten Wohnungsmarktes,
- 3) die Verbesserung des Kündigungsschutzes bei Schonfristzahlungen,

4) Ausschluss von Indexmietverträgen bei Neu- und Wiedervermietung und Umsetzung einer Kappungsgrenze für bestehende Indexmietverträge

Zu den einzelnen Bestandteilen:

1. Verlängerungszeitraum der Mietpreisbremse bis längstens 31.12.2028

(§ 556d Absatz 2 Satz 4 BGB)

Die Verlängerung der Mietpreisbremse ist aus Sicht des Paritätischen ein notwendiges (wenn auch kein hinreichendes) Mittel, um exorbitant steigende Mieten bei Neuvermietung oder Wiedervermietung zu verhindern. Es ist in keiner Weise nachvollziehbar, warum die Verlängerung lediglich bis Ende 2028 datiert wird und nicht so wie im Koalitionsvertrag enthalten, zumindest eine Verlängerung bis Ende 2029 vorgenommen wird. Im Einzelfall sollte es Sache der jeweiligen Landesregierung sein, eine ggfs. kürzere Laufzeit vorzusehen. Grundsätzlich schlägt der Paritätische vor, die Mietpreisbremse zeitlich zu entfristen. Es ist keine Entspannung am Wohnungsmarkt in Sicht, die eine Befristung rechtfertigt, vielmehr haben sich vielerorts Mieten trotz Mietpreisbremse deutlich erhöht und ihren Niederschlag in Mietspiegeln gefunden. Zudem brauchen die Kommunen und Länder langfristige Planungssicherheit und genug Zeit zur eigenen Umsetzung. Ein kurzer Zeitraum vermehrt das Verwaltungshandeln und senkt die Verwaltungseffizienz.

2. Erhöhte Begründungsanforderungen bei wiederholter Bestimmung eines Gebietes (§ 556d Absatz 2 Satz 8 BGB)

Der Paritätische hält die erhöhten Begründungsanforderungen in der Verordnungsbegründung für nicht zweckgemäß, da diese Auflagen lediglich zu mehr Bürokratie bei den Ämtern führen und Auseinandersetzungen darüber befördert, ob die Begründung für die Mietpreisbremse ausreichend ist. Zudem ist diese Regelung Ausdruck von Misstrauen, dass Kommunen voreilig die Mietpreisbremse verlängern, ohne andere getroffenen Maßnahmen in den Blick zu nehmen. Aus Paritätischer Sicht braucht der Mietmarkt verschiedene Instrumente der staatlichen Regulierung, um gegen das Verschwinden von bezahlbarem Wohnraum im Sinne exorbitant steigender

Mieten vorzugehen. Insofern erscheint eine Kombination von Abhilfemaßnahmen unter den bestehenden Bedingungen vielmehr zweckdienlich und notwendig zu sein.

Berlin, 4. Dezember 2024

Gez. Dr. Joachim Rock

Kontakt

Greta Schabram: wohnen@paritaet.org