



Verlängerung der Mietpreisbremse in Ressortabstimmung

Wohnungswirtschaft: Fokus sollte auf bezahlbarem Wohnungsneubau liegen

17.10.2024 Fachinformation

Das Bundesjustizministerium hat einen Referentenentwurf zur Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2028 in die Ressortabstimmung der Ampel-Koalition gegeben. Der GdW sieht eine Verlängerung der Mietpreisbremse grundsätzlich extrem skeptisch und fordert stattdessen, alle Register für mehr bezahlbaren Wohnungsbau zu ziehen. Der Deutsche Mieterbund hingegen kritisiert, dass die Mietpreisbremse ein Jahr früher als im Koalitionsvertrag vereinbart enden soll.

GdW-Präsident Axel Gedaschko sagte dazu:

„In der aktuellen Wohnungsbaukrise ist es für das Entstehen von neuem, bezahlbarem Wohnraum und das Erreichen der Klimaziele von zentraler Bedeutung, dass das ohnehin schon sehr restriktive deutsche Mietrecht nicht noch weiter verschärft wird. Denn angesichts allseits stark gestiegener Preise muss die Investitionsfähigkeit der sozial orientierten Wohnungswirtschaft für die enormen Herausforderungen von Wohnungsmangel und Klimazielen unbedingt verbessert statt immer weiter eingeschränkt werden.“

Vor diesem Hintergrund ist es zu begrüßen, dass bei der Mietpreisbremse den Kommunen lediglich die Möglichkeit zur Verlängerung gegeben werden soll, sie dafür aber künftig auch nachweisen müssen, welche Maßnahmen sie zur Beseitigung des Wohnungsmangels konkret ergriffen haben. Weitere Verschärfungen des Mietrechts, die ursprünglich angedacht waren, dürfen kein Thema mehr sein, denn der Koalitionsvertrag mit seinen Vorhaben zum Mietrecht wurde vor der sogenannten Zeitenwende verabredet. Seitdem sind die Preise enorm gestiegen.

Eine zu Beginn der Legislaturperiode noch angedachte weitere Verschärfung der Kappungsgrenze würde die Investitionsfähigkeit der sozial orientierten Wohnungsunternehmen in bezahlbarem Wohnungsbau und weitere wichtige Zukunftsaufgaben wie die energetische und altersgerechte Sanierung komplett abtöten.

Eines ist aber auch klar: Das eigentlich befristete Instrument der Mietpreisbremse hatte innerhalb seines Wirkungszeitraums nicht zur Folge, dass der Weg für bezahlbaren Wohnungsneubau geebnet worden wäre. Eine Verlängerung der Mietpreisbremse sehen wir daher grundsätzlich extrem skeptisch. Es braucht einen klaren Anreiz für alle Beteiligten, insbesondere die Kommunen, dass Genehmigungsverfahren schneller und einfacher werden und ausreichend Bauland zur Verfügung gestellt wird – damit so der vom Bundesverfassungsgericht geprüfte Grundsatz, dass die Mietpreisbremse ein befristetes Instrument ist, auch tatsächlich erfüllt wird.

Es müssen jetzt alle Register für mehr bezahlbaren Wohnungsbau gezogen werden. Damit ein echter Bau-Turbo gezündet werden kann, ist das Baugesetzbuch zentral wichtig. Es muss so gestaltet werden, dass der Bau von Wohnungen gegenüber anderen Belangen regelmäßig im Vordergrund steht. Dazu muss die Schaffung von Wohnraum gerade in sogenannten Mangelgebieten ganz offiziell als ‚überragendes öffentliches Interesse‘ behandelt werden. Dabei ist auch die angedachte befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau in Form des § 246e BauGB-E unbedingt notwendig. Sie muss in die Gesetzesnovelle zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung aufgenommen werden. Dann kann sie ein wirksamer Hebel werden, um den Wohnungsmangel in unserem Land zu bekämpfen.“

Der **Deutsche Mieterbund (DMB)** begrüßte, dass die Mietpreisbremse nun in die Ressortabstimmung gelangt ist und die Umsetzung der im Koalitionsvertrag vereinbarten Verlängerung somit an Fahrt aufnimmt. Das kolportierte frühere Ende der Regelung kritisierte der Deutsche Mieterbund hingegen. „Wir fordern den Gesetzgeber ausdrücklich auf, sich an die Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag zu halten und die Mietpreisbremse wie vorgesehen bis Ende 2029 laufen zu lassen. Die Lage auf dem Mietmarkt ist prekär - bereits jetzt ist jeder dritte Mieterhaushalt mit seinen Wohnkosten überlastet. Den Schutz der Mieterinnen und Mieter vor immer weiter steigenden Mieten frühzeitig enden zu lassen ist daher kontraproduktiv“, erklärt die Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes, **Melanie Weber-Moritz**. Dringend erforderlich für eine funktionierende Mietpreisbremse ist aus Sicht des Mieterbundes weiterhin die Abschaffung aller Ausnahmen bis auf Neubau. Außerdem soll der Stichtag für den Neubau von derzeit 2014 auf 2024 angehoben werden.

Der Deutsche Mieterbund fordert zudem die zügige Umsetzung der weiteren im Koalitionsvertrag vereinbarten mietrechtlichen Reformen, wie die Absenkung der Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen im

Bestand von derzeit 15 auf 11 Prozent, den Ausschluss der Möglichkeit zur Kündigung nach vollständiger Begleichung aller Mietschulden (sog. Schonfristzahlung), die Wiederherstellung des Vorkaufsrechts und die Verbesserung des Nebenkostenrechts für Mieter*innen.

Quelle: GdW, Deutscher Mieterbund

<https://bbu.de/beitraege/verlaengerung-der-mietpreisbremse-ressortabstimmung>