



GdW zum Kabinettsbeschluss zur Verlängerung der Mietpreisbremse: „Ob“ und „Wie“ einer Verlängerung verlangt gründliche Prüfung

13.12.2024 Fachinformation

Am 11. Dezember 2024 hat das Bundeskabinett die Verlängerung der Mietpreisbremse beschlossen. In der Öffentlichkeit wird der Eindruck erweckt, dass die Mietpreisbremse nun schnell durch den Deutschen Bundestag verabschiedet werden muss, um ein rasches Auslaufen zu verhindern. Die aktuelle Rechtslage lässt es aber zu, dass dort, wo die Mietpreisbremse vor dem 31.12.2025 ausläuft, die Länder die Mietpreisbremse durch Verordnung verlängern können. Grundlage hierfür ist die aktuelle Rechtslage. Berlin, wo die Mietpreisbremse am 31. Mai 2025 auslaufen würde, könnte die Mietpreisbremse also bis 31. Dezember 2025 verlängern.

„Der vom Bundeskabinett verabschiedete Gesetzentwurf wird den verfassungsrechtlichen Anforderungen nicht gerecht“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko. Es ist bezeichnend, dass der Entwurf des Bundeskabinetts den Passus des „Buschmann-Entwurfs“ gestrichen hat, wonach unter Verweis auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Mietpreisbremse 2015 an eine erneute (dritte) Verlängerung höhere Anforderungen zu stellen sind, um diese verfassungsrechtlich zu rechtfertigen. Es spricht viel dafür, dass mit der bloßen Verlängerung der Mietpreisbremse und der Erweiterung des Anwendungsbereichs für Neubau die Bundesregierung die Vorgaben der Verfassung konterkariert.

„Die Prüfung über das ‚Ob‘ und ‚Wie‘ der Mietpreisbremse sollte dem neu gewählten Bundestag überlassen werden. Es bleibt ausreichend Zeit für die notwendige Prüfung, inwieweit 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 nicht gerade dazu geführt haben, dass die Zahl der Baugenehmigungen seit 2022 rückläufig ist und sich angespannte Wohnungsmärkte nicht vielmehr zementiert haben“, sagt Gedaschko.

„Auch ist kritisch zu betrachten, dass die Mietpreisbremse nicht zwischen einkommensschwachen Mieterinnen und Mietern und solchen, die sich auch höhere Mieten problemlos leisten können, differenziert. Die Mietpreisbremse gilt unabhängig des Einkommens“, sagt Gedaschko.

Sollte die Mietpreisbremse, die eigentlich eine kurzfristige Übergangslösung sein sollte, aber tatsächlich verlängert werden, müssten die Anforderungen an die Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte tatsächlich an Bedingungen geknüpft werden. Sie sollte nur dann verlängert werden, wenn parallel mit der Ausweisung angespannter Wohnungsmärkte zum Beispiel

- zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden,
- Nachverdichtungspotenziale genutzt werden,
- zusätzliches Personal in den Bauämtern bereitgestellt wird, oder
- die Anforderungen an den Neubau deutlich abgesenkt werden („Regelstandard E“)

Das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ hat dazu eine Fülle an Vorschlägen erarbeitet, die von den Ländern und den Kommunen konkret umgesetzt werden können.

„Es wäre fatal, wenn die Verlängerung der Mietpreisbremse zu einer Neubaubremse führen würde – und dies noch auf einer verfassungswidrigen Grundlage“, sagt Gedaschko.

Quelle: GdW