



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Regulierung im Mietrecht sind Grenzen gesetzt – Kurswechsel nötig

Rechtsgutachten im Auftrag des GdW

13.03.2025 Fachinformation

Der GdW warnt vor einer Überregulierung im Mietrecht, die zunehmend die wirtschaftliche Tragfähigkeit der sozial orientierten Wohnungsunternehmen bedroht. Ein Rechtsgutachten unter der Federführung des renommierten Verfassungsrechtlers Prof. (em.) Dr. Dr. h.c. Ulrich Battis zeigt deutlich auf: Die verfassungsrechtlichen Grenzen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums sind überschritten, wenn regulatorische Maßnahmen die Privatnützigkeit des Eigentums gefährden.

„Eigentum muss rentabel bleiben. Das ist der Inbegriff der Privatnützigkeit. Die verfassungsrechtlichen Grenzen werden aber dort überschritten, wo Regelungen in ihrer Gesamtheit nicht mehr zumutbar sind und das Eigentum übermäßig belasten“, sagt Prof. Ulrich Battis.

Das im Auftrag des GdW erstellte Gutachten „Verfassungsrechtliche Anforderungen an die Regulierung von Wohnimmobilien“ kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der derzeitigen Miethöhenregulierung sowie den steigenden Anforderungen an die energetische Sanierung bei gleichzeitig steigenden Baukosten ein wirtschaftliches Handeln nicht gesichert ist. Schon jetzt werden aufgrund des wirtschaftlichen Drucks Instandhaltungsmaßnahmen verschoben und Investitionen auf das Notwendigste beschränkt oder ganz eingestellt, da zahlreiche Kostentreiber ein fester Block sind und die mietrechtlichen Beschränkungen nicht erlauben, kostendeckend oder wirtschaftlich zu arbeiten.

„Wohnungsunternehmen müssten zur Erreichung der Klimaschutzziele ein Vielfaches von dem aufwenden, was sie aus eigener Kraft aufbringen können. Die Ziele sind damit in der Praxis nicht erreichbar“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Besonders kritisch sind die Kappungsgrenzen bei Modernisierungen, die durch das Mietrechtsänderungsgesetz 2018 eingeführt wurden. Die Absenkung der Modernisierungumlage auf 8 Prozent und die zusätzliche Kappung bei geringen Mieten verhindern eine wirtschaftliche Refinanzierung dringend notwendiger Investitionen.

„Die Zwei-Euro-Grenze bei der Modernisierung hat sich angesichts massiv gestiegener Baukosten real auf rund 1,45 Euro reduziert. Eine wirtschaftlich tragfähige Modernisierung ist unter diesen Voraussetzungen kaum mehr darstellbar“, betont Gedaschko.

Das Gutachten verdeutlicht, dass sich die klimagerechte Transformation des Gebäudesektors in einem Spannungsverhältnis zwischen Eigentumsgrundrecht, Sozialpflichtigkeit des Eigentums und Klimaschutz vollzieht. Der Gesetzgeber ist verpflichtet, einen gerechten Ausgleich dieser Rechtspositionen herzustellen.

„Die Politik darf sich nicht weiter darauf beschränken, immer neue Vorgaben zu erlassen, ohne ein Konzept für die Zukunftsfähigkeit der Wohnungswirtschaft zu haben. Der Staat muss die Transformationskosten fair verteilen und darf die Wohnungswirtschaft nicht alleinlassen“, fordert Gedaschko.

Im Hinblick auf die Koalitionsverhandlungen appelliert der GdW an die politischen Parteien, von weiteren Verschärfungen im Mietrecht abzusehen. Bereits heute führen die bestehenden Regelungen zu einer Zementierung angespannter Wohnungsmärkte. Die Zahl der Baugenehmigungen war 2024 auf den niedrigsten Stand seit 2010.

„Wenn Baukosten seit 2019 um rund 40 Prozent steigen und zugleich mehr für den Klimaschutz getan werden soll, ist klar: Weitere Eingriffe in die Mietpreisbildung würden den Wohnungsbau und die Modernisierung endgültig zum Erliegen bringen. Das Gutachten betont, dass einer Regulierung auch verfassungsrechtliche Grenzen gesetzt sind“, so Gedaschko abschließend.

Quelle: GdW

Zum Gutachten: https://www.gdw.de/media/2025/03/av002_gutachten_regulierung-von-wohnmobilien_240625_final-1.pdf

<https://bbu.de/beitraege/regulierung-im-mietrecht-sind-grenzen-gesetzt-kurswechsel-noetig>