



## STATEMENTS ZUM MIETRECHT UND DER SITUATION AUF DEM WOHNUNGSMARKT

- Wohnraummangel lässt sich nicht wegregulieren, Wohnraummangel muss behoben werden.
- Ausreichend Wohnraum ist der beste Mieterschutz.
- Die Mietpreisbremse wurde eingeführt, um Ländern und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten Zeit zu geben, ausreichend Wohnraum zu schaffen. Wir werden die Mietpreisbremse noch einmal verlängern. Allerdings müssen nun Bund, Länder und Kommunen ihre Anstrengungen erhöhen, damit der dringend benötigte Wohnraum entsteht.
- Bauministerin Geywitz hat unsere volle Unterstützung bei allen Maßnahmen, die dazu führen, dass mehr, schneller und günstiger gebaut wird.
- Wenn Private und Unternehmen keine Möglichkeit haben, mit Mieteinnahmen Geld zu verdienen oder sich zu refinanzieren, wird keine neue Wohnung gebaut. Wir laufen sogar Gefahr, dass sich Vermieter gänzlich vom Markt zurückziehen.
- Bei den aktuellen Rahmenbedingungen im Bau- und Immobilienmarkt sind Diskussionen um weitere Verschärfungen im Mietrecht toxisch für die dringend benötigten Investitionen.
- Wir müssen das Wohnraumproblem endlich lösen, allerdings nicht nur im Bestand und über Nachverdichtung. Wir müssen auch im großen Stil neu bauen. Das sagt übrigens auch Olaf Scholz mit seiner Forderung nach 20 neuen Wohnvierteln in den 20 größten Städten.

## HINTERGRUNDINFOS ZUR VERSCHÄRFUNG DES MIETRECHTS UND DER SITUATION AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Mit der Einführung des Quick Freeze-Verfahrens haben die Ermittlungsbehörden ein taugliches Instrument zur Verbrechensbekämpfung – ohne die Daten von 82 Millionen Deutschen anlasslos zu speichern. Im Gegenzug hat man sich auf die Verlängerung der Mietpreisbremse geeinigt, wie im Koalitionsvertrag vereinbart. Weitere Verschärfungen des Mietrechts sind in der derzeitigen Marktlage nicht zu rechtfertigen und würden am Ende Mietern auf die Füße fallen. Zudem sind Mieter schon heute so stark durch das Mietrecht geschützt, dass man von einer eigentumsähnlichen Stellung des Mieters sprechen kann.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist nach wie vor sehr angespannt. In vielen Städten fehlt es an ausreichend Wohnraum. So regelt die Mietpreisbremse, dass die Miete bei Abschluss eines Mietvertrages maximal 10% über der örtlichen Vergleichsmiete liegen darf. Sie gilt nicht bei Neubauten oder umfassend modernisierten Wohnungen. Darüber, ob die Mietpreisbremse in bestimmten Gebieten Anwendung findet, entscheidet die jeweilige Landesregierung.

Länder, Kommunen und Mieterschutzverbände haben auf die Verlängerung der Mietpreisbremse gedrängt. Allerdings müssen nun auch Länder und Kommunen ihre Anstrengungen erhöhen, damit der dringend benötigte Wohnraum entsteht. Als Bund haben wir bereits viel für Mieterinnen und



Mieter in diesem Land getan. Wir haben mit der Reform des Wohngelds den Berechtigtenkreis auf mehr als 2 Millionen Haushalte ausgeweitet, bis 2027 stellen wir 18,5 Mrd. Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung – so viel wie keine Regierung vor uns. Mieter werden vor allem dann von günstigem Wohnraum profitieren, wenn dieser günstig gebaut werden kann.

Insgesamt haben sich in den letzten 2,5 Jahren die Rahmenbedingungen für private Bauherren, ebenso wie für die gesamte Bau- und Immobilienwirtschaft aber drastisch verschlechtert. Eine stark gestiegene Inflation, deutlich höhere Zinsen, explodierte Baukosten und steigende Anforderungen an den Wohnungsneubau machen das Bauen unattraktiv. Das zeigt sich auch an der Zahl der einbrechenden Baugenehmigungen (in 2023 vermutlich nur knapp 270.000<sup>1</sup>). Nur, wenn wir endlich mehr, schneller und günstiger bauen, werden wir die Krise am Wohnungsmarkt langfristig lösen können. Wie das gelingen kann, haben wir als Freie Demokraten mehrfach in diversen [Positionspapieren](#) und in den Medien betont.

Weitere Verschärfungen des Mietrechts, wie sie 2021 im Koalitionsvertrag vereinbart wurden, sind mit den geänderten Marktbedingungen nicht mehr tragbar.

Eine Absenkung der Kappungsgrenze oder die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für Mietspiegel würde die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt verschärfen und gerade kleinere und sozial eingestellte Vermieter überfordern. Es bestünde die Gefahr, dass sich diese dadurch gänzlich vom Markt zurückziehen und sich die Lage am Mietmarkt weiter zuspitzt.

### **1. Zur Absenkung der Kappungsgrenze in Bestandsverträgen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt von 15% auf 11%**

Eine Absenkung der Kappungsgrenze für Bestandsverträge würde in der derzeitigen Situation insbesondere Kleinvermieter und Immobilienunternehmen mit niedrigen Mieten in die Unwirtschaftlichkeit drängen und dringend benötigte Investitionen in den Bestand verhindern. Die Klima- und sozialpolitischen Zielsetzungen der Bundesregierung drohten somit zu scheitern.

#### **a) Die Kappungsgrenze führt zu Unwirtschaftlichkeit – Vermieter könnten sich aus dem Wohnungsmarkt zurückziehen**

Das Problem:

- Häufig bildet sich durch ein niedriges Mietniveau und damit einhergehende fehlende Rentabilität ein Sanierungsstau (Instandhaltungsmaßnahmen können je nach Alter der Immobilie bis zu 100.000€ und mehr betragen; gleichzeitig soll der gesamte Gebäudebestand bis 2045 energetisch saniert werden).
- Ortsübliche Vergleichsmieten sind in den letzten Jahren angestiegen (in Berlin z.B. um 5,4%<sup>2</sup>), trotzdem bleibt eine günstige Miete durch die Kappungsgrenze häufig sogar unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

<sup>1</sup> Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen (im Auftrag von ZIA): <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruerjahrsgutachten-2024.pdf>, S. 202

<sup>2</sup> rbb: Berliner Vergleichsmieten steigen um 5,4 Prozent, <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2023/06/senat-neuer-mietspiegel-veroeffentlicht-vergleichsmieten->



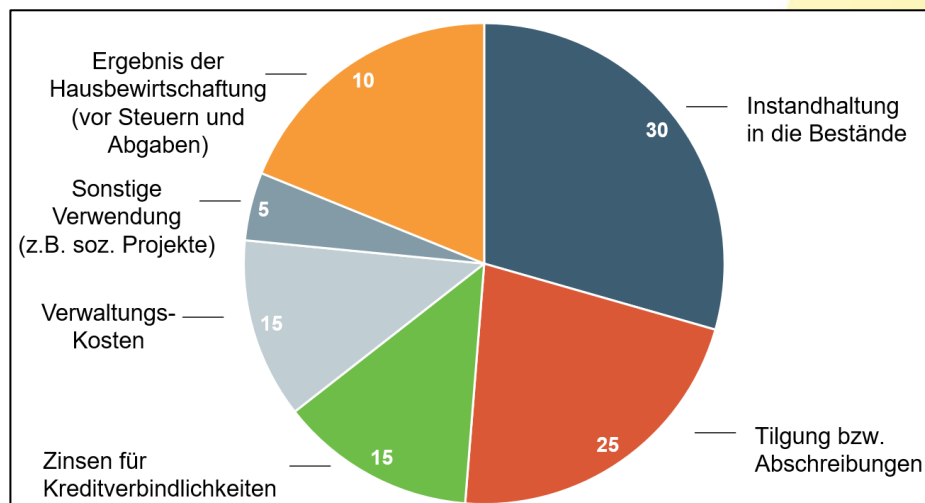
Ein Beispiel:

Aktueller Mietpreis	Bei Steigerung um 15% Erhöhung auf	Bei Steigerung um 11% Erhöhung auf	Ortsübliche Vergleichsmiete
5,45€/m <sup>2</sup>	6,27 €/m <sup>2</sup>	6,05 €/m <sup>2</sup>	7,08€/m <sup>2</sup>

- Die prozentuale Deckelung der Mietsteigerung belastet diejenigen Vermieter stärker, die ohnehin bereits günstige Mieten verlangen. Je höher die Miete, umso höher fällt die Mietsteigerung aus. Erforderliche Investitionen lassen sich darüber für soziale Vermieter und/oder Kleinvermieter kaum finanzieren.
- 60% der Vermieter sind private Kleinvermieter – häufig mit sozialem Gewissen: Sie bilden die größte Vermietergruppe in Deutschland.<sup>3</sup> Mit 38,9% sind Rentner sogar die größte Gruppe unter den Kleinvermietern, für viele ist die Immobilie Teil der Altersvorsorge. Dennoch wird diese Vermietergruppe, nicht zuletzt aufgrund ihrer großen Heterogenität, in der öffentlichen Debatte und bei vielen politischen Entscheidungen oft übersehen. Gerade diese Vermietergruppe erhält häufig durch ihr fortgeschrittenes Alter keine Kredite mehr zur Ertüchtigung ihrer Gebäude. Damit wird riskiert, dass sich private Vermieter gänzlich vom Mietmarkt zurückziehen.

#### b) Ohne höhere Miteinnahmen keine Modernisierung – langfristig keine Vermietbarkeit

Schaut man sich die Verwendung der Mieteinnahmen an, ergibt sich folgendes Bild<sup>4</sup>:



Die Verwendung der Miete erfolgt aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien zu rd. 40% für den Kapitalsdienst. Werden umfangreiche Investitionen in den Gebäudebestand vorgenommen (Neubau und Modernisierungen), erhöhen sich die Anteile entsprechend. Neben dem Kapitalsdienst sind die Verwaltungskosten ebenfalls eine feste Größe, die benötigt wird, um

[steigen.html#:~:text=Die%20mittlere%20orts%3BCbliche%20Vergleichsmiete%20ist,sind%20Daten%20aus%20dem%20Verbrauchpreisindex.](#)

<sup>3</sup> IW Köln: Perspektiven für private Kleinvermieter: <https://www.iwkoeln.de/studien/michael-voigtlaender-perspektiven-fuer-private-kleinvermieter.html>

<sup>4</sup> unveröffentlichte Umfrage im Auftrag des GdW



die Wohnungsbestände zu verwalten und zu bewirtschaften. Kosten durch Regelungsrahmen und Rechtssprechen an den Verwaltungskosten machen einen erheblichen Anteil aus. Als einzige variable Größe bleiben die Instandhaltungskosten. Einsparungen bei den Instandhaltungskosten führen aber zum Verlust von Wohnqualität und langfristig zur Unvermietbarkeit des Gebäudebestandes.

### **c) Kappungsgrenze sorgt für Lock-In-Effekt**

Durch die Kappungsgrenze bleibt Wohnraum für Bestandsmieter auf den ersten Blick attraktiv, führt aber zu einem klassischen Lock-In-Effekt. Durch den Lock-In-Effekt wird Wohnraum nicht mehr effizient verteilt und es kommt zu Über- und Unterversorgung. Denn obwohl sich die Haushaltssituation ändert, z.B. durch Ehe oder Scheidung, Nachwuchs und Auszug erwachsener Kinder, körperliche Einschränkungen im Alter etc., bleibt die angemietete Wohnung günstiger als eine neu anzumietende, den veränderten Ansprüchen entsprechende Wohnung. Der Quadratmeterpreis entfernt sich immer weiter vom regulären Marktpreis, da die marktwirtschaftliche Preisbildung durch den staatlichen Eingriff ausgehebelt wurde. Damit verhindert die Kappungsgrenze eine angemessene Verteilung von Wohnraum.

## **2. Zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums der Mietspiegel**

Eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums des Mietspiegels würde die Möglichkeiten für Mieterhöhungen weiter einschränken und die Lage der Vermieter verschärfen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die in einer Gemeinde für vergleichbaren Wohnraum in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Vor dem 1.1.2020 lag der Betrachtungszeitraum noch bei vier Jahren. Ein zu weit gefasster Betrachtungszeitraum kann dazu führen, dass der Mietspiegel veraltete Daten enthält, die nicht mehr die aktuelle Marktsituation widerspiegeln. Der Mietspiegel stellt daher schon heute die tatsächliche Marktsituation verzerrt dar und ist von einem Instrument der transparenten Darstellung von Mietpreisen zu einem Instrument zur Mietenregulierung geworden. Durch die Ausweitung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre (ab 2020) wurden mehr Mietverhältnisse in die ortsübliche Vergleichsmiete einbezogen. Steigerungen des Mietpreisniveaus wirken sich damit geringer auf die Vergleichsmiete aus. In Wohnungsmietmärkten mit kontinuierlich steigenden Angebotsmieten soll dadurch – nach Auffassung unserer politischen Mitbewerber - der Anstieg bei bestehenden und künftigen Mieten gedämpft werden. Tatsächlich verringert die Aussicht auf begrenzte Mieteinnahmen jedoch den Anreiz, in den Neubau oder die Sanierung von Wohnungen zu investieren. Berechnungen von Haus und Grund belegen, dass die Durchschnittsmieten mit einer Ausweitung des Betrachtungszeitraums rückläufig sind.

Weitet man den Betrachtungszeitraum in Berlin z.B. von sechs Jahren auf acht Jahre aus, so sinkt die Durchschnittsmiete um 3,5 Prozent von 10,60 €/m<sup>2</sup> auf 10,24 €/m<sup>2</sup>. Bei einem Betrachtungszeitraum von vier Jahren betrüge die Durchschnittsmiete in Berlin sogar 10,91 €/m<sup>2</sup>. Diese Berechnung veranschaulicht, dass längere Betrachtungszeiträume die Mietpreise immer mehr vom eigentlichen Marktgeschehen entkoppeln, eine preisdämpfende Wirkung entfalten und die finanzielle Situation der Bestandhalter ebenfalls verschlechtern.