



Sachstand

Aktueller Stand der Mietpreisbremse

Aktueller Stand der Mietpreisbremse

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 090/18
Abschluss der Arbeit: 20. April 2018
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Gesetzliche Regelung der Mietpreisbremse	4
3.	Umsetzung der Mietpreisbremse in den einzelnen Bundesländern	4
4.	Wirkung der Mietpreisbremse	5

1. Einleitung

Nach wie vor ist der Wohnungsmarkt in einigen Städten Deutschlands äußerst angespannt. Dies hängt auch mit dort weiter steigenden Mieten zusammen, sowohl beim Neuabschluss eines Mietvertrages als auch bei einer Mieterhöhung während eines Mietverhältnisses, beispielsweise nach Modernisierungsmaßnahmen. Vonseiten des Gesetzgebers wurde die sog. Mietpreisbremse eingeführt, um dieser Entwicklung zu begegnen¹.

2. Gesetzliche Regelung der Mietpreisbremse

Die gesetzliche Regelung der Mietpreisbremse findet sich in § 556d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)². Sie wurde durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz³ in das BGB eingefügt und ist am 1. Juni 2015 in Kraft getreten. Gemäß § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete zu Beginn eines Mietverhältnisses über Wohnraum die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB um höchstens 10 Prozent übersteigen, wenn der Wohnraum in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Der Bund nimmt dabei keine eigenen Feststellungen dazu vor, wann ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Vielmehr werden die Landesregierungen in § 556d Abs. 2 S. 1 BGB dazu ermächtigt, durch Rechtsverordnung derartige Gebiete für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Eine solche Rechtsverordnung muss gemäß § 556d Abs. 2 S. 4 BGB spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten.

3. Umsetzung der Mietpreisbremse in den einzelnen Bundesländern

Von der Möglichkeit, durch eine Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen, haben die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Thüringen Gebrauch gemacht⁴. Im Saarland und in Sachsen-Anhalt wird die Einführung derzeit geprüft, in Mecklenburg-Vorpommern wurde die Landesregierung durch den Landtag zu einer diesbezüglichen Prüfung aufgefordert. In Sachsen

1 Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG), BT-Drs. 18/3121, S. 1.

2 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787), abrufbar unter: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> [letzter Abruf: 20. April 2018].

3 Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG) vom 21.04.2015 (BGBl. I S. 610).

4 Portal des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) zum Thema Mietpreisbremse und Maklercourtage, abrufbar unter: <http://www.mietpreisbremse.bund.de> [letzter Abruf: 20. April 2018].

besteht kein Bedarf für die Einführung der Mietpreisbremse, denn nach einem für das sächsische Innenministerium erstellten Gutachten gibt es in keiner Gemeinde einen angespannten Wohnungsmarkt.

Die Mietpreisbremse wurde in 313 Gemeinden eingeführt⁵. Für eine diese Gemeinden enthaltende Liste/Tabelle wird auf die BT-Drs. 18/12447⁶ verwiesen.

4. Wirkung der Mietpreisbremse

Eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) hat die Wirkung der Mietpreisbremse untersucht⁷. Ihr zufolge kann die Mietpreisbremse nur in den Gegenden wirken, in denen die Mieten vorher um mindestens 3,9 Prozent pro Jahr gestiegen sind. Dort führt sie zu einem langsameren Anstieg der Mieten. Lag die Mietsteigerung höher als 4,8 Prozent pro Jahr, geht das DIW zudem sogar davon aus, dass es zu einem einmaligen Absinken des Mietniveaus kommen wird. Wenn die jährliche Mietsteigerung allerdings unter 3,9 Prozent gelegen hat, soll die Mietpreisbremse keine Wirkung entfalten können.

* * *

5 Stand: 31. Dezember 2016; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Mietpreisbremse und Kappungsgrenze: Wie die Regelungen in den Ländern umgesetzt werden, abrufbar unter: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/RahmenbedInstrumente/ProjekteFachbeitraege/mietpreisbremse/start-node.html> [letzter Abruf: 20. April 2018].

6 S. 9 ff.; Antwort der Bundesregierung auf die kleine Anfrage der [REDACTED] – BT-Drs. 18/12224.

7 Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems, in: DIW-Wochenbericht 7/2018, 107 (112 f.), abrufbar unter: http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.578092.de/18-7-1.pdf [letzter Abruf: 20. April 2018].