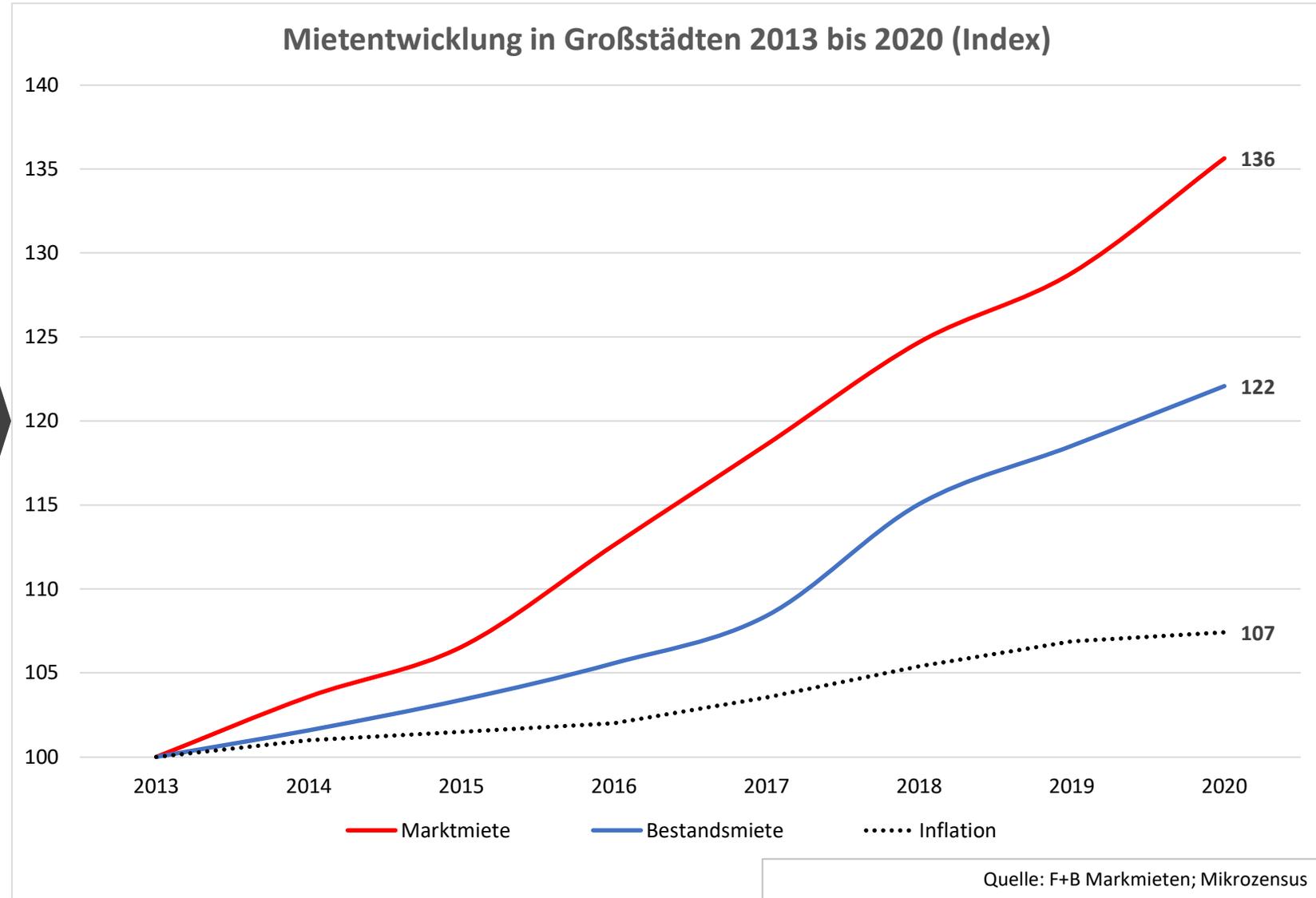


Bundesweiter Mietendeckel Regelungsmöglichkeiten und Beitrag für eine soziale Wohnraumversorgung

Dr. Andrej Holm

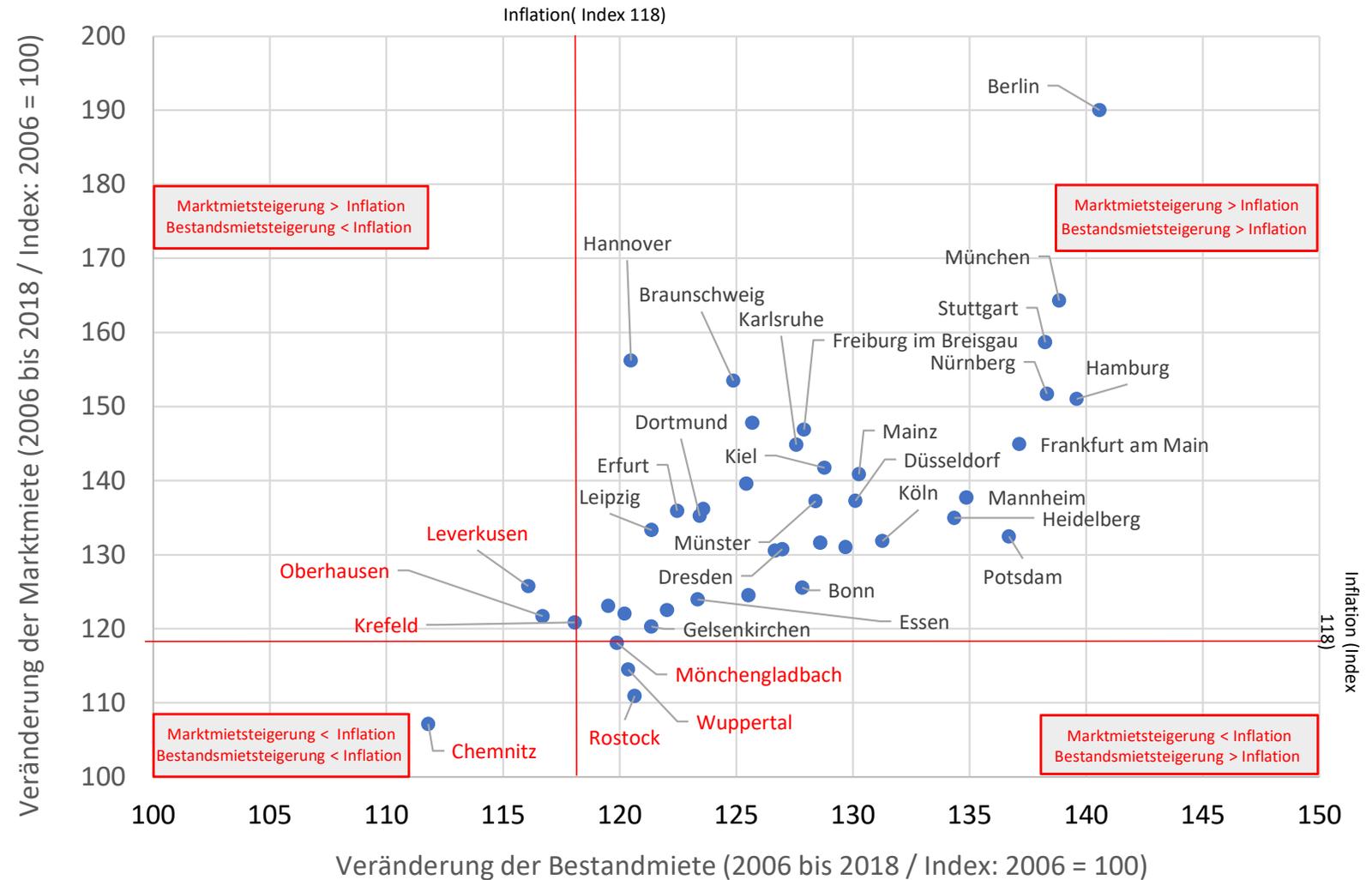
Rechtsanwalt Benjamin Raabe

Wohnungsknappheit
und Wohnungsnot



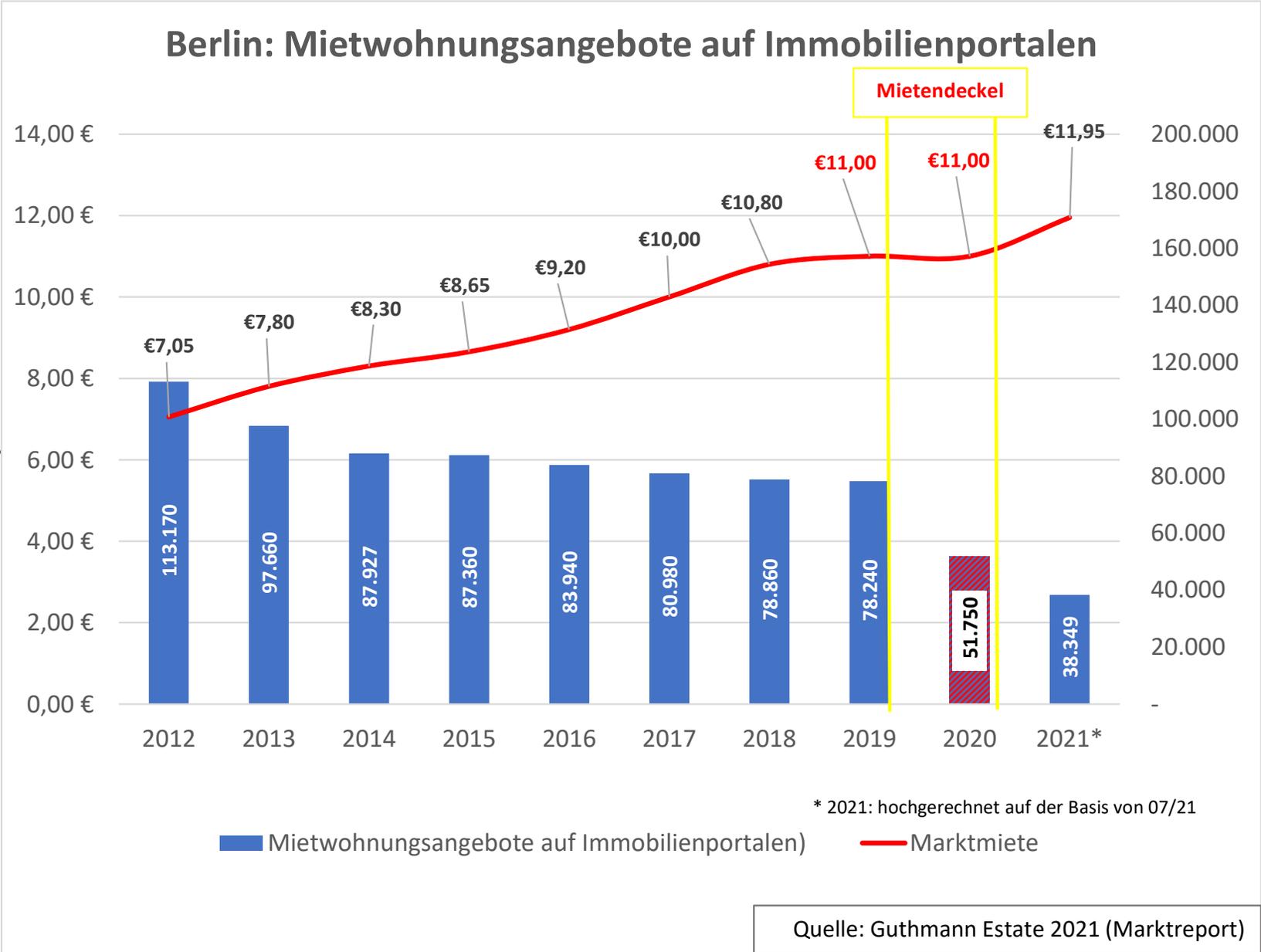
Wohnungsknappheit und Wohnungsnot

Dynamik der Bestands- und Angebotsmieten 2006 bis 2018

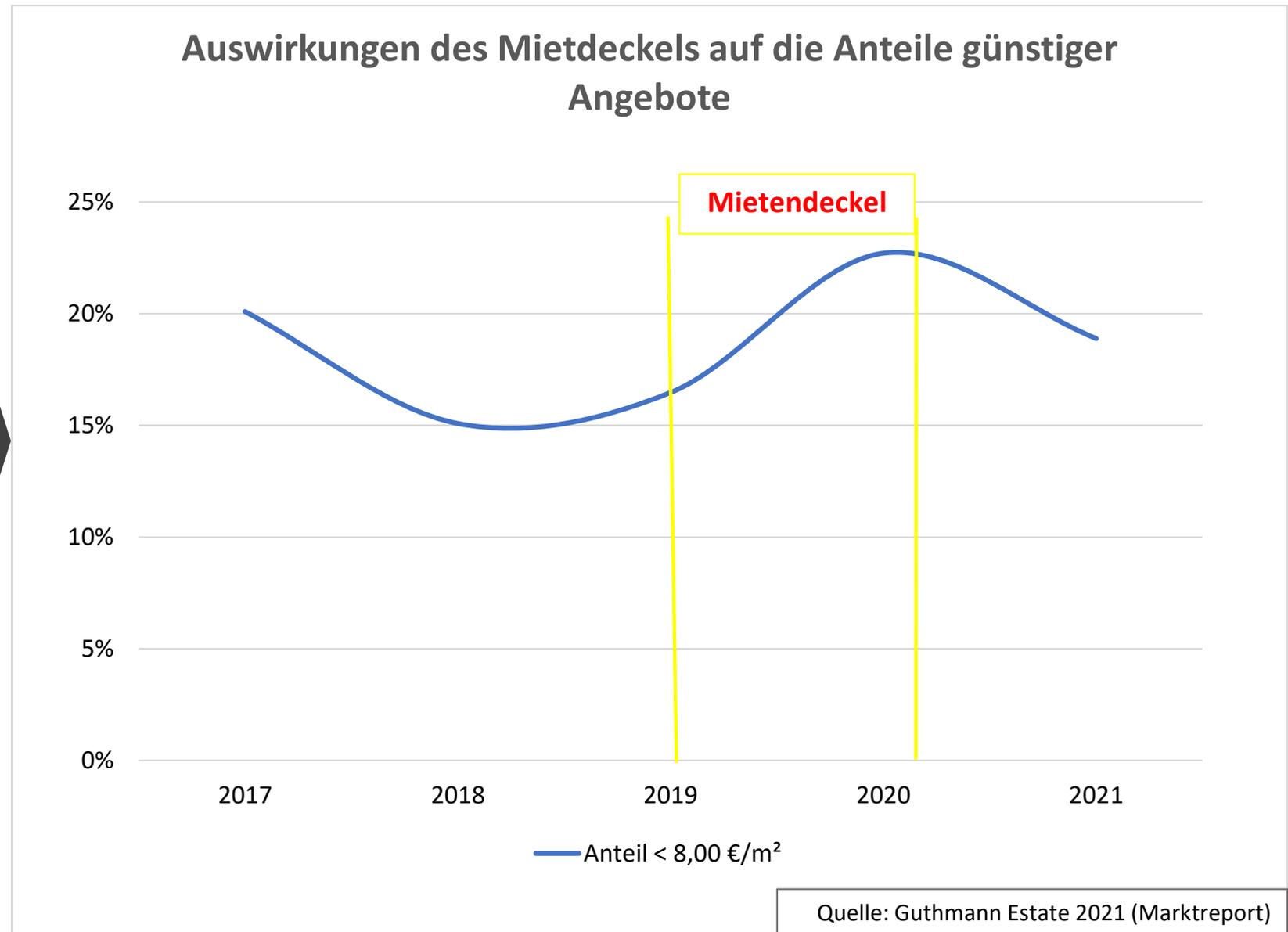


Quelle: F+B Marktmieten; F+B Mietspiegel-Index, Mikrozensus

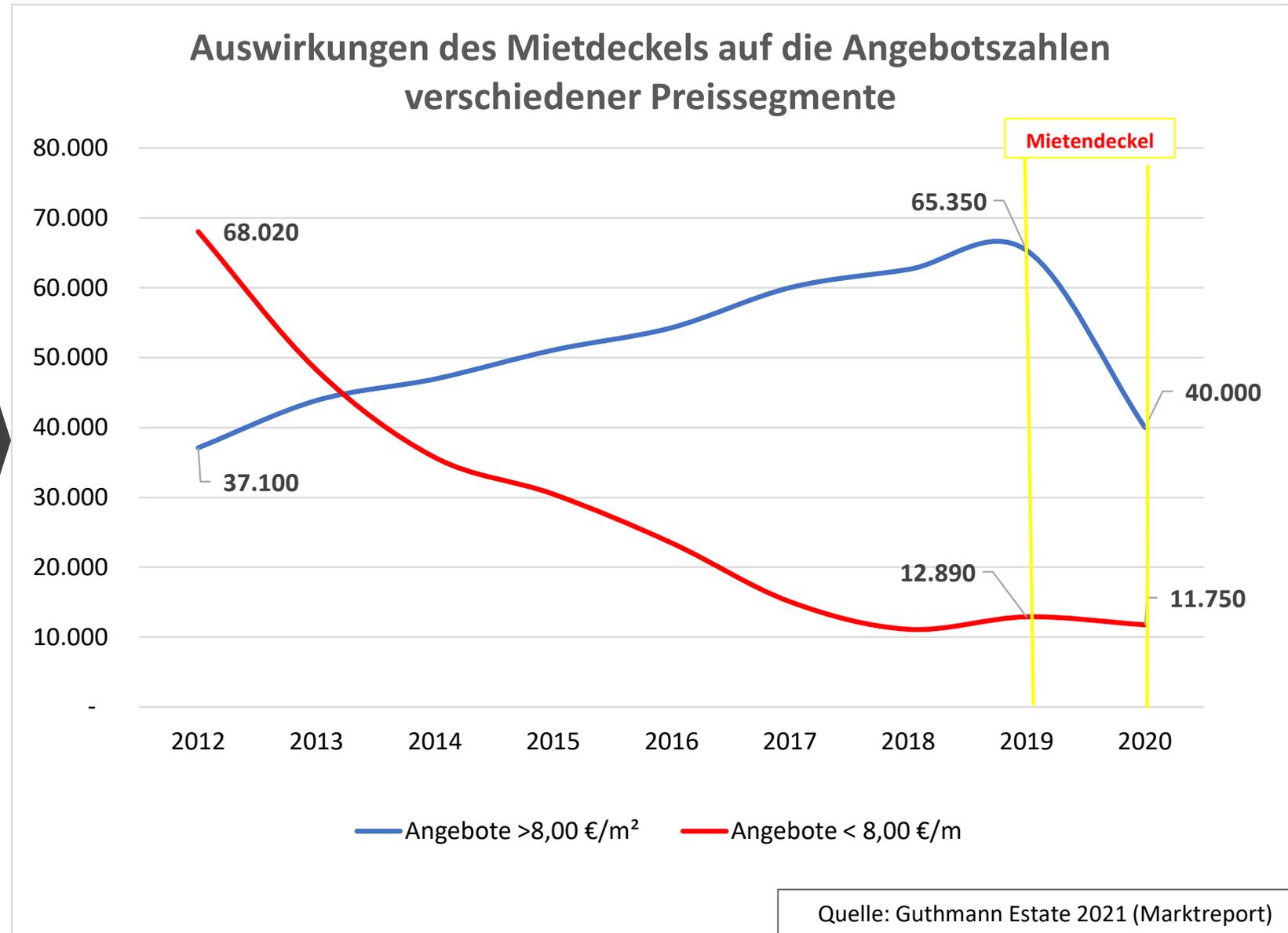
Berliner Mietendeckel Folgen für Mieter:innen



Berliner Mietendeckel Folgen für Mieter:innen



Berliner Mietendeckel Folgen für Mieter:innen



MietenWoG und Bundesverfassungsgericht

- Mietenstopp für fünf Jahre
- Tabellenmiete als Mietobergrenze bei Wiedervermietung
- Verbot überhöhter Mieten und Absenkung auf 20 % über Tabellenmiete
- Urteil Bundesverfassungsgericht:
- Land hat keine Kompetenz Regelungen zur Miethöhe zu treffen.
- Regelungen muss ausschließlich Bund treffen, keine Aussage zu den beschlossenen Regelungen selber
- Lösung: Bundesrechtliche Regelung, Regionalisierung über Verordnungsermächtigung

Konzept bundesweiter Mietendeckel

- Systemwechsel Referenzmiete
- Reaktivierung des § 5 WiStG zur Begrenzung überhöhter Mieten als öffentlich – rechtliche Intervention
- Verschärfung der Mietpreisbremse
- Absenkung der Kappungsgrenze
- Prüfung auf Verfassungsmäßigkeit, Art. 14 und Art. 3 GG

Beschreibung unterschiedlicher Wohnungsmärkte

- **ausgeglichene Wohnungsmärkte:**
 - Angebotsmieten max. 15% > Bestandsmieten
 - Fluktuationsreserve > 3 Prozent
 - Moderates Bevölkerungswachstum, Stagnation oder Rückgang
- **angespannte Wohnungsmärkte:**
 - Leerstand < 5 Prozent
 - Angebotsmieten über 15% > Bestandsmieten
 - Steigende Bevölkerungszahlen
- **Städte mit Wohnungsnotlagen:**
 - Überdurchschnittliche Mietsteigerungen in Angebot und Bestand
 - Überdurchschnittlich große Lücke zwischen Angebots- und Bestandsmieten
 - Mittlere Mietkostenbelastung > 30 Prozent

Regelungsebene

- Nicht angespannte Wohnungsmärkte
- Angespannten Wohnungsmärkte
- Wohnungsnotgebiete

Durchschnittsmiete als Referenzmiete

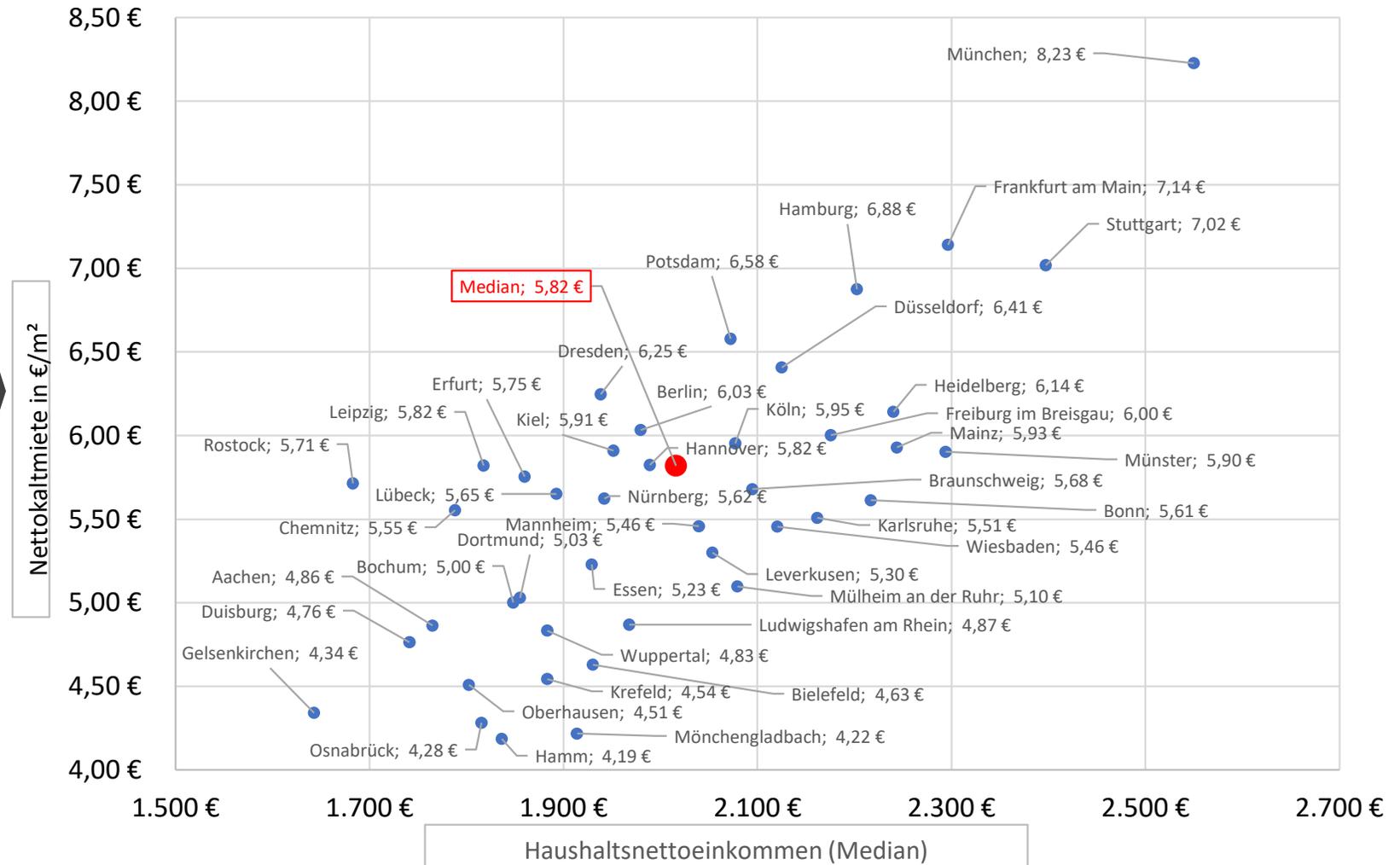
- Derzeit wird die Referenzmiete von den Mieten gebildet, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert wurden.
- „Mieterhöhungsspiegel“
- Einbeziehung aller Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete (Durchschnittsmiete)

Reaktivierung des § 5 WistG

- Verbot eine Miete über 20 Prozent über der Referenzmiete
- Bis zu Entscheidungen des BGH im Jahre 2004 gute Möglichkeit der Begrenzung überhöhte Mieten
- Streichung des „Ausnutzen“ im aktuellen Gesetz
- Öffentliche rechtliche Regelung: Bußgeld, Absenkung der Mieten und Möglichkeit der staatlichen Anordnung zu viel gezahlte Mieten an Mieter:innen zurück zu zahlen, Verfahren nach § 7 WiStG
- Referenzmiete ist Durchschnittsmiete in Wohnungsnotgebieten leistbare Miete
- Gilt nicht für Neubau

Leistbarkeitsgrenze in Großstädten

§ 5 WiStG und
Wohnungsnotgebiete,
leistbare Miete



Quelle: Mikrozensus 2018

Wiedervermietungsrente

- Schärfung der Mietpreisbremse durch einfachere Handhabung
- Abschaffung der Ausnahme umfassende Modernisierung und der Beschränkung Vormiete
- Abschaffung der Rügepflicht
- Abschaffung des Begründungserfordernis
- In Wohnungsnotgebieten ist die Referenzrente die Wiedervermietungsrente
- Keine Geltung im Neubau

Begrenzung der Mieterhöhungen

- Absenkung der Kappung in angespannten Wohnungsmärkten bis an die Inflationsrate (Mietenstopp)
- Möglichkeit des befristeten Einfrierens in Wohnungsnotgebieten

Umsetzung

- Bundesrechtliche Regelung Verordnungsermächtigung
- Länder können oder müssen Gebiete angespannte Gebiete und Wohnungsnotgebiete ausweisen
- Möglichkeit Gemeinden mit der Ausgestaltung zu ermächtigen, Berechnung der leistbaren Miete

Stufe	Ausgeglichener Wohnungsmarkt	Angespannter Wohnungsmarkt	Städte mit Wohnungsnotlage
Referenzmiete	Echte Durchschnittsmiete	Echte Durchschnittsmiete	Echte Durchschnittsmiete
Kappungsgrenze für Mieterhöhungen	20 % innerhalb von drei Jahren	Inflationsrate bis 15 % (Mietenstopp)	0 % - Keine Mieterhöhungen möglich
Wiedervermietungsmie te	-	bis zu 10 % über Referenzmiete	Referenzmiete
Höchstzulässige Miete	20 % über Referenzmiete	20 % über Referenzmiete	20 % über leistbarer Miete

Wirkung der vorgeschlagenen Regelung

	Wohnungsmarktlage			
	ausgeglichen	angespannt	Wohnungsnotlage	gesamt
Anzahl Städte	14	17	11	42
Anzahl Haushalte	1.389.938	1.893.302	3.567.098	6.850.338
Schutz durch Kappung	77.212	114.709	489.672	681.593
Begrenzung der Wieder- vermietungs-mieten	-	121.869	459.847	581.716
Absenkung auf höchst- zulässige Mieten	31.528	58.336	377.632	467.496
Gesamt (ohne Überschneidung)	108.740	173.045	867.304	1.149.089

Wirkung der vorgeschlagenen Regelung

- Schutz vor Mieterhöhungen im Bestand = Erhalt von leistbaren Wohnungen
- Beschränkung von Wiedervermietungsrenten = Angebote für Wohnungssuchende mit geringen Einkommen erweitern
- Absenkung überhöhter Mieten (zeitlich befristet) = Entlastung von Mieterinnen und Mietern und Verbesserung der sozialen Wohnversorgung in den Städten