

Buschmann geht die Kappungsgrenze an

Nach langem Zögern macht sich Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) daran, die im Koalitionsvertrag versprochene Verlängerung der Mietpreisbremse sowie das Absenken der Kappungsgrenze umzusetzen. Die Beschränkung fürs möblierte Wohnen, die der Bundesrat seit Juni 2023 in einem Gesetzentwurf verlangt, sitzt der Minister hingegen aus.

Zwei im Koalitionsvertrag der Ampel 2021 vereinbarte mietrechtliche Vorhaben haben im zuständigen Bundesjustizministerium bereits eine dicke Staubschicht angesetzt. Eine Mischung aus Unwillen sowie einem sich hinziehenden Deal mit der SPD zum Thema Vorratsspeicherung wird von Beobachtern als Grund vermutet, warum Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) die entsprechenden Gesetzesvorlagen bislang nicht anging: Es geht um die Verlängerung der Mietpreisbremse über das Jahr 2025 hinaus und das Absenken der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im Bestand von 15% auf 11% innerhalb von drei Jahren in angespannten Mietmärkten.

Die Wohnimmobilienwirtschaft hält beides für völlig verfehlt. Mieterverbände wiederum protestieren wegen des langen Hinhaltens und boten bereits ironisch die Hilfe ihrer Juristen an, „um zwei Zahlen zu ändern“. Buschmann hatte sich auch wegen der „vielen Krisen“ für „zu überlastet“ erklärt, um die Gesetzesvorhaben anzupacken.

Im ersten Quartal 2024 aber soll es nun tatsächlich so weit sein, heißt es aus Regierungskreisen. Die Bundestagswahlen sind im September 2025, angesichts der Langwierigkeit von Gesetzesverfahren muss der Minister nun loslegen. Ein Sprecher des Ministeriums widerspricht nicht, übermittelt auf IZ-Anfrage aber dazu noch folgendes Minister-Zitat: „Ich stehe zum Koalitionsvertrag. Ich wünsche mir, dass das alle anderen auch tun. Dann muss niemand Sorge haben, dass Dinge liegen bleiben.“ Die Mietpreisbremse gelte ja noch bis Ende 2025 – insofern habe er bislang keine Eile gesehen.

Etwas anderes ist es aber mit der Kappungsgrenzen-Absenkung auf 11%, auf die der Minister erst gar nicht eingeht. Diese ist neu und bedeutet deutliche Einbußen bei den Mieteinnahmen für Wohnungsunternehmen. Die profitieren zwar gerade von den stark steigenden Mieten, sind aber der Meinung, dass sie jeden Cent brauchen, damit etwa der Bestand fit für die Zukunft werde.

Es hat sich aber noch ein dritter mietrechtlicher Schauplatz für die regierende Ampel-Koalition aufgetan. Der Bundesrat hatte bereits im Juni 2023 einen Gesetzentwurf verabschiedet, der das möblierte Wohnen reguliert. Er setzt bei der in § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelten Mietpreisbremse (Mieterhöhung maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete in angespannten Märkten) an. Die Bremse gilt zwar auch für Wohnungen

mit Couch und Küchentisch. Doch Vermieter können einen Zuschlag für Möblierung verlangen, der bislang nicht gesetzlich geregelt ist und auch nicht im Vertrag ausgewiesen werden muss. Der Entwurf will künftig Vermieter verpflichten, sowohl die Nettokaltmiete als auch den Möblierungszuschlag „transparent“ auszuweisen. Der Möblierungszuschlag soll auf 1% des Zeitwerts für die Mietdauer begrenzt werden. Weiterhin geht es um Kurzzeitvermietungen. Vermieter sind da nicht an die Mietpreisbremse gebun-

den. Allerdings ist auch hier der entsprechende § 549 BGB schwammig, weil ohne Zeitangabe. Deshalb sollen laut Entwurf auf angespannten Märkten Vertragslaufzeiten ab sechs Monaten künftig nicht mehr als Kurzzeitvermietung gelten.

Hintergrund des Entwurfs ist das von vielen großen Städten empfundene Überhandnehmen der möbliert angebotenen Mietwohnungen. Laut einer gerade veröffentlichten Untersuchung von Immoscout 24 machten möblierte Mietwohnungen in den Metropolen knapp ein Drittel des Gesamtangebots aus und werden im Schnitt für 10 Euro/qm mehr als üblich angeboten. Berlin ist mit 36,82 Euro/qm bei den möblierten Wohnungen Spitzenreiter. Allerdings sind einige Angebote mit Service wie Conciergedienst verknüpft. Frankfurt hat mit einem Anteil von 41% die höchste Möbliertenquote im Wohnungsangebot. Nach Ansicht des Bundesrats werde durch bisher schwammige Regelungen in vielen Fällen die Mietpreisbremse einfach unterlaufen.

Norbert Verbücheln, Geschäftsführer von Mr. Lodge und Vorsitzender des Netzwerks Wohnen auf Zeit (Zeitwohnwerk), bezweifelt grundsätzlich den behaupteten hohen Anteil des möblierten Wohnens am Mietangebot. Da werde das Möblierte in der Wohnungswirtschaft und die wachsende Anzahl an gewerblichen Serviced Apartments einfach

zusammengeworfen, kritisiert er. Eine Regulierung, die die Sparte praktisch enorm belasten würde, sei gar nicht notwendig.

Bei Minister Buschmann findet er vermutlich ein offenes Ohr. Auf Anfrage verweist er auf die im vergangenen Jahr bei Oxford Economics in Auftrag gegebene Studie, die belegt habe, „dass die Einführung der Mietpreisbremse nicht zu einer systematischen Umwandlung von Leerwohnungen in möblierte Mietwohnungen geführt hat“. So viel zu Wünschen bezüglich „Änderungen des Mietrechts, die über den Koalitionsvertrag hinausgehen“. In ähnlich schlingernden Sätzen drückt sich der Minister auch in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf aus. Er habe schon geprüft – siehe Studie Oxford Economics. Die sehe kein Problem. Eventuell prüfe er noch einmal. Übersetzt könnte man auch sagen: Der Minister will einfach nicht selbst aktiv werden beim möblierten Wohnen.

Sanktionen sind in einem solchen Fall nicht vorgesehen. Zu einer möglichen Eigeninitiative hat sich ja auch der Bundestag bislang nicht aufrufen können.

Die Prognosen für die gesamte Gemengelage: Wohnungsanbieter werden in absehbarer Zeit mit einer abgesenkten Kappungsgrenze rechnen müssen, neue Regelungen fürs möblierte Wohnen werden wohl noch lange dauern.

Jutta Ochs

Die Mietpreisbremse soll verlängert werden

Der Bundesrat läuft beim Möblierten ins Leere