

## Jugend-Check

Der Jugend-Check ist ein Instrument der Gesetzesfolgenabschätzung. Mit ihm zeigt das Kompetenzzentrum Jugend-Check die Auswirkungen von Gesetzesvorhaben auf junge Menschen zwischen 12 und 27 Jahren auf.

### **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (Stand 11.12.2024)**

Mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn soll die sogenannte Mietpreisbremse bis zum Jahr 2029 verlängert und deren Anwendungsbereich auf nach dem 1. Oktober 2014 bis zum 1. Oktober 2019 erstmals genutzte und vermietete Mietwohnungen erweitert werden. Damit wird das Ziel verfolgt, den Mietanstieg zu verlangsamen und bezahlbaren Wohnraum für möglichst viele Menschen zu sichern.<sup>1</sup>

### **Zusammenfassung möglicher Auswirkungen**

Das Kompetenzzentrum Jugend-Check hat folgende mögliche Auswirkungen identifiziert:

- Die sogenannte Mietpreisbremse soll bis zum 31. Dezember 2029 verlängert werden und um Mietwohnungen, die bis zum 1. Oktober 2019 erstmals genutzt und vermietet wurden, erweitert werden (§§ 556d Abs. 2 S. 4; 556f S. 1 BGB). Damit sollen die von den Landesregierungen erlassenen Rechtsverordnungen für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten für vier Jahre länger in Kraft bleiben können. Dadurch können junge Menschen, die in diesen Gebieten leben, vor einer finanziellen Mehrbelastung geschützt werden, da es bei einem Auslaufen der Mietpreisbremse zu einem starken Anstieg der Mieten in den betroffenen Gebieten kommen könnte. Zudem können durch die Neuregelung mehr Wohnungen in den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse fallen, was den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für junge Menschen und ihre Familien erleichtern kann.
- Die Mietpreisbremse kann einen Zuzug in diese Gebiete für junge Menschen, die ein Studium oder eine Ausbildung aufnehmen, ggf. überhaupt erst ermöglichen. Zu bedenken ist jedoch, dass die Mietpreisbremse nur bedingt etwas zum Zugang zu Wohnraum in Universitätsstädten beitragen kann, da die durchschnittlichen Preise für studentisches Wohnen häufig über der Höhe der Wohnkostenpauschale im BAföG liegen.
- Ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse muss durch junge Mieterinnen und Mieter selbst gerügt und damit ggf. vor Gericht geltend gemacht werden. Gerade für junge Menschen kann dies eine große Herausforderung darstellen und sie könnten aus Angst davor, die Wohnung zu verlieren, davon absehen.

### **Betroffene Gruppen junger Menschen**

Betroffene sind junge Menschen in der für den Jugend-Check relevanten Altersgruppe bis 27 Jahre, die in einer Mietwohnung in Gebieten leben, für die eine Rechtsverordnung zur Begrenzung der Miethöhe (sog. Mietpreisbremse) gilt oder in Zukunft gelten wird. Dazu zählen junge Erwachsene, die bereits selbst in einer eigenen Mietwohnung leben sowie Minderjährige, die mit ihren Eltern zusammen in einer Mietwohnung leben. Mittelbar betroffen können auch junge Menschen sein, die perspektivisch in ein



Gebiet ziehen wollen, für das die Mietpreisbremse gilt, etwa zur Aufnahme eines Studiums oder einer Ausbildung.

## Jugendrelevante Auswirkungen

### Betroffene Lebensbereiche

Familie,  Freizeit,  Bildung/Arbeit,  Umwelt/Gesundheit,  Politik/Gesellschaft,  Digitales

### Verlängerung und Ausweitung der Mietpreisbremse

#### §§ 556d Absatz 2 S. 4; 556f S. 1 BGB

Mit dem Gesetz soll die sogenannte Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2029 verlängert werden, vgl. § 556d Abs. 2 S. 4 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Damit sollen die von den Landesregierungen erlassenen Rechtsverordnungen für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten für vier Jahre länger in Kraft bleiben können.<sup>2</sup>

Durch den Gesetzentwurf sollen zudem die Regelungen der sogenannten Mietpreisbremse nunmehr auch für Mietwohnungen gelten, die im Zeitraum nach dem 1. Oktober 2014 und bis zum 1. Oktober 2019 erstmals genutzt und vermietet wurden, vgl. § 556f S. 1 BGB. Hierdurch soll die dämpfende Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden.<sup>3</sup>

Junge Menschen, die in Gebieten leben, für die bereits die Mietpreisbremse gilt, können durch das Gesetz vor einer finanziellen Mehrbelastung geschützt werden. Denn ohne die Verlängerung der Mietpreisbremse würde diese zum 31. Dezember 2025 auslaufen, was zu einem starken Anstieg der Mieten in den betroffenen Gebieten führen könnte. Trotz der Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 ist in den entsprechenden Gebieten bislang keine Entspannung auf den betroffenen Mietmärkten eingetreten.<sup>4</sup> Ein Fortbestehen der Mietpreisbremse kann für junge Menschen, die noch mit ihrer Familie zusammenleben, bedeuten, dass sie bei einem notwendigen Umzug bessere Chancen haben, in ihrer Wohngegend zu bleiben und so auch ihr soziales Umfeld erhalten können. Gerade für Jugendliche ist der Kontakt zu ihren Freundinnen und Freunden wichtig. Zudem kann es für sie auch wichtig sein, bei einem Umzug die Schule nicht zu wechseln oder keine weiten Wege zum Ausbildungsort auf sich nehmen zu müssen.

Der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für junge Menschen und ihre Familien kann zudem durch die Ausweitung des Geltungsbereichs der Mietpreisbremse für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 und bis zum 1. Oktober 2019 erstmal genutzt und vermietet wurden, verbessert werden, da die Anzahl an Wohnungen in betroffenen Gebieten erweitert wird. Damit werden der Anwendungsbereich erstmals seit Einführung der Mietpreisbremse erweitert und auch neuere Wohnungen von der Mietpreisbremse erfasst. Durch die Verlängerung und Ausweitung der Mietpreisbremse kann für junge Menschen, die eine eigene Wohnung beziehen wollen, der Zuzug in Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ggf. überhaupt erst ermöglicht werden. Gerade junge Erwachsene werden in der Phase der Qualifizierung vor häufige Mobilitätsanforderungen gestellt. Dazu zählt ein notwendiger Umzug für Ausbildung oder Studium, die die Anmietung von eigenem Wohnraum notwendig machen können. Gerade Universitäten befinden sich in von zum Teil rasant steigenden Mieten betroffenen Städten, sodass junge Menschen bei der Neuvermietung von Wohnungen davon betroffen sind. Zu bedenken ist jedoch, dass die

Mietpreisbremse nur bedingt etwas zum Zugang zu Wohnraum in Universitätsstädten beitragen kann. So liegen die durchschnittlichen monatlichen Mietpreise für studentische Wohnungen mit 30 Quadratmeter in München bei 807 Euro, in Berlin bei 678 Euro und in Frankfurt bei 674 Euro. In kleineren Städten wie Trier (477 Euro), Aachen (517 Euro) sowie Jena (471 Euro)<sup>5</sup> sind die durchschnittlichen Kosten zwar niedriger, jedoch für Studierende weiterhin sehr hoch. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Höhe der Wohnkostenpauschale im BAföG, welche derzeit bei 380 Euro monatlich liegt.<sup>6</sup>

Darüber hinaus führt die Mietpreisbremse nicht zwangsläufig zu einem Zugang zu günstigem Wohnraum, da die Einhaltung der Mietpreisbremse in den meisten Städten nicht kontrolliert wird. Ein Verstoß muss durch Mieterinnen und Mieter selbst gerügt und damit geltend gemacht werden. Der Verstoß gegen die Vorhaben der Mietpreisbremse ist nicht bußgeldbewehrt, ggf. müssen ein Gerichtsverfahren angestrebt oder Sachverständige herangezogen werden, um die zu viel gezahlte Miete nachzuweisen und eine Mietreduzierung durchzusetzen.<sup>7</sup> Gerade für junge Menschen kann dies eine große Herausforderung darstellen: Zunächst sind damit (Anwalts-) Kosten oder Beitragskosten in Mieterschutzvereinen verbunden, die für junge Menschen schwierig aufzubringen sein können. Zudem haben es junge Menschen in Ausbildung aufgrund ihres geringen oder nicht vorhandenen Einkommens schwer auf dem Mietmarkt, was dazu führen könnte, dass sie aus Angst davor die Wohnung zu verlieren, vor einer Durchsetzung ihrer Rechte in Form einer Klage zurückschrecken.

- 
- <sup>1</sup> Vgl. „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“, 11. Dezember 2024, 1 f.
  - <sup>2</sup> Vgl. „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“, 9.
  - <sup>3</sup> Vgl. „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“, 4, 9.
  - <sup>4</sup> Vgl. „Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“, 25. Oktober 2024, 1.
  - <sup>5</sup> Vgl. Statista, „Monatliche Mietpreise für studentische Wohnungen in deutschen Universitätsstädten im Jahr 2024“, 25. September 2024, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1419514/umfrage/studentische-mietpreise-in-deutschen-staedten/>, letzter Abruf am 29.10.2024.
  - <sup>6</sup> Vgl. Bundesregierung, „Die wichtigsten Änderungen beim BAföG“, 14. Oktober 2024, <https://www.bundesregierung.de/breg-de/bundesregierung/gesetzesvorhaben/bafog-reform-2024-2257882>, letzter Abruf am 31.10.2024.
  - <sup>7</sup> Vgl. Wibke Werner, Franziska Schulte, und Armin Hentschel, „Studie zur Mietpreisbremse in Berlin. Untersuchung von Prüffällen im BMV“ (Berliner Mieterverein e.V., 11. Mai 2023), 11.