

## 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 von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete (Stand 18.12.2024)**

Ziel des Gesetzentwurfs ist es, durch verschiedene Maßnahmen innerhalb des Mietrechts den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu vereinfachen.<sup>1</sup> Diese Maßnahmen sollen insgesamt einen verbesserten Schutz von Mieterinnen und Mietern bewirken. Maßnahmen, die der Entwurf vorsieht, bestehen beispielsweise in der Anhebung des Betrachtungszeitraums für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in bestimmten Gebieten.<sup>2</sup>

### **Zusammenfassung möglicher Auswirkungen**

Das Kompetenzzentrum Jugend-Check hat folgende mögliche Auswirkungen identifiziert:

- Der Referenzzeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete soll von sechs auf sieben Jahre verlängert werden (§ 558 Abs. 2 S. 1 BGB). Dies kann dazu führen, dass die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn bzw. Mieterhöhungen von bestehenden Mietverhältnissen weniger hoch für Mieterinnen und Mieter ausfallen. Hierdurch kann sich für junge Menschen ein erleichterter Zugang zu Wohnraum ergeben bzw. können finanzielle Engpässe durch starke Mieterhöhungen verringert werden. Junge Menschen ziehen oftmals in die von hohen Mietpreisen betroffenen Metropolregionen, um dort z. B. einem Studium nachzugehen.
- Des Weiteren soll die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 15 auf elf Prozent (§ 558 Abs. 3 S. 2 BGB) für Gebiete abgesenkt werden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann junge Menschen vor finanziellen Engpässen durch Mieterhöhungen besser schützen. Vor allem, weil Jugendliche und junge Erwachsene sich oftmals noch in Ausbildung, Studium oder Berufseinstieg befinden, können Mieterhöhungen für sie eine starke Belastung darstellen. Die Neuregelung soll jedoch nur für Mieterinnen und Mieter gelten, die in hierfür ausgewiesenen Gebieten wohnen.
- Bei möblierten Wohnungen soll der auf die Möbel entfallenen Betrag der Mietzahlung künftig explizit ausgewiesen werden müssen (§ 556g Abs. 3a S. 1 BGB). Dies könnte zur Schaffung von mehr Transparenz hinsichtlich der Zusammensetzung der Miete führen. Möblierte Wohnungen sind beispielsweise für Studierende interessant, die nur für einen kurzen Zeitraum in einer Stadt bleiben wollen oder auch für Praktikantinnen und Praktikanten.

### **Betroffene Gruppen junger Menschen**

Betroffen können junge Menschen in der für den Jugend-Check relevanten Altersgruppe bis 27 Jahre sein, die in einer Mietwohnung leben oder künftig eine Mietwohnung neu beziehen möchten. Mittelbar können auch Jugendliche betroffen sein, die mit ihren Eltern zusammen in einer Mietwohnung leben. Eine besondere Betroffenheit kann auch für junge Menschen ermittelt werden, die eine möblierte Wohnung



beziehen möchten. Hierzu zählen z. B. Studierende, Praktikantinnen und Praktikanten oder Berufseinsteigerinnen und -einsteiger.

## Jugendrelevante Auswirkungen

### Betroffene Lebensbereiche

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

### Anpassungen von mietrechtlichen Vorschriften

#### §§ 556g Abs. 3a; 558 Abs. 2 S. 1 und Abs. 3 S. 2; 558d Abs. 2 S. 1 und Abs. 3 S. 2, Abs. 4 BGB

Der Referenzzeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete soll um ein Jahr verlängert werden, er soll sodann sieben Jahre anstelle der bisherigen sechs Jahre betragen, vgl. § 558 Abs. 2 S. 1 BGB.

Außerdem soll die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 15 Prozent auf künftig elf Prozent gesenkt werden, vgl. § 558 Abs. 3 S. 2 BGB. Dies soll für Gebiete gelten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, vgl. § 558 Abs. 3 S. 2 BGB.<sup>3</sup>

Für Wohnungen, die möbliert vermietet werden, soll künftig der auf die Möbel entfallende Betrag einzeln ausgewiesen werden müssen, vgl. § 556g Abs. 3a S. 1 BGB.

Die geplante Verlängerung des Referenzzeitraums für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von sechs auf sieben Jahre kann dazu führen, dass die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn bzw. auch Mieterhöhungen von bestehenden Mietverhältnissen weniger hoch für (potentielle) Mieterinnen und Mieter ausfallen. Dies kann dadurch zustande kommen, dass ein längerer Betrachtungszeitraum weniger anfällig für kurzfristige Preissteigerungen (jedoch auch Preissenkungen) ist und somit in Gebieten mit starken Mietpreiserhöhungen eine „preisdämpfende Wirkung“<sup>4</sup> erwartet werden kann. Hierdurch kann sich für junge Menschen ein erleichterter Zugang zu Wohnraum ergeben bzw. finanzielle Engpässe durch starke Mieterhöhungen verringert werden. Die Relevanz für junge Menschen besteht in diesem Zusammenhang insbesondere darin, dass sie oftmals in die von hohen Mietpreisen betroffenen Metropolregionen ziehen, um dort z. B. einem Studium nachzugehen oder den Einstieg ins Berufsleben zu finden. Zudem verfügen Jugendliche bzw. junge Erwachsene häufig noch nicht über die finanziellen Rücklagen, um starken Mietpreissteigerungen nachzukommen oder z. B. eine hohe Kautions, die sich an der zu entrichtenden Kaltmiete bemisst, bei Mietbeginn zu hinterlegen. Da jedoch in vielen deutschen Städten die Mietkosten seit Jahren kontinuierlich steigen – die Mietbelastung für Studierende stieg vom Jahr 2013 bis zum Jahr 2021 um etwa 28 Prozent<sup>5</sup> –, sollte die finanzielle Entlastung insbesondere für junge Menschen durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete um ein Jahr nicht überbewertet werden.

Des Weiteren kann die Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in entsprechenden Gebieten von 15 auf elf Prozent dazu führen, dass junge Menschen vor finanziellen Engpässen durch Mieterhöhungen besser geschützt werden. Vor allem, weil Jugendliche und junge Erwachsene sich oftmals noch in Ausbildung, Studium oder Berufseinstieg befinden, können Mieterhöhungen eine starke Belastung darstellen und die Absenkung der Kappungsgrenze somit

etwas finanzielle Sicherheit bieten. Dies soll jedoch nur für Mieterinnen und Mieter gelten, die „in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“<sup>6</sup> wohnen, für welche die Mietpreisbremse gilt. Für alle anderen Gebiete soll keine Absenkung der Kappungsgrenze erfolgen.<sup>7</sup> Das bedeutet, dass sich für Mieterinnen und Mieter in diesen Gebieten für die maximal mögliche Mieterhöhung nichts ändert. Die Absenkung der Kappungsgrenze kann sich auch auf Jugendliche auswirken, die noch bei ihren Eltern leben, insbesondere in Wohnungen mit vergleichsweise niedrigen Mieten. Als Mitglieder des Haushalts könnten sie davon profitieren, wenn die finanzielle Belastung der Eltern nicht allzu stark ansteigt und somit ausreichend Geld zur Verfügung bleibt, um den familiären Alltag zu gestalten. Zudem könnte eine Absenkung der Kappungsgrenze dazu beitragen, dass Familien trotz Mietpreissteigerungen nicht umziehen müssen und ihre Wohnung halten können, wodurch die im Haushalt lebenden Jugendlichen in ihrer gewohnten Umgebung (Schule, Peergroup usw.) verbleiben können.

Hinsichtlich der Vorgabe, bei möblierten Wohnungen künftig den auf die Möbel entfallenen Betrag der Mietzahlung explizit auszuweisen, könnte mehr Transparenz hinsichtlich der Zusammensetzung der Miete geschaffen werden. Möblierte Wohnungen sind beispielsweise für (internationale) Studierende interessant, die nur für einen kurzen Zeitraum in einer Stadt bleiben wollen (Gastaufenthalte, studienbezogene Praktika), oder auch für Praktikantinnen und Praktikanten. Auch junge Berufsanfängerinnen und -anfänger könnten übergangsweise von möblierten Wohnungen Gebrauch machen, um beispielsweise die Probezeit eines Arbeitsvertrages abzuwarten. Daher kann die Neuregelung jungen Erwachsenen eine Möglichkeit bieten, ggf. unangemessen hohe Mieten anzufechten. Nichtsdestotrotz muss mehr Transparenz hinsichtlich der Entstehung der Miethöhe nicht automatisch dazu führen, dass Wohnraum für junge Menschen leichter zugänglich oder bezahlbarer wird, da die Mieten für möblierte Wohnungen bereits jetzt „signifikant über denen vergleichbarer unmöblierter Wohnungen“<sup>8</sup> liegen. Dies liegt u. a. daran, dass die Mietpreisbremse bei der Vermietung möblierter Wohnungen in der Regel keine Anwendung findet, wenn diese nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet werden.<sup>9</sup>

<sup>1</sup> Vgl. „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete“, 18. Dezember 2024, 1.

<sup>2</sup> Vgl. „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete“, 9 f.

<sup>3</sup> Vgl. „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete“, 4; 10.

<sup>4</sup> „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete“, 22.

<sup>5</sup> Vgl. Statista, „Entwicklung der durchschnittlichen Miete insgesamt und pro Quadratmeter von Studierenden in Deutschland von 2013 bis 2021“, 2025,

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1328511/umfrage/durchschnittliche-miete-von-studierenden/> (letzter Abruf am 08.01.2025).

<sup>6</sup> „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete“, 7.

<sup>7</sup> Siehe zur Geltung der Mietpreisbremse u. a. § 555d Abs. 1 BGB.

<sup>8</sup> ARD-aktuell / tagesschau.de, „Boom möblierter Wohnungen hebt Mietgesetze aus“, 25. Januar 2024, <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/moeblierter-wohnraum-mietpreisbremse-vermieter-miethoehe-aufschlaege-100.html> (letzter Abruf am 08.01.2025).

<sup>9</sup> Vgl. Haufe Online Redaktion, „Möblierte Wohnungen: Zehn Euro mehr Miete pro Quadratmeter“, 26. Januar 2024, [https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/ist-die-mietpreisbremse-eine-fehlkonstruktion\\_84342\\_444890.html](https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/ist-die-mietpreisbremse-eine-fehlkonstruktion_84342_444890.html) (letzter Abruf am 09.01.2025).