

## Antrag 2024/II/Woh/1

### Jusos Hamburg

#### Mietpreisbremse, aber richtig!

1 Die SPD-Fraktion in der Hamburgischen Bürgerschaft sowie die sozialdemokratischen Mitglie-  
2 der des Senats werden dazu aufgerufen, die Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung als  
3 wichtige Säule zur Stabilisierung des Mietmarkts zu erhalten und sich für folgende Änderun-  
4 gen bei der ab 2025 anstehenden Verlängerung in Bundesrat und Bürgerschaft einzusetzen:  
5 Bei Mietverträgen für eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und ver-  
6 mietet wird, soll die Mietpreisbegrenzungsverordnung nach einem Zeitraum von fünf Jahren  
7 nach Erstnutzung bereits im laufenden Mietvertrag gelten. Zur Begrenzung zumutbarer Belas-  
8 tungen für Mieter\*innen soll die Mietpreisbegrenzungsverordnung auch gelten, wenn die Vor-  
9 miete bereits die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 überschreitet. Um sicherzustellen, dass  
10 die Vermietung möblierter Wohnungen im Einklang mit der Mietpreisbegrenzungsverordnung  
11 und dem BGB und transparent für die Mieter\*innen erfolgt, mögen die Umstände der Vermie-  
12 tung strenger gesetzlich geregelt werden. Dazu gehört unter anderem aber nicht ausschließ-  
13 lich: 1. Eine gesetzliche und für die Mieter\*innen transparente Definition von einem “vorüber-  
14 gehenden Gebrauch” und einer “besonderen Zwecksetzung des Gebrauchs”. 2. Eine gesetzliche  
15 Festlegung des maximal möglichen Zuschlags für die Möblierung auf monatlich höchstens ein  
16 Prozent des Zeitwerts, um die Belastung der Mieter\*innen so weit wie möglich zu senken. 3.  
17 Gesetzliche Kriterien, an denen sich die konkrete Höhe des Zuschlags für die Möblierung ori-  
18 entieren muss. 4. Eine verpflichtende Ausweisung des konkreten Zuschlags für die Möblierung  
19 im Mietvertrag 5. Alle möblierte Wohnungen, die zeitlich befristet vermietet werden und dem  
20 Eigenbedarf dienen, müssen der Freien und Hansestadt Hamburg lizenzpflichtig sein 6. Zur Be-  
21 grenzung der relativen Anzahl von zeitlich befristet vermieteten möblierten Wohnungen, soll  
22 die Freie und Hansestadt Hamburg eine feste Anzahl von 10.000 Lizenzen pro Jahr verteilen 7.  
23 Mieter\*innen und Vermieter\*innen sollen einen Nachweis über die Notwendigkeit der Möblie-  
24 rung erbringen, um sicherzustellen, dass möblierte Wohnungen ihrem vorgesehenen Zweck  
25 entsprechen.

#### 26 **Begründung**

27 Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021, veröffentlicht am 15. April  
28 2021, deutet darauf hin, dass der Gesetzgeber durch die entsprechende Gestaltung des bürger-  
29 lichen Rechts soziale und andere Ziele verfolgen kann, indem er Vorgaben für die Vertragsge-  
30 staltung macht und deren Einhaltung und Durchsetzung sicherstellt. Hierdurch ergibt sich die  
31 Möglichkeit einen dauerhaften und Verwaltungsminimierenden Prozess einzuführen, der eine  
32 häufige Änderung der Mietpreisbremse obsolet macht. Zudem wird durch eine faire Verteilung  
33 und Erhöhung der Mieten die soziale Spaltung bekämpft. Um die Mietpreisbremse zu verbes-  
34 sern muss an folgenden Punkten nachgebessert werden: 1. Relative Altersgrenze für Gebäude:  
35 Die Einführung einer relativen Altersgrenze für Gebäude, beispielsweise fünf Jahre, nach de-  
36 ren Ablauf die Mietpreisbremse automatisch greift, ist ein wichtiger Schritt zur Stabilisierung

37 des Mietmarktes. Ab dem Zeitpunkt der Umsetzung, jedoch nicht rückwirkend, sollen Gebäu-  
38 de, die älter als fünf Jahre sind, der Mietpreisbremse unterliegen. Dies bedeutet, dass die ma-  
39 ximale Überschreitung des Vergleichsmietpreises nur noch 10% betragen darf. Studien zeigen,  
40 dass solche Maßnahmen den Anstieg der Mieten verlangsamen und somit die Wohnkosten für  
41 Mieter stabilisieren können1. 2. Strengere Regulierung möblierter Wohnungen: Möblierte Woh-  
42 nungen müssen strenger reguliert und zugelassen werden. Der Anteil möblierter Wohnungen  
43 sollte perspektivisch klein gehalten werden, weil möblierte Wohnungen laut Untersuchungen2  
44 häufig zu überhöhten Preisen angeboten werden, was den Mietmarkt zusätzlich belastet. Eine  
45 strengere Regulierung würde dazu beitragen, diese Praxis einzudämmen und den Mietmarkt  
46 zu entlasten. Vorgeschlagen wird ein Lizenzierungsmodell am Beispiel von Airbnb in Paris und  
47 eine Maximaldauer mit der Wohnung möbliert vermietet werden dürfen, bevor sie wieder dem  
48 normalen Wohnungsmarkt hinzuzuführen sind. Diese Begrenzung soll sicherstellen, dass mö-  
49 blierte Wohnungen primär für den Zweck der kurzfristigen Nutzung durch Arbeiter\*innen und  
50 Firmen bereitgestellt werden und nicht als dauerhafte Wohnlösung dienen, die das Mietrecht  
51 umgeht. 3. Auswirkungen auf die Bevölkerung vs. Wohnungseigentümer: Die Erweiterung der  
52 Mietpreisbremse hat sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf verschiedene Inter-  
53 essengruppen. Für die Bevölkerung, insbesondere für Mieter\*innen, bedeutet dies eine Stabi-  
54 lisierung der Mietpreise und eine bessere Planbarkeit der Wohnkosten. Dies trägt zur sozialen  
55 Gerechtigkeit bei und verhindert, dass Menschen aufgrund steigender Mieten aus ihren Woh-  
56 nungen verdrängt werden. Für Wohnungseigentümer\*innen kann die Erweiterung der Miet-  
57 preisbremse zu geringeren Renditen führen. Es ist jedoch wichtig zu betonen, dass die Miet-  
58 preisbremse nicht darauf abzielt, Eigentümer\*innen zu benachteiligen, sondern einen fairen  
59 Ausgleich zwischen den Interessen von Mieter\*innen und Vermieter\*innen zu schaffen. Studi-  
60 en haben gezeigt, dass die Mietpreisbremse in der Regel keine negativen Auswirkungen auf die  
61 Investitionsbereitschaft von Eigentümer\*innen hat1. 4. Reaktion auf Urteile des Europäischen  
62 Gerichtshofs (EuGH): Der Europäische Gerichtshof hat in mehreren Urteilen betont, dass die  
63 Mitgliedstaaten Maßnahmen ergreifen müssen, um die Wohnsituation zu verbessern und die  
64 Rechte der Mieter\*innen zu schützen. Die Erweiterung der Mietpreisbremse ist eine direkte Re-  
65 aktion auf diese Urteile und zeigt, dass wir als Partei bereit sind, Verantwortung zu überneh-  
66 men und konkrete Schritte zur Verbesserung der Lebensbedingungen zu unternehmen2. Fazit:  
67 Die Erweiterung der Mietpreisbremse durch die Einführung einer relativen Altersgrenze für Ge-  
68 bäude und die strengere Regulierung möblierter Wohnungen ist ein notwendiger Schritt zur  
69 Stabilisierung des Mietmarktes und zur Verbesserung der Lebensbedingungen für Mieter\*in-  
70 nen.