

Stellungnahme

**des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
(VdW südwest)**

zum Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Mieterschutzverordnung

Vorbemerkung

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) vertritt ca. 200 öffentliche, kommunale, genossenschaftliche, kirchliche und private Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von rund 450.000 Wohnungen. Diese Unternehmen stehen wie keine anderen für sozial orientiertes Wohnen. Mit einer Durchschnittsmiete von 7,30 €/m² in Hessen bieten sie ein bezahlbares Zuhause für eine Vielzahl von Menschen und tragen seit Jahrzehnten in hohem Maße zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum bei. Die Mitglieder des VdW südwest verfolgen ein wohnungswirtschaftliches und zugleich gemeinwohlorientiertes Selbstverständnis. Ihre Angebote richten sich besonders an breite Schichten der Bevölkerung – von Auszubildenden über Familien bis hin zu älteren Menschen. Als Wohnungsunternehmen mit langjähriger Erfahrung und tiefen regionalen Wurzeln sind sie in ihren Städten und Gemeinden fest verankert und nehmen dort eine tragende Rolle bei der sozialen Wohnraumversorgung ein.

Trotz der enormen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt – insbesondere infolge steigender Bau- und Finanzierungskosten sowie wachsender Anforderungen an die energetische Modernisierung – engagieren sich die Unternehmen und Genossenschaften des VdW südwest weiterhin für die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum. Ihre Investitionsfähigkeit wird dabei maßgeblich durch stabile Rahmenbedingungen beeinflusst.

Regulierende Eingriffe wie die Mieterschutzverordnung – insbesondere die Mietpreisbremse und die abgesenkte Kappungsgrenze – treffen die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest nur eingeschränkt. Denn sie handeln bereits seit vielen Jahren verantwortungsbewusst, mit moderaten Mieten und einer sozial orientierten Mietpolitik. Die Vorgaben entfalten jedoch erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte, in denen diese Unternehmen agieren.

Gerade in der aktuellen Situation, geprägt von stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, ist selbst das kostendeckende Bauen nur noch zu vergleichsweise hohen Mieten möglich. Die Mieterschutzverordnung hält hingegen die Bestandsmieten (Nettokaltmieten) – die sich ohnehin deutlich weniger erhöhen als die Inflation – künstlich niedrig. Dadurch vergrößert sich die ohnehin bestehende Schere zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten weiter.

Die Folge ist ein sogenannter Lock-in-Effekt: Viele Menschen bleiben in ihren Wohnungen mit günstigen Bestandsmieten wohnen, selbst wenn sie eigentlich umziehen möchten. Diese eingeschränkte Mobilität verringert die Bewegung auf dem Wohnungsmarkt erheblich und verschärft den ohnehin bestehenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Daher ist eine fundierte und sachgerechte Ausgestaltung der Mieterschutzverordnung von großer Bedeutung – insbesondere im Hinblick auf die Bestimmung des Geltungsbereichs.

Bestimmung des Geltungsbereichs

Es wurde bereits angekündigt, den Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung zu evaluieren und die Verordnung nach der Evaluation noch einmal zu verlängern. Gerade aufgrund der oben skizzierten Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte ist es aus Sicht des VdW südwest unerlässlich, bei der neuen Evaluation eine methodisch saubere und auf objektiven Kriterien basierende Bestimmung des Geltungsbereichs der Mieterschutzverordnung vorzunehmen.

Unbedingt verzichtet werden sollte in der Bestimmung des zukünftigen Geltungsbereichs der Rückgriff auf die subjektive Einschätzung einer Kommune, ob es sich um einen angespannten Wohnungsmarkt handelt. Das Hinzuziehen dieses Kriteriums hat der VdW südwest in der Vergangenheit bereits wiederholt kritisiert.

Die Ermächtigungsgrundlage für die Mieterschutzverordnung in § 556d BGB ist rein objektiv ausgerichtet. Die alleinige Orientierung an objektiven Kriterien ist aufgrund der damit verbundenen Eingriffe in grundrechtlich gewährleistete Schutzbereiche auch zwingend und abschließend. Die Beurteilung durch die Kommunen kann jedoch auch ohne Weiteres von rein politischen Überlegungen und damit nicht unbedingt nur von rein objektiven Kriterien geleitet sein.

In der Vergangenheit gab es keine Deckungsgleichheit zwischen den Kommunen, die laut den objektiven Kriterien des Gutachtens einen angespannten Wohnungsmarkt hatten und den Kommunen, die tatsächlich in den Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung aufgenommen wurden. Es zeigt sich also, dass nicht nur ein subjektives Kriterium zur Bestimmung des Geltungsbereiches hinzugezogen wurde, dieses subjektive Kriterium wurde auch noch stärker gewichtet als die objektiv nachprüfbaren Kriterien des Gutachtens.

Zwingend ist diese Hinzuziehung der Kommunen nicht. In anderen Bundesländern, so zum Beispiel Rheinland-Pfalz, wird die subjektive Einschätzung einer Kommune nicht zur Bestimmung des Geltungsbereichs mietrechtlicher Verordnungen herangezogen. Der VdW südwest fordert daher, bei der zukünftigen Bestimmung des Geltungsbereichs der Mieterschutzverordnung auf die subjektive Einschätzung der Kommune zu verzichten.

Frankfurt am Main, 16. Oktober 2025