

Jugend-Check

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

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete (Stand: 21.08.2019)

Prüfbericht

Regelungsvorhaben

Mit dem Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete sollen kurzfristige Schwankungen des Mietwohnungsmarktes geringere Auswirkungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben und damit das Mietniveau stabilisieren bzw. einen sprunghaften Anstieg vermeiden.¹

Hierfür wird der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete künftig auf sechs anstatt vier Jahre festgelegt, vgl. § 558 Abs. 2 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Durch die Begrenzung auf sechs Jahre, soll der Marktbezug der ortsüblichen Vergleichsmiete erhalten bleiben. Dies ermöglicht es Vermieterinnen und Vermietern weiterhin Mieten angemessen in Bezug zur örtlichen Vergleichsmiete erhöhen zu können.²

Betroffene Gruppe(n) von jungen Menschen

Betroffene sind junge Menschen in der für den Jugend-Check relevanten Altersgruppe bis 27 Jahre, die selbst eine Wohnung mieten. Mittelbar betroffen sind junge Menschen, die mit ihren Eltern in einer Mietwohnung leben. Eine besondere Betroffenheit kann sich insbesondere für diejenigen ergeben, die in Städten oder Gebieten mit angespannten Mietmärkten leben bzw. in Gebieten, für die die sogenannte Mietpreisbremse gilt.

Betroffene Lebensbereiche

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

Erwartete Auswirkungen

Die künftige Ausweitung auf sechs anstatt vier Jahre als Betrachtungszeitraum für die örtliche Vergleichsmiete, kann sich **materiell entlastend** für junge Menschen auswirken. Denn diese ziehen häufig in die stark von Mietpreiserhöhungen betroffene Ballungszentren, um dort z.B. ein Studium bzw. eine Ausbildung zu beginnen oder eine Arbeitsstelle anzunehmen.³ Gerade dort, aber auch in anderen Regionen, in denen die Angebotsmieten stark ansteigen oder in den letzten Jahren stark angestiegen sind, könnte sich ein längerer Betrachtungszeitraum dämpfend auf den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete auswirken.⁴ Denn diese ist maßgeblich für Mieterhöhungen sowie seit dem Jahr 2015 für die zulässige Höhe der Miete bei Neuvermietungen in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt. Die Nettokaltmieten stiegen in Deutschland zwischen den Jahren 2010 und 2018 durchschnittlich um 11,5

Prozent an.⁵ Betrachtet man jedoch die Neuvermietungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, so zeigt sich am Beispiel Berlin, dass die Angebotsmieten zwischen den Jahren 2011 und 2018 um ca. 65 Prozent angestiegen sind.⁶ Junge Menschen, die eine Wohnung mieten oder in Gebieten mit einem angespannten Mietmarkt eine Wohnung anmieten wollen, könnten damit von langsamer steigenden Mieten bzw. geringeren Wohnungsmieten bei Neuvermietung profitieren. Auch junge Menschen, die mit ihren Eltern in einer Mietwohnung leben, können von einer materiellen Entlastung betroffen sein, wenn Mietpreise weniger stark ansteigen und Familien somit in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können oder mehr finanzielle Mittel für die Gestaltung ihrer **Freizeit oder Ausbildung** zur Verfügung gestellt bekommen können.

Anmerkungen und Hinweise

Keine.

Datenbasis

Literaturrecherche, Sekundärdaten

¹ Vgl. „Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete“, 21. August 2019, 1.

² Vgl. „Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete“, 1,8.

³ Vgl. Guido Spars und Michael Voigtländer, „Divergierende Wohnungsmärkte in Deutschland“, Wirtschaftsdienst, 2015, 208.

⁴ Vgl. „Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete“, 1.

⁵ Vgl. Bundesministerium des Inneren, für Heimat und Bau, „Wohngeld- und Mietenbericht 2018“ (Berlin, 2019), 38 Tab. 3 .

⁶ Vgl. Investitionsbank Berlin, „IBB Wohnungsmarktbericht 2018“, März 2019, 61, https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2018.pdf.