

Kleine Anfrage der Fraktion der SPD**Neuregelung zur Mietpreisbremse bei den Kosten der Unterkunft:
Staatlich finanzierten Mietwucher und überhöhte Mieten besser
verhindern und Mieter:innen besser schützen!**

Die Mietpreisbremse ist ein zentrales wohnungspolitisches Instrument, um Mieter:innen bei neuen Mietverträgen vor unzulässigen Miethöhen zu schützen und bezahlbaren Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten wie Bremen zu sichern. Sie begrenzt bei Neuvermietungen die zulässige Miethöhe grundsätzlich auf höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mit dem 2024 beschlossenen qualifizierten Mietspiegel verfügt Bremen über eine belastbare Grundlage zur Ermittlung dieser Vergleichsmiete für jede einzelne Wohnung und damit zur praktischen Anwendung und Durchsetzung der Mietpreisbremse. Vor dem Hintergrund steigender Wohnkosten und der besonderen Bedeutung bezahlbaren Wohnraums für den sozialen Zusammenhalt in unserer Stadt kommt einer wirksamen Anwendung der Mietpreisbremse eine hohe wohnungs- und sozialpolitische Bedeutung zu.

Aktuell sind bei der tatsächlichen Durchsetzung der Mietpreisbremse aber erhebliche Defizite festzustellen. Zwar schafft die Mietpreisbremse zunächst eine günstige Rechtsposition für die Mieter:innen, denn eine überhöhte Miete kann auch nach Vertragsunterschrift und Einzug in die Wohnung gerügt werden, sodass keine Nachteile bei der Wohnungsbewerbung gefürchtet werden müssen. Allerdings liegt - anders als bei einer späteren Mieterhöhung - die Pflicht zur Initiative bei den Mieter:innen. In der aktuell angespannten Lage am Wohnungsmarkt scheuen viele Menschen diese Initiative aus Angst vor Konsequenzen, etwa ausbleibenden Reparaturen oder gar einer Kündigung unter dem Vorwand des Eigenbedarfs. Überhöhte Mieten werden dann trotz Kenntnis der Rechtslage weitergezahlt.

Bei Grundsicherungsbeziehenden sind zulässige Miethöhen zwar durch die Grenzen der Kosten der Unterkunft begrenzt. Allerdings sehen diese keine Quadratmeterpreise vor. Bei Vermietung hinreichend kleiner Wohnungen bewilligen die Jobcenter und Sozialämter daher Quadratmetermieten, die weit oberhalb dessen liegen, was nach Mietpreisbremse zulässig ist.

Im Bereich der Grundsicherungsbeziehenden zeigt sich besonders, dass die Durchsetzung der Mietpreisbremse kein reines Privatinteresse ist. Es liegt auch im öffentlichen Interesse, dass rechtswidrige Mieten nicht mit Steuergeldern finanziert werden und gleichzeitig dazu beitragen, die Mieten auch für andere Menschen mit kleinen Einkommen in die Höhe zu treiben. Deshalb bedarf es einer wirksamen Durchsetzung der Mietpreisbremse auch im Bereich der Grundsicherung.

Mit dem Gesetz zur Neuen Grundsicherung (13. SGB-II-Änderungsgesetz), das zum 1. Juli 2026 in Kraft tritt, hat der Bundesgesetzgeber vorgesehen, dass die Einhaltung der Mietpreisbremse künftig auch bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft von Leistungsberechtigten nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch, dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch und dem Asylbewerberleistungsgesetz berücksichtigt wird. Nach der gesetzlichen Regelung soll das zuständige Jobcenter oder Sozialamt prüfen, ob die verlangte Miete gegen die vor Ort geltende Mietpreisbremse verstößt. Wird ein solcher Verstoß festgestellt, sollen die betroffenen Mieter:innen aufgefordert werden, ihre:n Vermieter:in zur Senkung der Miete auf das gesetzlich zulässige Maß aufzufordern. Kommt dies nicht zustande, sollen die Kosten der Unterkunft dennoch weiter übernommen werden. Die weitere Durchsetzung der Mietpreisbremse und möglicher Rückforderungsansprüche wegen überzahlter Miete soll dann nicht durch die Leistungsberechtigten selbst erfolgen, sondern durch den zuständigen Leistungsträger, also Jobcenter oder Sozialamt.

Mit der Neuregelung eröffnet sich die Chance, zu verhindern, dass rechtswidrig überhöhte Mieten und Mietwucher mit öffentlichen Mitteln finanziert werden. Zugleich kann sie dazu beitragen, die Rechte leistungsbeziehender Mieter:innen aus der Mietpreisbremse zu stärken und ihre tatsächliche Durchsetzung zu verbessern. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Wirksamkeit der Mietpreisbremse insgesamt zu erhöhen, den Anstieg von Wohnungsmieten zu dämpfen und damit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums zu leisten. All dieses sind erklärte politische Ziele, um Wohnraum auch in Zukunft bezahlbar für alle Menschen zu machen.

Gleichzeitig haben Sozialverbände, Mietervereine und weitere Akteure auf eine Reihe von praktischen Risiken und Schutzbedarfen hingewiesen. Im Mittelpunkt steht dabei die Sorge, dass grundleistungsbeziehende Mieter:innen durch die neue Rechtslage zusätzlich belastet, verunsichert oder in Konflikte mit ihrer Vermietung gebracht werden könnten – von Benachteiligung über Schikane bis hin zu Kündigungen – und dadurch womöglich von der erforderlichen Mitwirkung bei der Durchsetzung ihrer Rechte zurückschrecken und in Folge Leistungskürzungen erleben könnten. Es besteht weiterhin die Sorge, dass der komplexe rechtliche Hintergrund und die zur Durchsetzung erforderlichen Schritte zu hochschwellig ausgestaltet werden, um ohne Unterstützung von allen Leistungsempfängenden bewältigt werden zu können. Auch eine mögliche

weitere Benachteiligung bei der Wohnungssuche wird thematisiert. Darüber hinaus stellen sich Fragen, wie das in Bremen für die Umsetzung zuständige Jobcenter und das Amt für Soziale Dienste die Neuregelung rechtssicher und praktikabel umsetzen können.

Vor diesem Hintergrund wird es nun entscheidend sein, zu klären, wie eine praktische Umsetzung der Neuregelung gelingen kann, welche die mit ihr verfolgten Ziele tatsächlich erreicht, ohne dabei neue Hürden oder Risiken für Grundleistungsbeziehende zu schaffen. Dabei geht es insbesondere darum, offene Fragen zu klären und ein Verfahren zu entwickeln, das rechtssicher, für die Grundleistungsbeziehenden verständlich und in der Verwaltung gut umsetzbar ist und zugleich die Unterstützung und den Schutz der leistungsberechtigten Mieter:innen in den Mittelpunkt stellt.

Wir fragen den Senat:

1. Wie bewertet der Senat die bundesgesetzliche Neuregelung im Rahmen des 13. SGB-II-Änderungsgesetzes zur Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft aus kommunaler, bremischer Perspektive?
2. Wie gestaltet sich bisher das Verfahren zur Prüfung neuer und bestehender Mietverträge im Hinblick auf die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und deren Bewilligung zwischen leistungsberechtigten Mieter:innen und dem Jobcenter beziehungsweise dem Amt für Soziale Dienste?
3. Für wie viele Mietverträge werden die darin ausgewiesenen Kosten durch das Jobcenter und das Amt für Soziale Dienste aktuell im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen? Für wie viele neue Mietverträge wurden im Durchschnitt der letzten fünf Jahre die darin ausgewiesenen Kosten übernommen?
4. Wer soll künftig im Jobcenter und im Amt für Soziale Dienste die zusätzliche Prüfung von Mietverträgen auf Verstöße gegen die Mietpreisbremse vornehmen, nach welchen Verfahren soll dies jeweils im Jobcenter und im Amt für Soziale Dienste erfolgen, und in welchen Fällen? In Anbetracht der Fallzahl: Beabsichtigt der Senat, eine vertiefte Prüfung auf Verstoß gegen die Mietpreisbremse zunächst bei Mietverträgen mit dringendem Verdacht auf einen Verstoß vorzunehmen, zum Beispiel bei auffällig hohen Quadratmetermieten?
5. Wie soll im Prüfverfahren mit fehlenden, für die Bewertung erforderlichen Informationen über die Wohnung umgegangen werden, etwa zu Ausstattungsmerkmalen, Modernisierungsmaßnahmen oder dem Baujahr, und inwieweit sollen Vermieter:innen oder leistungsberechtigte Mieter:innen an der Beschaffung dieser Informationen mitwirken?

6. Wie können das Jobcenter und das Amt für Soziale Dienste im Einzelfall einen hinreichenden Verdacht auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse feststellen und so dokumentieren, dass für die leistungsberechtigten Mieter:innen transparent nachvollziehbar ist, weshalb von einer rechtswidrigen Miete ausgegangen wird?
7. Welche zusätzlichen Kompetenzen, insbesondere im Mietrecht und in der Anwendung des qualifizierten Mietspiegels, benötigen das Jobcenter und das Amt für Soziale Dienste nach Einschätzung des Senats, und wie sollen diese erworben werden?
8. Wie soll sichergestellt werden, dass die zusätzliche Prüfung anhand des Mietspiegels das reguläre Bewilligungsverfahren für die Kosten der Unterkunft nicht verzögert und Wohnungen zügig angemietet sowie existenzgefährdende Zahlungsrückstände bei der oder dem Vermieter:in vermieden werden können, auch wenn ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse oder ein hinreichender Verdacht darauf festgestellt wird?
9. Was umfasst die gesetzlich normierte Mitwirkungspflicht der leistungsberechtigten Mieter:innen, wenn ein hinreichender Verdacht auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse festgestellt wurde, ganz praktisch, wie wird darüber informiert, und welchen Fristen unterliegen diese?
10. Welche Konsequenzen kann es für leistungsberechtigte Mieter:innen haben, wenn sie diesen Mitwirkungspflichten nicht oder nicht ausreichend nachkommen?
11. Welche Auswirkungen hat es für leistungsberechtigte Mieter:innen, wenn der oder die Vermieter:in die Miete nach einer Rüge nicht im erforderlichen Maße senkt und gegebenenfalls überzahlte Beträge nicht erstattet?
12. Inwieweit gehen Rückforderungsansprüche leistungsberechtigter Mieter:innen gegen den oder die Vermieter:in wegen überzahlter Miete nach mieterseitig erfolgter Rüge regelmäßig auf das Jobcenter beziehungsweise das Amt für Soziale Dienste über, besteht die Möglichkeit einer Rückübertragung auf die leistungsberechtigten Mieter:innen, und falls ja, unter welchen Voraussetzungen und in welchen Fällen kommt sie in Betracht beziehungsweise inwieweit beabsichtigt der Senat, von einer Anwendung abzusehen?
13. Wie soll organisatorisch auf eine möglichst effiziente zivilrechtliche Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber Vermieter:innen wegen überzahlter Mieten durch das Jobcenter beziehungsweise das Amt für Soziale Dienste hingewirkt werden?

14. Wie bewertet der Senat die Sorge von Sozialverbänden, dass leistungsbeziehende Mieter:innen aus Angst vor Kündigung, Benachteiligung oder Schikane durch Vermieter:innen von der Mitwirkung bei der Durchsetzung der Mietpreisbremse zurückschrecken könnten und infolgedessen Leistungskürzungen oder andere für sie nachteilige Konsequenzen (Frage 10.) erleben, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten wie Bremen?
15. Mit welchen Informations-, Beratungs- und Unterstützungsmaßnahmen will der Senat darauf hinwirken, dass leistungsberechtigte Mieter:innen ihre Rechte im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse und ihre Mitwirkungspflichten bezüglich ihrer Durchsetzung nachvollziehen und wirksam wahrnehmen können und dabei vor Nachteilen im Verhältnis zu ihren Vermieter:innen geschützt werden?
16. Falls Rückforderungsansprüche auf den oder die leistungsberechtigte:n Mieter:in zurückübertragen werden können: Wie werden sie in Bezug auf das Kostenrisiko eines Rechtsstreits abgesichert?
17. Inwieweit hält der Senat eine feste Kooperation mit Mietervereinen in Bremen zur Beratung und Unterstützung sowohl von Leistungsberechtigten als auch des Jobcenters beziehungsweise des Amtes für Soziale Dienste bei mietrechtlichen Fragestellungen, wie sie etwa in Hamburg per Verwaltungsanweisung besteht, vor dem Hintergrund der Neuregelung zur Beachtung der Mietpreisbremse für sinnvoll und umsetzbar?
18. Welche Kooperationsmöglichkeiten ergeben sich perspektivisch zwischen dem Jobcenter und dem Amt für Soziale Dienste mit der von der Stadtbürgerschaft beschlossenen Mietmeldestelle bei der Durchsetzung der Mietpreisbremse, insbesondere in Fällen von Wuchermieten nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz?
19. Wie bewertet der Senat die mögliche Einrichtung regelmäßiger offener Mietsprechstunden beim Jobcenter und beim Amt für Soziale Dienste, in denen Leistungsberechtigte neue Mietverträge im Hinblick auf die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und die Einhaltung der Mietpreisbremse prüfen lassen können, und wie könnten diese umgesetzt werden?
20. Könnten solche Sprechstunden nach Auffassung des Senats dazu beitragen, sowohl die Bewilligung angemessener Kosten der Unterkunft zu beschleunigen als auch mögliche Verstöße gegen die Mietpreisbremse frühzeitig zu erkennen, und Leistungsberechtigte gegebenenfalls direkt über ihre diesbezüglichen Rechte, das Verfahren zur Geltendmachung der Mietpreisbremse sowie ihren damit einhergehende Mitwirkungspflichten und Unterstützungsmöglichkeiten kooperativ aufzuklären?

21. Wie bewertet der Senat die Relevanz der ebenfalls mit dem 13. SGB-II-Änderungsgesetz geschaffene Möglichkeit für kommunale Träger, Quadratmeterhöchstmieten festzulegen, um Mietwucher in Form überteuerter Kleinstwohnungen in Bremen wirksam entgegenzutreten, und plant er gegebenenfalls eine entsprechende kommunale Regelung?
22. Welche Maßnahmen hat der Senat bereits ergriffen, und welche weiteren plant er, um die Durchsetzung der Mietpreisbremse in Bremen allgemein, also auch jenseits der Kosten der Unterkunft, zu stärken, und wie bewertet er in diesem Zusammenhang die Notwendigkeit einer Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, um bestehende Hürden beim Nachweis von Wuchermieten abzubauen?

Falk-Constantin Wagner, Katharina Kähler, Mustafa Güngör und Fraktion der SPD