

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Canan Bayram, Daniela Wagner, Britta Haßelmann, Monika Lazar, Dr. Irene Mihalic, Dr. Konstantin von Notz, Filiz Polat, Tabea Rößner und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Drei Jahre Mietpreisbremse

Seit dem 1. Juli 2015 ist das Mietrechtsnovellierungsgesetz in Kraft, mit dem die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt wurde. Mit ihr sollen in Gebieten mit Wohnraummangel die Neuvertragsmieten bei 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden. Die Große Koalition hat allerdings zahlreiche Ausnahmen eingebaut. So gilt die Bremse nicht bei Neubauten, Erstvermietung nach umfassender Modernisierung, sofern die Vormieten bereits über der Mietpreisbremse lagen und bei möblierten Wohnungen. Nach Modernisierung der Wohnungen kann die 11-prozentige Modernisierungsumlage auf die Mietpreisbremse aufgeschlagen werden. Zusätzlich muss der Mieter seinen Vermieter qualifiziert rügen, wenn er an der vereinbarten Miete Beanstandungen hat. Erst ab diesem Moment hat er einen Anspruch auf Rückzahlung der unrechtmäßig zu viel bezahlten Miete. Für Mieterinnen und Mieter ist die zulässige Miethöhe zudem sehr schwer zu ermitteln. Denn sie müssen dazu die Vormiete ebenso wie die ortsübliche Miete ermitteln, ohne dass der Vermieter entsprechende Belege zu übermitteln braucht. Teilweise wird sogar versucht über Schweigeklauseln in Mietverträgen die Ermittlung der Vormiete zu erschweren.

Damit die Kommunen das Instrument nutzen können, müssen sie zahlreiche Bedingungen erfüllen:

1. Mieten steigen schneller als im bundesweiten Durchschnitt,
2. durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich,
3. Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeiten erforderlicher Wohnraum geschaffen wird,
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

Andere Miethöhebegrenzungen in Wohnraummangelgebieten unterliegen nicht einer solch umfassenden rechtlichen Definition. Außerdem ist die Mietpreisbremse auf fünf Jahre begrenzt. Die Landesregierungen wurden ermächtigt, bis zum 31. Dezember 2020 durch Rechtsverordnung für höchstens 5 Jahre Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. In wie vielen Kommunen wurde die Mietpreisbremse seit dem 1. Juli 2015 eingeführt?
2. In welchen Kommunen wurde die Mietpreisbremse seit dem 1. Juli 2015 eingeführt (bitte auflisten und nach Bundesländern sortieren)?
3. In welchen dieser Kommunen sowie der in Frage 7 genannten Kommunen liegen nach Kenntnis der Bundesregierung qualifizierte Mietspiegel vor?
4. Inwiefern können Mieterinnen und Mieter auch in Kommunen ohne qualifizierten Mietspiegel rechtssicher von der Mietpreisbremse Gebrauch machen und wenn nein, warum nicht?
5. Wie bewertet die Bundesregierung die Problematik, dass Mieterinnen und Mieter nur in Kommunen, für die ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, die Mietpreisbremse rechtssicher anwenden können?
6. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über die Entwicklung der Wiedervermietungsmieten bzw. Angebotsmieten in Deutschland in den letzten fünf Jahren vor (bitte nach Jahren und Monaten aufschlüsseln), und wie verhalten sich diese gegenüber den ortsüblichen Vergleichsmieten?
7. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über die Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten in Regensburg, Freiburg, Heidelberg, Jena, Münster, Frankfurt am Main, Fürth, Karlsruhe, München, Hamburg, Ulm, Passau, Darmstadt, Potsdam, Erlangen, Mainz, Weimar, Berlin, Stuttgart, Trier, Heilbronn, Aschaffenburg, Kiel, Mannheim, Konstanz, Tübingen, Düsseldorf, Rosenheim, Karlsruhe, Köln, Nürnberg, Wiesbaden, Regensburg, Friedrichshafen, Augsburg, Ravensburg (Stadt), Ratingen, Offenburg, Neuss (Stadt), Reutlingen (Stadt), Würzburg, Ingolstadt, Aachen, Mühlheim (Ruhr), Kempten (Allgäu), Hanau, Leverkusen, Bonn, Bergisch-Gladbach, Wuppertal, Schweinfurt, Saarbrücken (Stadt), Pforzheim, Offenbach (Main), Landshut, Duisburg, Solingen, Ludwigshafen, Bamberg, Witten, Koblenz, Hannover, Essen, Albstadt, Remscheid, Paderborn (Stadt), Oberhausen, Mönchengladbach, Marburg, Krefeld, Osnabrück, Hagen, Göttingen (Stadt), Dortmund, Bochum, Villingen-Schwenningen, Recklinghausen (Stadt), Gießen (Stadt), Fulda (Stadt), Bayreuth, Moers, Hildesheim (Stadt), Siegen (Stadt), Lüdenscheid, Kassel, Gütersloh (Stadt), Detmold, Bremen, Bottrop, Bielefeld, Lüneburg (Stadt), Kiel, Herne, Coburg, Erfurt, Dresden, Braunschweig, Wolfsburg, Lübeck, Gelsenkirchen, Oldenburg, Kaiserslautern, Düren (Stadt), Hamm, Rostock, Minden, Bremerhaven, Plauen, Neumünster, Leipzig, Flensburg, Frankfurt (Oder), Weimar, Schwerin, Salzgitter, Greifswald, Cottbus, Dessau, Wilhelmshaven, Eisenach, Chemnitz, Magdeburg, Halle (Saale), Görlitz, Gera, Zwickau, Suhl, Brandenburg (Havel), Neubrandenburg, Stralsund, und Halberstadt (Stadt) in den letzten fünf Jahren bis 2018 vor, und wie verhalten sich diese zu den ortsüblichen Vergleichsmieten in den einzelnen genannten Städten (bitte nach Jahren und Städten aufschlüsseln)?
8. Wie hoch sind prozentual nach Kenntnis der Bundesregierung die einzelnen Ausnahmetatbestände von der Mietpreisbremse im Verhältnis zur Gesamtheit aller Ausnahmetatbestände (bitte jeden Ausnahmetatbestand prozentual aufschlüsseln)?
9. Kann die Bundesregierung die finanziellen Auswirkungen der Ausnahmen für die Mieterinnen und Mieter beziffern, und wenn ja, bitte auch nach Ausnahmetatbeständen aufschlüsseln?
10. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Neubautätigkeit von Wohnraum in den letzten fünf Jahren entwickelt (wenn möglich, bitte nach Jahren, Bundesländern und Kommunen aufschlüsseln)?

11. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Preise von Neubauwohnungen in den vergangenen fünf Jahren entwickelt (wenn möglich, bitte nach Jahren, Bundesländern und Kommunen aufschlüsseln)?
12. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Mietpreise bei Neubauwohnungen in den letzten fünf Jahren entwickelt (wenn möglich, bitte nach Jahren, Bundesländern und Kommunen aufschlüsseln)?
13. Fließen nach Kenntnis der Bundesregierung die Neuvertragsmieten und damit auch die Mieten der vermieteten Neubauten der letzten 4 Jahre in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB ein, auf deren Basis Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Bestandsmietverträgen vorgenommen werden können?
14. Inwiefern wirkt sich nach Einschätzung der Bundesregierung die Mietpreisentwicklung von Neubauten auf die Bestandsmieten über deren Eingang in die Berechnungen der ortsüblichen Vergleichsmiete aus (es sollen keine empirischen Kenntnisse erfragt werden)?
15. Bis wann können Bundesländer die Mietpreisbremse vor Ort einführen und auf weitere Gebiete ausweiten?
16. Ab wann erlischt nach Kenntnis der Bundesregierung die Geltung der Mietpreisbremse in den Städten und Gemeinden, die sie bisher angewendet haben (bitte aufschlüsseln nach Städten und Bundesländern)?
17. Wurde von einzelnen Bundesländern oder Kommunen der Wunsch an die Bundesregierung herangetragen, die Anwendungsmöglichkeit der Mietpreisbremse zeitlich zu verlängern und wenn ja, wie hat sie sich dazu verhalten?
18. Plant die Bundesregierung, die Mietpreisbremse zu verlängern und wenn nein, warum nicht?
19. Welche Kenntnisse bzw. Untersuchungen liegen der Bundesregierung über die Wirksamkeit der Mietpreisbremse vor (bitte auflisten) und welche Gründe werden entsprechend dieser Untersuchungen für eine eingeschränkte Wirksamkeit der Mietpreisbremse benannt?
20. Bis wann soll die im Koalitionsvertrag angekündigte Umsetzung und Anwendung der Mietpreisbremse nach Kenntnis der Bundesregierung evaluiert werden und wann werden die Ergebnisse der Öffentlichkeit und dem Bundestag zugänglich gemacht?
21. Welche Fragestellungen sollen Gegenstand der Evaluation sein und welchen Umfang soll sie beinhalten?
22. Soll die Evaluation durch ein unabhängiges Forschungsinstitut erfolgen?
Und wenn nein, warum nicht?
23. Wurde der Auftrag bereits ausgeschrieben und wenn ja, wann?
24. Wurde der Auftrag bereits vergeben und wenn ja, an wen?
25. Wann soll der Auftrag abgeschlossen sein?
26. Plant die Bundesregierung eine Informationskampagne über Mieterrechte und wenn nein, warum nicht?
27. Inwiefern steht die Bundesregierung im Austausch mit den Bundesländern über den aktuellen Umsetzungsstand der Mietpreisbremse vor Ort?
 - a) Welche Erkenntnisse liegen ihr vor,
 - b) und welche Konsequenzen zieht sie daraus?

28. Wann soll der von Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz, Dr. Katharina Barley, im Juli 2018 vorgelegte Referentenentwurf zum Mietrechtsanpassungsgesetz im Kabinett beschlossen werden und wie ist Zeitplan für das weitere Gesetzgebungsverfahren?
29. Hat sich inzwischen in den Anwendungsgebieten der Mietpreisbremse nach Kenntnis der Bundesregierung der bislang angespannte Wohnungsmarkt entspannt, und wenn nein, warum nicht?
30. Wie bewertet die Bundesregierung, dass in einer Kommune, auch wenn sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht oder nicht ausreichend entspannt hat, die Mietpreisbremse künftig wegfällt, bezogen auf die Lage der Mieterinnen und Mieter in dieser Kommune?
31. Inwiefern erwartet die Bundesregierung, dass fünf Jahre nach Einführung der Mietpreisbremse und damit bei ihrem Auslaufen in den Kommunen, in denen heute die Mietpreisbremse gilt, der Wohnraummangel beseitigt sein wird?
32. Inwiefern erwartet die Bundesregierung, dass fünf Jahre nach Einführung der Mietpreisbremse und damit bei ihrem Auslaufen der Engpass bei bezahlbarem Wohnraum, zum Beispiel für Familien mit durchschnittlichem Einkommen, in den Kommunen, in denen heute die Mietpreisbremse gilt, beseitigt sein wird?
33. Welche Schlüsse zieht die Bundesregierung daraus (bezogen auf die Antworten zu den Fragen 30, 31, 32)?
34. Wie viele und welche Gerichtsverfahren gab es nach Kenntnis der Bundesregierung auf Grund der Mietpreisbremse in Deutschland (bitte auflisten)?
35. Wie bewertet die Bundesregierung die Verfahren zur Mietpreisbremse beim Bundesverfassungsgericht und welche Konsequenzen will die Bundesregierung daraus ziehen?

Berlin, den 17. August 2018

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.