

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Lötzsch, Dr. André Hahn, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

– Drucksache 19/2516 –

Mietenexplosion stoppen – Bestandsmieten deckeln

A. Problem

Nach Ansicht der Antragssteller hat sich die Wohnungssituation in den vergangenen Jahren in vielen Städten und Gemeinden dramatisch zugespitzt. Die Mietpreisbremse sei nahezu wirkungslos geblieben und habe den Anstieg von Mietpreisen nicht stoppen können. Im bundesweiten Durchschnitt seien die Bestandsmieten in den Jahren 2014 bis 2016 im Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung doppelt so schnell gestiegen. In Groß- und Universitätsstädten seien Mieterinnen und Mieter sogar mit Mieterhöhungen konfrontiert, welche die Inflationsrate um das Fünf- oder gar Zehnfache überstiegen. Diese Entwicklung könne allein durch den Neubau von Wohnungen nicht aufgefangen werden. Eine Studie der Hans-Böckler-Stiftung habe gezeigt, dass in den deutschen Großstädten fast zwei Millionen bezahlbare Wohnungen für Menschen mit geringen Einkommen fehlten. Vierzig Prozent der Mieterinnen und Mieter müssten mehr als 40 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Mietzahlung aufwenden. Für 1,3 Millionen Haushalte bedeute dies nach Abzug des Mietpreises ein Einkommen unterhalb des Hartz-IV-Regelsatzes. Die nach aktueller Rechtslage erstellten Mietspiegel bildeten das tatsächliche Mietpreisniveau nicht ab, da nur die Mietverhältnisse einfließen, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen oder verändert worden seien. Der Mietspiegel verliere damit seine mietpreisbeschränkende Wirkung. Auch die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB trage kaum dazu bei, Mieterinnen und Mieter vor unangemessenen Mietpreissprüngen zu schützen. Der Maßstab sollte vielmehr die allgemeine Entwicklung der Verbraucherpreise sein und in einigen Stadteilen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt (Gebiete mit Milieuschutz) darunter liegen.

Die Bundesregierung soll deshalb aufgefordert werden,

einen Gesetzentwurf vorzulegen, der Mietpreissteigerungen insbesondere in bestehenden Mietverhältnissen begrenzt und

- den Mietspiegel so neu regelt, dass alle Mietpreise einbezogen und qualifizierte Mietspiegel als rechtsverbindliches Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgestaltet werden;
- die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkt wird, so dass Mieterhöhungen nur im Rahmen des Inflationsausgleichs, höchstens jedoch um 2 Prozent im Jahr, erfolgen können;
- Kommunen zu ermächtigen, in Gebieten mit Erhaltungssatzungen (Mileuschutz) gebietsspezifische Verordnungsmieten (kommunale Höchstmieten) rechtssicher festzulegen.

B. Lösung

Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Keine.

D. Weitere Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag auf Drucksache 19/2516 abzulehnen.

Berlin, den 26. September 2018

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Stephan Brandner
Vorsitzender

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Dr. Johannes Fechner
Berichterstatter

Jens Maier
Berichterstatter

Katharina Willkomm
Berichterstatterin

Caren Lay
Berichterstatterin

Christian Kühn (Tübingen)
Berichterstatter

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Dr. Johannes Fechner, Jens Maier, Katharina Willkomm, Caren Lay und Christian Kühn (Tübingen)

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/2516** in seiner 36. Sitzung am 7. Juni 2018 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/2516 in seiner 5. Sitzung am 26. September 2018 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag abzulehnen.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat die Vorlage auf **Drucksache 19/2516** in seiner 20. Sitzung am 26. September 2018 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag abzulehnen.

Zum Gegenstand des Antrags lag dem Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz eine Petition vor.

Die **Fraktion DIE LINKE.** verwies auf den Wohngipfel der Bundesregierung sowie den Alternativgipfel der Mieterinitiativen und Gewerkschaften, die gezeigt hätten, welche aktuelle politische Bedeutung dem Thema Wohnen und Mietrecht zukomme. Die Mietrechtspolitik müsse eine noch stärkere Rolle spielen, als die Bundesregierung ihr gegenwärtig einräume. Allein baupolitische Maßnahmen reichten nicht aus, um die Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu lösen. Die Mietpreisbremse beziehe sich bislang nur auf neue Mietverträge. Es müssten aber auch die Bestandsmieten von regulativen Maßnahmen erfasst werden. Da allein die Mietverträge in den Mietspiegel einbezogen würden, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen worden seien, führe die massive Mietpreissteigerung von 20 bis 30 Prozent in diesen Verträgen zu einem Anstieg des Mietspiegels. Dieser spiegele in der Folge nicht mehr das reale Niveau der Mietpreise wieder und sei als Maßstab eines regulierenden Vergleichssystems untauglich. Deshalb schlage die Fraktion DIE LINKE. vor, die Mietpreise aller Mietverträge in das Vergleichssystem einzubeziehen. Ein weiterer – seit vielen Jahren formulierter – Vorschlag sei, Bestandsmietensteigerungen nur in Höhe des Inflationsausgleiches zuzulassen. In Gebieten mit Milieuschutz sollten kommunale Höchstmieten festgelegt werden können, um den jeweiligen regionalen Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** begrüßte den Antrag der Fraktion DIE LINKE. Die Mietpreise seien in deutschen Städten im Durchschnitt um 4,3 Prozent gestiegen – in den Großstädten sei es deutlich mehr. Berücksichtige man, dass dies nur ein Durchschnittswert sei, der die rasante Mietpreissteigerung der letzten Jahre nur teilweise abbilde, handele es sich um eine dramatische Entwicklung. Es sei angesichts dessen notwendig, deutlich stärker regulative Maßnahmen über das Mietrecht zu ergreifen. Offensichtlich sehe das auch die Koalition so, die gerade eine Mietrechtsnovelle beschlossen habe. In der Debatte hierüber müsse das Parlament dafür Sorge tragen, dass die Ergebnisse des Wohngipfels Berücksichtigung fänden. Der Zwölf-Punkte-Plan der SPD, der richtige Impulse beinhalte, sollte ebenfalls Eingang in den parlamentarischen Diskurs über die Mietpreisbremse finden. Gegenüber den Ergebnissen des Wohngipfels seien die Vorschläge der Fraktion DIE LINKE. jedoch noch deutlich weitreichender und effektiver. Ein Antrag des Freistaates Bayern „Bessere Mietspiegel – mehr Transparenz und Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter“ im Bundesrat (Bundesratsdrucksache 453/18) zeige, dass auch auf Länderebene Handlungsdruck bestehe. Die Vorschläge der Fraktion DIE LINKE., die Kap-

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

pungsgrenze für Mietpreiserhöhungen auf zwei Prozent festzulegen, komme den Anträgen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, eine Kappungsgrenze von 3,3 Prozent einzuziehen, sehr nah. Ohne eine Kappungsgrenze könne der Anstieg der Mietpreise von Bestandsmieten nicht gebremst werden. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hielt im Übrigen die Möglichkeit für Kommunen, in Milieuschutzgebieten regional differenzierte Mietpreisobergrenzen festzusetzen, für sinnvoll. Über 300 Kommunen hätten im Rahmen der bisherigen Möglichkeiten das Instrument der Mietpreisbremse genutzt, was den Bedarf deutlich mache. In Ballungszentren lebten die Menschen, die noch nicht von Mietpreiserhöhungen betroffen seien, in ständiger Angst davor. Insgesamt könne das deutliche Gefälle zwischen Vermieter und Mieter nicht mehr bestritten werden. Mit immer mehr Marktliberalisierung allein könne das Problem nicht gelöst werden.

Die **Fraktion der CDU/CSU** betonte die große Bedeutung bezahlbaren Wohnraums für Mieter. Die Bundesregierung nehme sich des Themas an, was die Durchführung eines Wohngipfels sowie die Zielvereinbarungen des Koalitionsvertrages zeigten. Der Entwurf eines Mieterschutzgesetzes reagiere auf den Mietpreisanstieg in den Ballungszentren. Zielrichtung der vorgeschlagenen Änderungen des Gesetzentwurfes sei unter anderem eine größere Transparenz zur besseren Durchsetzbarkeit der Mietpreisbremse. Daher sei die Auskunftspflicht so ausgestaltet, dass Mieter ihre Rechte besser geltend machen könnten. Daneben seien aber auch Anreize für Modernisierungsmaßnahmen, wie energetische Sanierungen oder der Einbau von Fahrstühlen, unerlässlich, um die Klimaziele zu erreichen und dem demographischen Wandel langfristig gerecht zu werden. Die Fraktion der CDU/CSU sehe aber auch, dass es bei Modernisierungsmaßnahmen Missbrauch gebe. Mit einem Ordnungswidrigkeitstatbestand solle deshalb verhindert werden, dass die „schwarzen Schafe“ unter den Vermietern Mieter „herausmodernisierten“. Darüber hinaus würden nur noch acht statt bislang elf Prozent der Modernisierungskosten umlagefähig sein und eine Kappungsgrenze von drei Euro pro Quadratmeter festgeschrieben werden. Wichtig sei aber, darauf zu achten, dass die zahlreichen privaten Kleinvermieter, die sehr verantwortungsvoll mit ihren Mietern umgingen und ein gutes Verhältnis zu diesen hätten, nicht über Gebühr belastet würden. Ursache der Mietpreissteigerung sei letztlich der Mangel an Wohnraum. Deshalb müssten vor allem die Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden, mehr, schneller und kostengünstiger zu bauen. Es führe in die falsche Richtung, den Mietspiegel auf der Grundlage aller Verträge zu berechnen oder kommunale Miethöhen festzulegen. Das Ziel, guten und bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen, werde so nicht erreicht. Im Ergebnis müssten die Investitionsbereitschaft erhalten und gleichzeitig „soziale Leitplanken“ eingezogen werden. Die Fraktion mahnte zugleich, bei einer Reform des Mietrechts auch Gebiete in ländlichen Regionen im Blick zu behalten und nicht ausschließlich auf die Ballungszentren zu schauen. Dort gebe es zum Teile viele leerstehende Wohnungen, der deutsche Wohnungsmarkt sei sehr differenziert.

Die **Fraktion der AfD** kritisierte, dass die Fraktion der CDU/CSU mit der Einführung der Mietpreisbremse den Einstieg in den „Mietpreissozialismus“ mitgetragen habe. Die Vorschläge des Antrages der Fraktion DIE LINKE. erinnerten an die kommunale Wohnungsverwaltung der Deutschen Demokratischen Republik. Ursachen der Mietsteigerungen seien ideologisch motivierte Regularien, wie die Pflicht zur energetischen Modernisierung zur Erreichung von Klimazielen sowie die Aufnahme von Millionen Menschen, ohne für diese Wohnraum vorzuhalten. Es dürfe nicht verwundern, wenn dadurch die Nachfrage in den Ballungszentren steige. Effektive Maßnahmen wären allein der Bau neuer Wohnungen – insoweit begrüße die Fraktion der AfD Maßnahmen der Bundesregierung wie das Baukindergeld.

Die **Fraktion der SPD** bezeichnete die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als einen zentralen Ansatz zur Lösung der Wohnungsknappheit. Deshalb seien von der Regierung die Mittel für den sozialen Wohnungsbau bereits deutlich aufgestockt worden. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung („Mieterschutzgesetz“) enthalte weitere wichtige Mieterschutzmaßnahmen. Die Koalition habe sich auch auf eine Reduzierung der umlagefähigen Modernisierungskosten von elf auf acht Prozent und die Deckelung der Mieterhöhungsmarge wegen Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von sechs Jahren auf drei Euro pro Quadratmeter einigen können. Sie betonte, dass es sich hierbei um einen Kompromiss handle: Die Fraktion der SPD hätte sich auch weitergehende Maßnahmen vorstellen können. Auch die Einbeziehung älterer Mietverträge in die Berechnung des Mietspiegels sei eine alte Forderung der SPD. Die Fraktion mahnte, den städtischen Raum nicht gegen die ländlichen Gebiete auszuspielen. Mit der Verhinderung der Mietpreisexplosion in den Großstädten und in den umliegenden „Speckgürteln“ seien keine Nachteile für den ländlichen Raum verbunden. Die Kappungsgrenze sei seit den 1980er Jahren ein bewährtes Instrument. Dass bei laufenden Mietverträgen die Mietpreiserhöhung gedeckelt werden müsse, sei seit Jahren Konsens. Die bislang eingeschränkte Geltung der Mietpreisbremse sei ein Fehler, der korrigiert werden müsse.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Die **Fraktion der FDP** stellte fest, dass alle Fraktionen das gemeinsame Ziel teilten, bezahlbaren Wohnraum für mittlere und geringe Einkommen sicher zu stellen. Die Fraktion der FDP sehe aber nicht, dass dieses Ziel mit den vorgeschlagenen Instrumenten erreicht werden könne. Ein Vermieter, der für eine Neuvermietung zwischen 200 Mietinteressenten wählen könne, entscheide sich naturgemäß für die solventesten Bewerber, in der Regel das junge berufstätige Paar ohne Kinder. Noch mehr regulative Eingriffe in den Markt verdrängten private Vermieter vom Markt und erhöhten das Problem einer Verknappung von Wohnraum. Deshalb lehne die Fraktion der FDP den Antrag der Fraktion DIE LINKE. ab.

Berlin, den 26. September 2018

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichtersteller

Dr. Johannes Fechner
Berichtersteller

Jens Maier
Berichtersteller

Katharina Willkomm
Berichterstellerin

Caren Lay
Berichterstellerin

Christian Kühn (Tübingen)
Berichtersteller

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.