

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Lorenz Gösta Beutin, Heidrun Bluhm-Förster, Jörg Cezanne, Susanne Fersch, Kerstin Kassner, Sabine Leidig, Ralph Lenkert, Michael Leutert, Amira Mohamed Ali, Victor Perli, Ingrid Remmers, Dr. Kirsten Tackmann, Andreas Wagner, Hubertus Zdebel und der Fraktion DIE LINKE.

Bezahlbares Wohnen garantieren – Mieten deckeln, sozialen Wohnungsbau retten

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Angemessener und vor allem bezahlbarer Wohnraum ist ein elementares Gut und Voraussetzung für ein würdiges Leben und gesellschaftliche Teilhabe. Hohe Mieten und die vorrangige Behandlung von Wohnungen als Ware stehen diesem existenziellen Grundbedürfnis entgegen. Auch das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat kürzlich die zentrale Bedeutung der Wohnung als „Lebensmittelpunkt“ hervorgehoben. Die Wohnung diene „nicht allein der Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse, sondern auch der Freiheitssicherung und der Persönlichkeitsentfaltung“ (Urteil vom 18. Juli 2019, 1 BvL 1/18, Rdn. 82). Ein Interesse von Vermieterinnen und Vermietern „mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, wird durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt, weil ein solches Interesse seinerseits vom grundrechtlich geschützten Eigentum nicht umfasst ist“ (ebd., Rdn. 76).

Die derzeitigen Regelungen im Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) werden den vom BVerfG gestellten Anforderungen nicht gerecht. Die sogenannte Mietpreisbremse wirkt aufgrund zahlreicher Lücken kaum, gilt ohnehin nur bei der Wiedervermietung von Wohnungen und lässt lediglich befristete Lösungen zu. Die unzureichenden Regelungen im BGB führen dazu, dass auch nach Einführung der Mietpreisbremse die Bestandsmieten dreimal schneller gestiegen sind als zuvor (Holm, Bestandsmietenanalyse 2014-2018, 2019). Auf eine schärfere Regulierung der Bestandsmieten hat der Gesetzgeber dennoch verzichtet.

Das gegenwärtige Mietrecht gestattet Mieterhöhungen ohne jede Gegenleistung. Vor allem die börsennotierten Wohnungskonzerne und andere Finanzinvestoren nutzen die Rechtslage hemmungslos und schöpfen jede sich bietende Mieterhöhungsmöglichkeit aus. Mieterinnen und Mieter, die ihre Miete nicht mehr zahlen können, werden aus ihren Wohnungen und Nachbarschaften verdrängt, und die soziale Spaltung wird vertieft (Helbig/Jähnen, Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte?, 2018).

Die kürzlich von der Bundesregierung beschlossene Ausweitung des Mietspiegel-Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre sowie die angekündigte Verlängerung der Mietpreismbremse werden dem Ausmaß des Problems nicht gerecht. Darüber hinaus müssen die Bedingungen dafür geschaffen werden, dass ausreichend und dauerhaft bezahlbare Mietwohnungen entstehen. Denn nicht nur der Mietanstieg, auch der Niedergang des sozialen Wohnungsbaus hält unvermindert an. Da deutlich weniger Sozialwohnungen neu gebaut werden als zugleich aus der zeitlich begrenzten Sozialbindung fallen, gehen jedes Jahr zehntausende Sozialwohnungen verloren. Auf diese Weise hat sich der Sozialwohnungsbestand allein in der Amtszeit von Kanzlerin Merkel auf nur noch knapp 1,18 Millionen bundesweit nahezu halbiert (vgl. Antwort auf die Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE, Bundestagsdrucksache 19/12786). Gleichzeitig findet der Wohnungsneubau in den Städten fast ausschließlich im hochpreisigen Segment statt. Doch Städte, in denen sich nur noch Vermögende und Gutverdienende eine Wohnung in der Innenstadt leisten können, gefährden den sozialen Frieden. Die Demonstrationen in den vergangenen Monaten mit zehntausenden Teilnehmenden in vielen deutschen Städten sowie die hohe Zustimmung zum Berliner Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ sind deutliche Hinweise auf den dringenden Handlungsbedarf. Dabei schließen sich ein sozialeres Mietrecht im BGB und der Neubau bezahlbarer Wohnungen nicht aus. Nur die Kombination aus beidem kann dafür sorgen, dass Wohnen wieder bezahlbar wird.

Mit der Föderalismusreform im Jahr 2006 ist die Zuständigkeit für das Wohnungswesen und damit auch für die öffentlich-rechtliche Mietpreisregulierung für besonders angespannte Wohnungsmärkte auf die Länder übergegangen. Es ist es zu begrüßen, dass Berlin als erstes Bundesland angekündigt hat, mit einem „Mietendeckel“ seine rechtlichen Möglichkeiten zu nutzen. Das Land Berlin knüpft dabei an frühere ordnungsrechtliche Mietbegrenzungen an, die in Westberlin noch bis Ende der 1980er Jahre in Kraft waren.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. einen Gesetzentwurf für eine sozialere Regulierung von Mietpreisen im Mietrecht innerhalb des Bürgerlichen Gesetzbuchs vorzulegen, der
 - a) die zulässigen Höchstmiete bei Neu- und Wiedervermietungen bundesweit auf die ortsübliche Vergleichsmiete bzw. die niedrigere Vormiete begrenzt;
 - b) die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach der Maßgabe absenkt, dass Mieterhöhungen nur im Rahmen des Inflationsausgleichs, höchstens jedoch um 2 Prozent im Jahr, erfolgen dürfen;
 - c) eine Neuregelung der Mietspiegel beinhaltet, so dass alle Entgelte für Mietwohnungen in einer Kommune in deren Berechnung einbezogen und qualifizierte Mietspiegel als rechtsverbindliches Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgestaltet werden;
2. die Bundesländer zu ermuntern, innerhalb deren eigener Regelungskompetenz für das Wohnungswesen öffentlich-rechtliche Mietpreisregulierungen für besonders angespannte Wohnungsmärkte zu schaffen (Mietendeckel);
3. ein Rettungsprogramm für den sozialen Wohnungsbau aufzulegen, das in Abstimmung mit den Ländern
 - a) den Ländern und Kommunen im Rahmen eines Öffentlichen Wohnungsbaus nach Wiener Modell jährlich 10 Milliarden Euro über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren für einen Neustart des sozialen,

gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie zur Förderung des kommunalen, genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung stellt. Dabei muss ein bedarfsdeckender Anteil barrierefreier Wohnungen entstehen;

- b) durch die Einführung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit einen Rahmen für dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen geförderter Wohnungen schafft;
 - c) auslaufende Sozialbindungen kurzfristig verlängert und mittelfristig Sozialwohnungen in den gemeinnützigen Wohnungssektor überführt;
4. einen Gesetzentwurf für ein Verbot der Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum in Milieuschutzgebieten sowie für ein generelles Verbot der Eigenbedarfskündigung nach erfolgter Umwandlung vorzulegen.

Berlin, den 24. September 2019

Dr. Sahra Wagenknecht, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.