Antrag

der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Daniela Wagner, Luise Amtsberg, Canan Bayram, Stefan Gelbhaar, Britta Haßelmann, Katja Keul, Stephan Kühn (Dresden), Renate Künast, Monika Lazar, Steffi Lemke, Dr. Irene Mihalic, Dr. Konstantin von Notz, Filiz Polat, Tabea Rößner, Dr. Manuela Rottmann, Dr. Julia Verlinden und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Rechtssichere regionale Mietobergrenzen für angespannte Wohnungsmärkte ermöglichen – Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverträgen schützen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

In Metropolen und kreisfreien Großstädten sind die Mieten in den letzten Jahren so stark gestiegen, dass die dort wohnenden Mieterinnen und Mieter im Durchschnitt mittlerweile rund 30 Prozent ihres Nettoeinkommens dafür aufwenden müssen. Während diese Mietbelastungsquote im Durchschnitt in Deutschland 27,2 Prozent beträgt (2018), sind es in Metropolen noch mehr, durchschnittlich 29,5 Prozent. Bei Einzug im Jahr 2015 oder später beträgt die Mietbelastungsquote sogar 31 Prozent, was bereits einer finanziellen Überlastung der Haushalte durch die Miete entspricht. Haushalte mit Einkommen unter dem Durchschnitt sind in aller Regel noch stärker überlastet. In kreisfreien Großstädten müssen im Schnitt 27,6 Prozent des Haushalts-Nettoeinkommens für die Miete aufgewendet werden, bei den neueren Mietverträgen ab 2015 sind es 29,5 Prozent. Auch die Miethöhen aus jüngeren Mietverträgen in städtischen Kreisen belasten die Haushalte überdurchschnittlich: mit 28,3 Prozent vom Netto. Und die neueren Mietverträge liegen im gesamtdeutschen Durchschnitt bei einer Mietbelastung von 28,6 Prozent.

Im Jahr 2006 lag die durchschnittliche Mietbelastung in Deutschland noch bei 22,8 Prozent, im Jahr 2010 bei 22,5 Prozent, im Jahr 2014 schon bei 27,2 Prozent. (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnen in Deutschland, Zusatzprogramm des Mikrozensus, 2018, sowie ders., Fachserie 5, Bautätigkeit und Wohnen, Mikrozensus-Zusatzerhebung der Jahre 2014, 2010, 2006).

Der seit 2010 drastisch angestiegenen Mietbelastungsquote sowie den deutlich gestiegenen absoluten Miethöhen müssen dringend wirksame Maßnahmen zur Entlastung von Mieterinnen und Mietern in angespannten Wohnungsmärkten entgegengesetzt werden.

Trotz mietrechtlicher Änderungen steigen die Mieten in Deutschland immer weiter. Eine Untersuchung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Rauforschung zeigt deutlich, dass die Mieten inserierter Wohnungen deutschlandweit 2019 im Vergleich zu 2018 um durchschnittlich 4,4 Prozent gestiegen sind. In Städten mit mehr als 500.000

Einwohnern lag die durchschnittliche Miete für eine inserierte Wohnung im ersten Halbjahr 2019 bei 11,65 Euro pro Quadratmeter. Spitzenreiter bei den Angebotsmieten bleibt München. In der bayerischen Landeshauptstadt wurden Wohnungen für durchschnittlich 18,20 Euro pro Quadratmeter angeboten – das entspricht gemessen am Vorjahreszeitraum einem Plus von 3,7 Prozent. Es folgen Frankfurt am Main (14,21 Euro, +5,2 Prozent), Stuttgart (13,87 Euro, +5 Prozent), Freiburg (12,90 Euro, +7,1 Prozent), Heidelberg (12,26 Euro, +6,8 Prozent) und Hamburg (12,17 Euro, +3,8 Prozent), www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Medien/2019/wohnungsmieten-2019.html.

Neben einer wirksamen und verbesserten Mietpreisbremse für neue Mietverträge bei Wiedervermietung braucht es rechtssichere regionale Mietobergrenzen, die Mieterinnen und Mieter mit bestehenden Mietverträgen vor Überlastung schützen.

Die stark steigenden Angebotsmieten von heute fließen in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein und treiben diese nach oben. Auf deren Basis können auch die Mieten in bestehenden Mietverträgen regulär angehoben werden. Bundesweit können dementsprechend die Mieten bei bestehenden Mietverträgen um 20 Prozent in drei Jahren steigen. Anders in Gebieten mit Wohnraummangel, dort kann der Mietenanstieg auf 15 Prozent in drei Jahren begrenzt werden. Hierfür müssen die Bundesländer von ihrer Verordnungsermächtigung nach § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB Gebrauch machen. Diese Begrenzung ist nicht ausreichend, um Menschen vor Verdrängung zu schützen und die soziale Mischung in unseren Städten zu erhalten. Daher soll sie auf höchstens 3 Prozent im Jahr abgesenkt werden.

Qualifizierte Mietspiegel, welche die ortsübliche Vergleichsmiete verbraucherfreundlich abbilden und somit Mietern einfach ermöglichen, von ihren Rechten Gebrauch zu machen, sollen möglichst in allen Gemeinden mit Wohnraummangel erstellt werden. Gleichzeitig gilt es, sie auf eine rechtssichere Grundlage zu stellen, damit die dort abgebildeten Miethöhen der ortsüblichen Vergleichsmiete vor Gericht sicher Bestand haben.

Heute fließen nur die Mieten der letzten vier Jahre in die ortsübliche Miete ein. Diese sind, wie oben dargestellt wurde, besonders hoch. Daher sollte der Betrachtungszeitraum auf die Mietvertragsabschlüsse deutlich stärker ausgeweitet werden. Eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre, wie die Bundesregierung sie plant, reicht nicht aus, um den steilen Anstieg der ortsüblichen Miete, der Mietobergrenze für bestehende Mietverträge, zu bremsen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

einen Gesetzentwurf vorzulegen, um Mieterinnen und Mieter vor Überlastung durch steigende Mieten zu schützen und dazu rechtssichere regionale Mietobergrenzen zu ermöglichen:

1. Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen zu begrenzen und dazu
 - a. den maximal zulässigen Mietanstieg auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete in Wohnraummangelgebieten auf höchstens 3 Prozent im Jahr zu begrenzen, aber nicht über die Obergrenze ortsüblicher Vergleichsmiete hinaus,
 - b. Bei Mieterhöhungen auf Grundlage von Vergleichsmieten sollen die drei vorzulegenden Vergleichswohnungen nicht mehr aus dem Bestand des gleichen Eigentümers stammen dürfen;
2. den Anstieg der Mietobergrenze bei der ortsüblichen Vergleichsmiete deutlich zu bremsen und dazu bundesweit die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis neuer Mietverträge der letzten 20 statt vier bzw. sechs Jahre zu berechnen;
3. die Mietobergrenze bei der ortsüblichen Vergleichsmiete für Mieterinnen und Mieter transparent und rechtssicher zu machen und daher

- a. qualifizierte Mietspiegel auf eine rechtssichere und gerichtsfeste Grundlage zu stellen, gegebenenfalls mit Hilfe einer Verordnung über die anzuerkennenden wissenschaftlichen Kriterien, sowie
- b. es Gemeinden mit Wohnraumangel zu erleichtern, qualifizierte Mietspiegel zu erstellen mit einer anteiligen Förderung z. B. im Rahmen der Städtebauförderung, auch so, dass Kommunen in Haushaltsnotlage von dieser Förderung Gebrauch machen können.

Berlin, den 22. Oktober 2019

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Begründung

Eine Möglichkeit für Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen bildet die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB. In wachsenden Städten und Gemeinden sind Wohnungsmärkte von einer hohen Nachfrage und Wohnungsmangel gekennzeichnet. Hier können höhere Mieten als in strukturschwachen Regionen durchgesetzt werden; hohe Neuvertragsmieten sind die Folge. Da die Mieten der letzten vier Jahre in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen werden, kann dies stetige Mieterhöhungen auch für Bestandsmietverträge zur Folge haben. Um die daraus entstehende Mietpreisspirale zu dämpfen, sollen nach diesem Antrag die Kappungsgrenze in Wohnraumangelgebieten auf höchstens 3 Prozent im Jahr reduziert und bundesweit die Mietentgelte der letzten 20 Jahre in die Bildung der Vergleichsmiete einbezogen werden.

Bei Mieterhöhungen auf Grundlage von Vergleichsmieten sollen die drei vorzulegenden Vergleichswohnungen nicht mehr aus dem Bestand des gleichen Eigentümers stammen dürfen. Bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels soll dieser als einzig mögliches Begründungsmittel für eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmt werden (§ 558a Absatz 3 BGB).

Bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels ist das Mieterhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel zu begründen. Mieterinnen und Mieter können so die Zulässigkeit des Mieterhöhungsverlangens prüfen und unberechtigte Forderungen der Vermieterinnen und Vermieter zurückweisen.

Die Regelungen für qualifizierte Mietspiegel lassen zu viel Interpretationsspielraum zu. Mit Hilfe einer konkretisierenden Verordnung sind mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz des an sich guten Instruments zu erwarten.

Zudem sollte die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels anhand des Nettokaltmietenindex der Länder oder des Bundes ermöglicht werden und nicht mehr durch den allgemeinen bundesweiten Verbraucherpreisindex (§ 558d Absatz 2 BGB).

Die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel nach zwei Jahren auf Grundlage des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland kann zu verzerrten Ergebnissen führen, weil die Mieten nur als ein Faktor in den Preisindex eingehen. Infolgedessen wird in der Praxis bei Feststellung gravierender Abweichungen häufig die teurere Fortschreibung mittels Stichprobe gewählt. Um hier einen stärkeren Bezug zur Mietpreisentwicklung zu schaffen, wird statt des Lebenshaltungskostenindexes nunmehr auf den Nettokaltmietenindex verwiesen. Durch Bezugnahme auf den Index des Bundeslandes, in dem die Gemeinde liegt, kann zusätzlich ein örtlicher Bezug hergestellt werden. Veröffentlicht das betroffene Land keinen Nettokaltmietenindex, kann auf den bundesweiten Index Bezug genommen werden. Dasselbe gilt, wenn der landesweite Index aufgrund konkreter Umstände weniger geeignet ist als der bundesweite Index.

Weitergehende Regelungen auf Landesebene bleiben davon unberührt.