

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

**zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Herbert Behrens, Karin Binder,
weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.**

– Drucksache 18/7263 –

Für bezahlbare Mietwohnungen – Modernisierungsumlage reduzieren, Luxusmodernisierungen einschränken

A. Problem

Die Antragsteller zielen auf eine Feststellung des Deutschen Bundestages, dass in vielen Städten und Ballungszentren in Deutschland ein deutlicher Mangel an bezahlbarem Wohnraum herrsche und insbesondere in städtischen Ballungsräumen und Universitätsstädten die Lage von einer Mietentwicklung geprägt sei, die den Anteil vom Einkommen, den Menschen für das Wohnen ausgeben müssen, kontinuierlich steigen lasse und viele Menschen in existentielle Nöte treibe. Die Modernisierung der Wohnung werde für viele Mieterinnen und Mieter zu einem unbezahlbaren Eingriff in ihre bisherige Wohnsituation, der oft zu unfreiwilligem Auszug und zur Segregation ganzer Stadtviertel führe. Dabei spiele es für die Mieterinnen und Mieter keine Rolle, ob es sich um eine „klassische“ oder um eine energetische Modernisierung handle; die Kosten beider Arten der Modernisierung trage nach bisheriger Rechtslage allein die Mieterin oder der Mieter.

Die energetische Sanierung der Gebäudesubstanz sei Klimaschutz, hierbei handle es sich um eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Die Bundesregierung müsse daher im Bundeshaushalt die erforderlichen Mittel zur Finanzierung bereitstellen. Die öffentliche Förderung der energetischen Sanierung erhöhe deren gesellschaftliche Akzeptanz und gewährleiste die dringend notwendige Erhöhung der Sanierungsquote als Voraussetzung für die Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung.

Die Bundesregierung soll zur Vorlage gesetzlicher Regelungen aufgefordert werden, die Mietsteigerungen nach einer Modernisierung auf ein Minimum reduzieren, insbesondere durch eine Absenkung und mittelfristige Abschaffung der Modernisierungsumlage, die Beschränkung von Luxusmodernisierungen gegen den Willen der Mieterinnen und Mieter sowie die Aufstockung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms und die Einführung eines Rechtsanspruchs auf öffentliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen.

Des Weiteren soll die Bundesregierung aufgefordert werden, eine gesetzliche Regelung vorzulegen, die soziale Härtefälle definiert und vor unzumutbarer Mieterhöhung infolge von Modernisierungsmaßnahmen und drohender Kündigung der Wohnung schützt.

B. Lösung

Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Keine.

D. Weitere Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag auf Drucksache 18/7263 abzulehnen.

Berlin, den 8. Juni 2016

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Renate Künast

Vorsitzende und Berichterstatterin

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Dennis Rohde
Berichterstatter

Caren Lay
Berichterstatterin

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Dennis Rohde, Caren Lay und Renate Künast

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 18/7263** in seiner 152. Sitzung am 28. Januar 2016 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit** hat die Vorlage auf Drucksache 18/7263 in seiner 86. Sitzung am 8. Juni 2016 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf Drucksache 18/7263 in seiner 102. Sitzung am 8. Juni 2016 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Zu der Vorlage auf Drucksache 18/7263 lagen dem Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz mehrere Petitionen vor.

Die **Fraktion DIE LINKE.** erklärt, in den Städten herrsche ein großer Druck auf Mieterinnen und Mieter. Die Modernisierungsumlage in ihrer jetzigen Form sei ein zentrales Instrument, mit dem Mieterinnen und Mieter aus ihren Wohnungen verdrängt würden. Die Möglichkeit, elf Prozent der Modernisierungskosten auf unbegrenzte Zeit auf die Mieterinnen und Mieter umzulegen, führe vielfach dazu, dass die Kosten der Maßnahmen allein von den Mieterinnen und Mietern getragen würden und sich die Mieten erheblich erhöhten. Zum Schutz der Mieterinnen und Mieter solle deshalb die Modernisierungsumlage übergangsweise auf fünf Prozent reduziert und mittelfristig abgeschafft werden. Außerdem sollten Luxusmodernisierungen, die über den allgemein üblichen Standard in der jeweiligen Wohnlage hinausgingen, nicht gegen den Willen der Mieterinnen und Mieter durchgeführt werden dürfen. Gegenwärtig gebe es in den Städten zahlreiche Beispiele, dass gegen den Willen der Mieterinnen und Mieter durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen die Wohnung für die Mieterinnen und Mieter unbezahlbar machten. Diese Entwicklung müsse gestoppt werden.

Die **Fraktion der CDU/CSU** stellt klar, dass sich die Koalition für bezahlbaren Wohnraum einsetze und die Modernisierungsumlage reduzieren wolle – so sei es im Koalitionsvertrag vereinbart. Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt würden genau beobachtet. Es treffe zu, dass manche Vermieter die Modernisierung von Wohnungen benutzten, um Mieter zu verdrängen. Das lehne die Union ab und müsse daher gezielt verhindert werden. Diese Themen seien auch Gegenstand der Diskussion über den Entwurf eines zweiten Mietrechtspakets. Weil das beste Mittel gegen steigende Mieten aber mehr Wohnungsneubau sei, sei es wichtig, auch dafür zu sorgen, dass die Investitionsbedingungen sich nicht derart verschlechterten, dass niemand mehr investiere. Dies gelte sowohl für den Neubau als auch für die energetische Modernisierung von Wohnungen und den altersgerechten Umbau. Um die Klimaschutzziele zu erfüllen, sei es wichtig, dass der Wohnungsbestand energetisch hochwertig saniert werde. Außerdem müsse im Blick behalten werden, dass die Gesellschaft älter werde und ein altersgerecht umgebauter Wohnungsbestand erforderlich sei. Deshalb müsse ermöglicht werden, dass ein Vermieter einen solchen Umbau wirtschaftlich tragen könne. Angesichts der verschiedenen Ziele, die miteinander in Einklang zu bringen seien, müsse der Umgang mit der Modernisierungsumlage sorgfältig geprüft werden. Im Koalitionsvertrag sei

eine Reduzierung auf zehn Prozent vereinbart, was angesichts des gesunkenen Zinsniveaus in Ordnung sei. Wichtig sei jedoch, dass Modernisierungsmaßnahmen finanzierbar blieben. Die von der Fraktion DIE LINKE. vorgeschlagenen Maßnahmen würden hingegen dazu führen, dass die Eigentümer auf den Kosten sitzen blieben. Zudem würde eine Begrenzung auf Kosten zur Herstellung des allgemein üblichen Standards Innovationen auf dem Wohnungsmarkt verhindern. Eine solche Innovationsbremse könne die Fraktion nicht mittragen.

Die **Fraktion der SPD** betont, das deutsche Mietrecht sei sozial und in diesem Sinne fortzuentwickeln. Dies ergebe sich schon aus der Sozialbindung des Eigentums gemäß Artikel 14 des Grundgesetzes. Die Modernisierungsumlage müsse an die aktuellen Zinsbedingungen angepasst werden. Auch eine stärkere Absenkung als auf zehn Prozent sei vorstellbar. Darüber werde gegenwärtig in der Koalition diskutiert. Wichtig sei auch, keine gesetzgeberischen Maßnahmen zu treffen, die eine energetische Sanierung verhinderten und die vereinbarten Umweltziele gefährdeten. Die beste Energie sei die, die nicht verbraucht werde. Zudem sei zu bedenken, dass eine energetische Sanierung auch zu einer Dämpfung der Warmmiete führe. Die Koalition sei bemüht, die beste Lösung zu finden, die dem Anspruch gerecht werde, dass weiterhin in Sanierungen investiert werde, und zugleich sicherstelle, dass Menschen in ihrem vertrauten Wohnumfeld leben bleiben könnten. Sie werde den Antrag ablehnen, aber mit dem Mietrechtspaket II das Thema wieder aufgreifen.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** unterstreicht, dass mit Wohnungseigentum gegenwärtig reichlich Geld zu verdienen sei. Diese Möglichkeit werde durch keinen der Vorschläge zum Mietrecht abgeschafft. Das Mietrecht sei in den letzten Jahrzehnten nicht deutlich sozialer geworden, sondern durch manche Entscheidungen des Bundesgerichtshofes sogar zulasten der Mieterinnen und Mieter weiterentwickelt worden. Wichtig sei, die Entwicklung der Städte und die dortigen Verdrängungsprozesse zu beobachten. Dabei seien viele Aspekte zu beachten. So gehe es für ältere Personen nicht nur darum, in altersgerechten Wohnungen zu leben, sondern gegebenenfalls auch in ihrem Stadtteil eine kleinere, bezahlbare barrierefreie Wohnung zu finden. Ziel der Einführung der Modernisierungsumlage sei gewesen, Modernisierungen des Wohnbestandes anzuregen. Die Regelung führe jedoch zu einer dauerhaften Erhöhung der Miete und ermögliche den Eigentümern langfristig erhebliche Renditen. Aus ihrer Sicht müsse die Modernisierungsumlage deutlich abgesenkt werden; sie diskutiere gegenwärtig auch über eine Einbeziehung in den Mietspiegel. Zudem müssten Modernisierungen weniger für allgemeine Standarderhöhungen, sondern gezielt zur effizienten energetischen Sanierung und zur Herstellung von Barrierefreiheit eingesetzt werden. Weil der Diskussionsprozess noch nicht abgeschlossen sei, werde die Fraktion sich enthalten.

Berlin, den 8. Juni 2016

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichtersteller

Dennis Rohde
Berichtersteller

Caren Lay
Berichterstatteerin

Renate Künast
Berichterstatteerin

