

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Renate Künast, Annalena Baerbock, Bärbel Höhn, Sylvia Kotting-Uhl, Oliver Krischer, Steffi Lemke, Peter Meiwald, Dr. Julia Verlinden und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Zwei 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 gar nicht erst bei Neubauten, Erstvermietung nach umfassender Modernisierung, sofern die Vormieten bereits über der Mietpreisbremse lagen, 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 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 übermitteln braucht.

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 sie auf fünf Jahre begrenzt.

Wir fragen die Bundesregierung:

Mietpreisentwicklung

1. In wie vielen Kommunen wurde die Mietpreisbremse eingeführt?
2. In welchen Kommunen wurde die Mietpreisbremse eingeführt (bitte auflisten und nach Bundesländern sortieren)?

3. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über die Entwicklung der Wiedervermietungsrenten bzw. Angebotsrenten in Deutschland in den letzten fünf Jahren vor (bitte nach Jahren und Monaten aufschlüsseln), und wie verhalten sich diese gegenüber den ortsüblichen Vergleichsrenten?
4. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über die Entwicklung der Wiedervermietungsrenten bzw. Angebotsrenten 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 und Nürnberg in den letzten fünf Jahren vor, und wie verhalten sich diese zu den ortsüblichen Vergleichsrenten (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Ausnahmen

5. Wie hoch sind nach Kenntnis der Bundesregierung die einzelnen Ausnahmetatbestände von der Mietpreisbremse im Verhältnis zur Gesamtheit aller Ausnahmetatbestände (bitte jeden Ausnahmetatbestand prozentual aufschlüsseln)?
6. Kann die Bundesregierung den finanziellen Umfang der Ausnahmen für die Mieterinnen und Mieter beziffern, und wenn ja, bitte auch nach Ausnahmetatbeständen aufschlüsseln?

Neubautätigkeit

7. 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)?
8. 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)?
9. 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)?
10. Inwiefern wirkt sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Mietpreisentwicklung von Neubauten auf die Bestandsrenten über deren Eingang in die Berechnungen der ortsüblichen Vergleichsrente aus?

Wohnraummangelgebiete

11. Welche Kenntnisse liegen der Bundesregierung vor, ob Kommunen die Mietpreisbremse einführen wollten, dies ihnen aber verweigert wurde, weil sie die Kriterien für Wohnraummangelgebiete nicht erfüllt haben?
 - a) Welche Kriterien waren für die Ablehnung ausschlaggebend, und
 - b) um welche Kommunen handelt es sich?
12. 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?

Zweites Mietrechtspaket der Bundesregierung

13. Wann soll die vom Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz, Heiko Maas, im Mai 2016 angekündigte zweite Tranche der Mietrechtsreform ins weitere Gesetzgebungsverfahren gegeben werden (www.bmjv.de/SharedDocs/Reden/DE/2016/05182016_DMB.html)?
14. 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?
15. 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?
16. Welche Schlüsse zieht die Bundesregierung daraus (bezogen auf die Antworten zu den Fragen 14 und 15)?

Berlin, den 25. April 2017

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

