

Antrag

der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Grigorios Aggelidis, Renata Alt, Nicole Bauer, Jens Beeck, Dr. Jens Brandenburg (Rhein-Neckar), Dr. Marco Buschmann, Carl-Julius Cronenberg, Britta Katharina Dassler, Hartmut Ebbing, Dr. Marcus Faber, Daniel Föst, Otto Fricke, Thomas Hacker, Katrin Helling-Plahr, Markus Herbrand, Torsten Herbst, Katja Hessel, Reinhard Houben, Ulla Ihnen, Olaf in der Beek, Gyde Jensen, Thomas L. Kemmerich, Dr. Marcel Klinge, Daniela Kluckert, Pascal Kober, Carina Konrad, Konstantin Kuhle, Alexander Graf Lambsdorff, Ulrich Lechte, Michael Georg Link, Till Mansmann, Roman Müller-Böhm, Frank Müller-Rosentritt, Dr. Martin Neumann, Dr. Wieland Schinnenburg, Matthias Seestern-Pauly, Frank Sitta, Dr. Hermann Otto Solms, Bettina Stark-Watzinger, Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann, Michael Theurer, Manfred Todtenhausen und der Fraktion der FDP

Authentische Vergleichsmieten durch jahresaktuelle Mietspiegel

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Mieten in den Städten steigen und die Bundesregierung findet kein Mittel dagegen. Naheliegende, effiziente Maßnahmen ergreift sie nicht. Die Maßnahmen, die sie ergreift, erfüllen nicht die in sie gesteckten Hoffnungen und nehmen beträchtliche Kollateralschäden in Kauf. Jüngstes Beispiel für das regierungstypische Vergreifen im mietrechtlichen Werkzeugkasten ist die Vergleichsmiete.

Die Vergleichsmiete hat die Funktion, ein Verhandeln von Mietern und Vermietern auf Augenhöhe zu ermöglichen und für diesen Zweck bestmöglich die realen Marktmieten darstellen. Statt diese Funktion der Vergleichsmiete anzuerkennen, zweckentfremdet die Bundesregierung die Vergleichsmiete als weitere Mietpreisbremse. Die Entwertung des Instruments Vergleichsmiete nimmt sie dabei billigend in Kauf.

2015 hat die Bundesregierung die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt, 2019 hat sie versucht, diese nachzubessern. Dennoch steigen die Neuvermietungspreise in den Ballungsgebieten weiterhin an, wenn sich auch in einigen Regionen wie Berlin, Hamburg und München der Anstieg abschwächt (www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/mieten-steigen-auch-2019-deutlich-a-1285976.html). In Berlin beispielsweise sank der Mietenanstieg auf 2,5 Prozent pro Jahr ab. Dort beträgt die Miete durchschnittlich aktuell 6,72 Euro je m² (www.tagesspiegel.de/berlin/nur-noch-2-5-prozent-jaehrlich-mietenanstieg-in-berlin-gebremst/24330468.html). Dieser Mietenanstieg entspricht

damit in etwa dem deutschlandweit durchschnittlichen Anstieg bei den Bestandsmieten, wie ihn eine Studie im Auftrag der Bundestagsfraktion DIE LINKE. mit 2,2 Prozent pro Jahr bzw. 11 Prozent in den letzten fünf Jahren ermittelt hat (www.linksfraktion.de/fileadmin/user_upload/PDF_Dokumente/2019/190613_Bestandsmietenentwicklung.pdf).

Belastungen durch Mietanstieg treffen folglich in erster Linie Zuzügler und Wohnungswechsler. Machen sich Menschen wegen einer Ausbildung, eines Studiums oder einer Arbeitsstelle in Richtung der prosperierenden Ballungszentren auf, stoßen sie dort auf einen ausgereizten Mietwohnungsmarkt. Die hohe Nachfrage führt zu hohen Angebotsmieten für die wenigen noch freien Wohnungen, woraufhin die Vergleichsmieten steigen. Das führt nun in zweiter Linie zu einer Belastung der Bestandsmieter, weil sich mit der steigenden Vergleichsmiete der Spielraum für Mieterhöhungen erweitert und Vermieter in Anbetracht der allgemein steigenden Verbraucherpreise (www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html;jsessionid=B42097DD0A89803FE207ECA372E68AD3.internet732) die Mieten schon deshalb anheben müssen, um die steigenden Kosten für die Instandhaltung des Wohnhauses aufzufangen. Dabei ist einmal mehr darauf hinzuweisen, dass die überwiegende Mehrheit der vermieteten Wohnungen von Privatleuten vermietet wird (www.iwd.de/artikel/die-unbekannten-vermieter-361339/). Diese Vermieter erhöhen die Mieten in der Regel eher zurückhaltend (Haus & Grund Vermieterbefragung 2018, www.hausundgrund.de/download.php?dl_resource_id=59200), was zum einen in ihrem Interesse an lang andauernden und streitfreien Mietbeziehungen gründet und zum anderen vermutlich auch an dem hohen bürokratischen Aufwand für eine gerichtsfeste Mieterhöhung.

Die Mieterhöhungen treffen dann insbesondere Singles und Familien mit geringem Einkommen. Diese müssen ohnehin schon einen großen Anteil ihres Gehalts fürs Wohnen ausgeben und werden auch von nur kleinen Erhöhungen vergleichsweise hart getroffen. Genau diesen Bürgerinnen und Bürgern wird momentan aber nicht geholfen. Mit dem Wohngeld steht dabei im Grunde das richtige Werkzeug bereit, um Menschen, deren Einkommen nicht mit Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt mithalten kann, unter die Arme zu greifen. Mit dem von den Kommunen gezahlten Wohngeld findet ein regionaler Ausgleich statt. Dieser soll sicherstellen, dass der Wohlstandswachstum in einer Gemeinde – der sich auch in höheren Mieten ausdrückt – nicht zu Lasten der wirtschaftlich Schwächeren geht. In der Praxis aber geht das Instrument an den Bedürfnissen der Menschen vorbei. Seine Grenzen sind weder flexibel genug sind, noch orientieren sie sich an allgemeinen Gehaltsentwicklungen, so dass unterstützungsbedürftige Mieter aus allein formalen Gründen aus der Gruppe der Wohngeldberechtigten herauswachsen.

Zudem hinkt in den Städten die strukturelle Förderung hinterher. So gibt es für Auszubildende und Studierende, die naturgemäß über gar kein oder nur geringes Einkommen verfügen, kaum nennenswerte Angebote auf dem Wohnungsmarkt. In Berlin streiten sich aktuell 192.129 Studierende (www.statistik-berlin-brandenburg.de/Basis-ZeitreiheGrafik/Bas-Hochschulen.asp?Ptyp=300&Sageb=21003&creg=BBB&anzwer=7) um gerade einmal 9.500 Wohnheimplätze (www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/strategie/studenten.shtml) und im Großraum München finden sich für 129.000 Studierende nur 11.000 Wohnungen (www.studentenwerk-muenchen.de/ueber-uns/). Die Studierenden müssen daher auf dem regulären Wohnungsmarkt Wohnungen finden und erhöhen damit den Druck auf die Mieten.

Dieser Druck wird erst abnehmen, wenn Angebot und Nachfrage in den Ballungsräumen wieder in ein vernünftiges Gleichgewicht kommen. Nur eine massive Steigerung beim Bau neuen Wohnraums kann dies bewerkstelligen. Im Prinzip hat die Bundesregierung das verstanden, jedoch bleiben die von ihr angestoßenen Maßnahmen wie das Baukindergeld wirkungsschwach (www.zeit.de/news/2019-01/20/ziel-verfehlt-baukindergeld-vor-allem-fuer-kauf-statt-neubau-190120-99-639415). Somit bleibt der

Wohnungsbau hinter dem Bedarf zurück (www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report_2019_Wohnungsbaubedarfmodell.pdf).

Obwohl also noch mehr unternommen werden muss, verweigern sich die Koalitionsfraktionen pragmatischer Ansätze wie dem Dachgeschossausbau oder der Einführung eines Freibetrages bei der Grunderwerbssteuer, die zu einem zeitnahen Anstieg der Bautätigkeit führen würden.

Statt die Ursache des Mietenproblems beherzt anzugehen, beschränkt sich die Bundesregierung auf die Linderung der Symptome. Bis Dank der Verfügbarkeit zusätzlichen Wohnraums die Mieten sinken, soll Zeit gewonnen werden. Mit dem Gesetzentwurf zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete (Drs. 19/14245, <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/142/1914245.pdf>) legt die Bundesregierung nun Hand an den Mietspiegel. Je länger der Mietspiegel für die zu Grunde zu legenden Neuvermietungspreise in die Vergangenheit schauen kann, desto geringer fällt die vermeintlich ortsübliche Vergleichsmiete aus. Die Ausweitung von vier auf sechs Jahre kann die in sie gesetzten Erwartungen jedoch kaum erfüllen. In Berlin und München sind gerade erst Anfang 2019 neue Mietspiegel veröffentlicht worden. Wenn in zwei Jahren dort die nächsten Mietspiegel erstellt werden, werden die Jahre 2014 bis 2020 erfasst werden. Da für den derzeit aktuellen Mietspiegel aber die Jahre 2014 bis 2018 bereits erfasst wurden und deren Neuvermietungspreise mitten in der Boomzeit entstanden sind, ist durch den längeren Betrachtungszeitraum überhaupt keine nennenswerte Dämpfung zu erwarten.

Das Einzige, was erreicht wird, ist eine zunehmende Entkopplung des Mietspiegels von der tatsächlichen Marktmiete. Dies wiederum wird dazu führen, dass Vermieter bei Neuvermietungen die Plus-10-Prozent-Spanne vollständig ausnutzen werden, um nicht unter Wert zu vermieten. Der Mietspiegel wird damit an Akzeptanz in der Bevölkerung verlieren.

Dabei ist der Mietspiegel kein politisches Instrument, um schlechte Wohnungsbaupolitik zu kaschieren. Vielmehr hat er die Funktion eines Gradmessers für individualvertraglich vereinbarte Miethöhen. Denn er erlaubt, diese Mieten mit den tatsächlich gezahlten Mieten in einer Region zu vergleichen. Ein guter Mietspiegel ist der beste Schutz der Mieter vor überzogenen Forderungen der Vermieter und ist Garant für einen fairen Mietwohnungsmarkt.

Damit der Mietspiegel diese Aufgabe besser als bisher erfüllen kann, sollte man sich bei der Erhebung der Daten nicht wie bislang auf die freiwillige Teilnahme zufällig ausgewählter Bürger verlassen (www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/mieten-vergleichen-reform-einer-instanz-mietspiegel-in-der-kritik/24374162.html?ticket=ST-61767510-ATz0ciVlu4ByRZT2546e-ap6). Solch eine Methode ist stark fehleranfällig, weil die Breitschaft zur Teilnahme an solchen Umfragen je nach Bevölkerungsgruppe stark variiert. In Berlin basiert der Mietspiegel beispielsweise auf Stichproben von nur 3.000 Wohnungen (www.stadtentwicklung.berlin.de/download/mietspiegel2019/Broschuere_Mietspiegel2019.pdf). Zudem ist die wissenschaftliche Ausfertigung eines Mietspiegels aus den gewonnenen Daten sehr teuer. Deshalb begnügen sich kleinere Gemeinden häufig mit einfachen Mietspiegeln, die jedoch vor Gericht keine hohe Beweiskraft haben.

Um die Datenerhebung zu verbessern und dabei einen validen Mietspiegel kostengünstig für alle Gemeinden zu ermöglichen, sollten die Mietpreisauskünfte zukünftig verpflichtend erfolgen – für die Vermieter. Das muss jedenfalls dann gelten, wenn eine Gemeinde beschlossen hat, einen Mietspiegel zu erstellen. Diese Pflicht kann auf einfache Art und Weise erfüllt werden, indem die Meldung über eine Neuvermietung oder eine Änderung der Bestandsmiete zusammen mit der jährlichen Steuererklärung erfüllt wird. Da der Vermieter ohnehin seine Einkünfte aus der Vermietung angeben muss, wäre es für ihn mit wenig Aufwand verbunden, wenn bei der Erklärung über die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer im Falle einer Neuvermietung bzw. der Bestands-

mietenänderung zusätzlich die wesentlichen Merkmale der Wohnung anzugeben wären (Größe, Baujahr etc.).

Die Auskunftspflicht der Vermieter soll aber nicht für solche Vermietungen gelten, die nach den Empfehlungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung nicht in Mietspiegel einbezogen werden sollten (www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/arbeitshilfe-mietspiegel.pdf?__blob=publicationFile&v=3). Dazu zählen beispielsweise Untervermietungen, bei denen nur ein Teil der Wohnung vermietet wird, sowie Werkwohnungen, die von Arbeitgebern deutlich unter Marktwert an die eigene Belegschaft vermietet werden.

Das lokale Finanzamt würde dann die Daten anonymisiert jeweils für das letzte Kalenderjahr an die Gemeinde weitergeben, in der sich die Wohnung befindet. Um sicherzustellen, dass die Anonymisierung nicht ins Leere läuft, weil in einer Straße etwa nur ein einzelnes Haus vermietet wird und damit Rückschlüsse auf konkrete Mietverträge möglich sind, sollten Vermietungen in Häusern, die in einem Radius von 100 Metern keine Nachbarbebauung haben und in denen maximal drei Wohnungen vermietet sind, nicht vom Finanzamt an die Gemeinde weitergemeldet werden.

Auf Grundlage der so gewonnenen Erkenntnisse lässt sich ein tabellarischer Mietspiegel auf simple Weise erstellen. Die Unterscheidung zwischen einfachem und qualifiziertem Mietspiegel kann dadurch entfallen, weil diese Art von Mietspiegel bessere und genauere Aussagen über die Mietpreise liefert, als die bislang besten qualifizierten Mietspiegel. Zugleich entfallen gerichtliche Streitigkeiten über die Aussagekraft des Mietspiegels.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

zur Verbesserung der Qualität und Aussagekraft von Mietspiegeln

1. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der
 - a. Vermieter in Gemeinden, die die Erstellung eines Mietspiegels beschlossen haben, verpflichtet, im Zuge der jährlichen Steuererklärung zusätzlich zur Angabe der Höhe der Mieteinnahmen bei Neuvermietung oder der Änderung der Bestandsmiete Angaben über die mietspiegelrelevanten Merkmale der vermieteten Wohnung zu machen,
 - b. von dieser Auskunftspflicht bestimmte Mietverhältnisse ausnimmt, die ihrem Art nach geeignet sind, das Ergebnis des Mietspiegels zu verzerren, wie etwa Teiluntervermietungen oder Werkwohnungsverträge,
 - c. dabei sicherstellt, dass die so gewonnenen Daten nur nach einer wirksamen Anonymisierung, die keine Rückschlüsse auf individuelle Mietverhältnisse ermöglicht, von den Finanzbehörden an die Gemeinde, in der sich die Wohnungen befinden, weitergegeben werden;
2. darauf hinzuwirken, dass die Finanzverwaltungen der Länder die erhobenen Daten an die Gemeinden, in denen die Mietwohnungen gelegen sind, weitergeben dürfen und können sowie
3. darauf hinzuwirken, dass die analogen und digitalen Steuerformulare der Länder dahingehend geändert werden, dass Vermieter diese Angaben unkompliziert mitteilen können.

Berlin, den 12. November 2019

Christian Lindner und Fraktion