

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Pascal Meiser, Dr. Gesine Löttsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

– Drucksache 19/28776 –

Bundesweiten Mietendeckel einführen

A. Problem

Nach Ansicht der Fraktion DIE LINKE. soll der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der bundesweit der Mietpreissteigerung entgegenwirkt und Mieten in angespannten Wohnungsmärkten deckelt. Dies soll dadurch erfolgen, dass Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserungen innerhalb der nächsten sechs Jahre grundsätzlich ausgeschlossen und „Mietpreisbremsen“ so ausgestaltet werden, dass neue Mietverträge – ausgenommen die Verträge zu Neubauwohnungen – maximal in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete abgeschlossen werden dürfen. Darüber hinaus fordert die Fraktion in ihrem Antrag, dass in einem angespannten Wohnungsmarkt nach Wohnlagen und Wohnungsausstattungen differenzierte Mietobergrenzen festgelegt werden können, die sich an den vor der Anspannung des Mietmarktes geltenden Mietpreisen orientieren. Mieterhöhungen über diese Mietobergrenzen hinaus sollen grundsätzlich untersagt werden.

B. Lösung

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

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag auf Drucksache 19/28776 abzulehnen.

Berlin, den 9. Juni 2021

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Dr. Heribert Hirte
Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Michael Groß
Berichterstatter

Jens Maier
Berichterstatter

Katharina Willkomm
Berichterstatterin

Niema Movassat
Berichterstatter

Christian Kühn (Tübingen)
Berichterstatter

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Michael Groß, Jens Maier, Katharina Willkomm, Niema Movassat und Christian Kühn (Tübingen)

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/28776** in seiner 223. Sitzung am 21. April 2021 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/28776 in seiner 80. Sitzung am 9. Juni 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP 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 19/28776 in seiner 158. Sitzung am 9. Juni 2021 abschließend beraten. Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag abzulehnen.

Die **Fraktion DIE LINKE.** erklärte, Hintergrund ihres Antrags sei, dass das Bundesverfassungsgericht geurteilt habe, das Land Berlin habe nicht die Kompetenz, einen Mietendeckel einzuführen, welcher jedoch in der Sache nicht verfassungswidrig sei. Nun müssten auf Bundesebene entsprechende Rechtsgrundlagen geschaffen werden, die es Ländern und Kommunen ermöglichen würden, Mieten stärker zu regulieren. Dies sei zurzeit auch Gegenstand einer Bundesratsinitiative des Landes Berlin. Es sei unstrittig, dass die Mieten in vielen deutschen Städten inzwischen zu hoch seien und viele Mieterinnen und Mieter sich diese nicht mehr leisten könnten. Die Fraktion erläuterte, sie wolle die drei Elemente des Berliner Mietendeckels auf Bundesrechtsebene verankern: Zum einen solle der Mietenanstieg auf den Inflationsausgleich, maximal 2 Prozent im Jahr, begrenzt werden. Zweitens solle dem Anstieg der Wiedervertragsmieten entgegen gewirkt werden, indem Ausnahmeregelungen weitgehend gestrichen und das vorgegebene Niveau von 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkt werden. Drittens sollten Mieten auf ein für viele Menschen bezahlbares Niveau gebracht werden. Die Fraktion fügte hinzu, es handele sich nicht um einen bau-, sondern allein um einen rechtspolitischen Antrag, d. h. er ziele nur darauf, den Mietenanstieg zu stoppen. Natürlich könnten daneben andere Instrumente existieren, wie etwa ein öffentliches Wohnungsbauprogramm nach Wiener Vorbild. Im Hinblick auf die Auswirkungen des Berliner Mietendeckels machte die Fraktion darauf aufmerksam, dass in Berlin der Mietenanstieg tatsächlich durch die Einführung des Mietendeckels habe gestoppt werden können, während er in allen anderen deutschen Städten ungebremst weiter angestiegen sei. Die Verunsicherung auf dem Berliner Wohnungsmarkt sei vor allem durch die Klage verursacht worden, die von Abgeordneten der Fraktionen der CDU/CSU und der FDP angestrengt worden sei. Sie bezeichnete es als widersprüchlich, eine Bundeszuständigkeit einzuklagen, nach ergangenem Urteil auf Bundesebene dann aber nicht zu handeln.

Die **Fraktion der CDU/CSU** vertrat, dass man nach Betrachtung der Auswirkungen des Berliner Mietendeckels zu dem Schluss kommen müsse, dass dieser kein Vorbild für eine bundesweite Regelung sein könne. Das Angebot an freien Mietwohnungen sei dramatisch eingebrochen. Mieterinnen und Mietern sei durch den Mietendeckel letztlich nicht geholfen worden. Wohnungssuchenden habe man die Suche erschwert. Eine nachhaltige Lösung des Problems sei nur durch die Schaffung eines ausgeglichenen Wohnungsmarkts möglich. Das Angebot müsse die Nachfrage übersteigen. Der Mietendeckel habe hingegen dazu geführt, dass die Zahl der Baugenehmigungen

massiv heruntergegangen sei. Ein bundesweiter Mietendeckel bedeute ein Abschieben der Verantwortung. In Berlin sei nicht dafür gesorgt worden, dass schneller und kostengünstiger gebaut werde. Nach der qualifizierten Begründungspflicht gemäß § 556d Absatz 2 Satz 7 BGB müsse die Landesregierung im Rahmen einer Verordnung genau erläutern, welche Maßnahmen sie ergreife, um steigenden Mieten entgegen zu wirken. Sie müsse auch den Bau von Wohnungen vorantreiben. In Berlin sei dies im Gegensatz zu anderen Städten wie Hamburg nicht geschehen. Die Fraktion stellte klar, dass der Durchschnittsquadratmetermietpreis bei Bestandsmieten in Berlin nur 6,79 Euro betrage. Sie warnte davor, die hohe Nachfrage in einigen Stadtteilen Berlins auf die gesamte Bundesrepublik zu übertragen. Zwar gebe es hier teilweise überhöhte Mietpreise bei Neuvermietungen, dem wirkten jedoch bereits viele Vorhaben, die die Koalition umgesetzt hätten, entgegen.

Die **Fraktion der SPD** knüpfte hieran an und erwähnte die Modernisierungumlage und die Mietpreisbremse als Vorhaben, welche die Koalition auf den Weg gebracht hätten, um die Entwicklung der Mietpreise zu stoppen. Die Mietpreisbremse funktioniere auch, soweit sie dem Gesetz entsprechend umgesetzt worden sei. Über die einzelnen Ausnahmegenehmigungen sollte zwar noch einmal diskutiert werden. Insgesamt habe dieses Instrument den Anstieg der Mietpreise jedoch gedämpft. In Hinblick auf die Bestandsmieten sei mit dem Koalitionspartner über ein Absenken der Kappungsgrenze diskutiert worden. Leider habe man sich nicht darauf einigen können, die jetzige Grenze von 15 Prozent – orientiert an der Inflationsrate – herabzusetzen. Dies bleibe eine Aufgabe für die nächste Legislaturperiode. Die Fraktion stellte fest, dass auch der Mietendeckel in Berlin nicht dazu geführt habe, dass die Baugenehmigungen zurückgegangen seien, vielmehr habe sich ein langjähriger Trend fortgesetzt. Letztendlich seien Investoren vor allem durch die Klage gegen den Mietendeckel verunsichert worden. Zahlreiche Berliner Vermieter seien nicht an Mietpreisen interessiert, die sich an unteren und mittleren Einkommensklassen orientierten. Spekulationen mit Immobilien stellten ein ernstzunehmendes Problem dar, dem durch Maßnahmen zur Baulandmobilisierung oder durch Einführung der Grundsteuer C entgegengewirkt werden müsse.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** befürwortete die Einführung eines Mietendeckels als landespolitische Initiative. Sie sprach sich für die Schaffung einer Öffnungsklausel aus, die es den Bundesländern ermöglicht, selbst zu gestalten, und verwies insoweit auf die entsprechende Bundesratsinitiative des Bundeslands Berlin. Der Berliner Immobilienmarkt ziehe Kapitalanleger aus der ganzen Welt an. Die Mietpreise würden dadurch in vielen Innenstadtbereichen in die Höhe getrieben, sodass sie teilweise kaum noch für irgendjemanden bezahlbar seien. Dabei sei es durchaus möglich, Wohnungen in einem Ballungsraum in einem energetisch sanierten Haus zu bezahlbaren Mietpreisen zu vermieten, ohne dass ein karitatives Projekt daraus entstehe. Die Immobilien- und Mietpreise hätten eine solche Dimension angenommen, dass ihre Begrenzung mit den bestehenden Instrumenten nur noch schwer möglich sei. Der vom Bundesverfassungsgericht mangels Zuständigkeit des Bundeslands für nichtig erklärte Mietendeckel habe eine Leerstelle hinterlassen. Sie sehe hier Regelungsbedarf. Dies gelte auch für andere Städte. Letztlich gehe es um ein bundesweites Problem, das eine Antwort verlange. Sie kritisierte, dass die Fraktion der CDU/CSU die Einführung eines Mietendeckels wie in Berlin ablehne und sich zugleich gegen die Absenkung der Kappungsgrenze von 15 Prozent auf beispielsweise eine Inflationsrate von 1 oder 1,5 Prozent wende, obgleich es sich dabei um ein bereits existierendes und von den Gerichten anerkanntes Instrument handle. Sie erklärte, bezüglich einiger Teile des Antrags der Fraktion DIE LINKE. bestehe für sie noch Diskussionsbedarf, weshalb sie sich enthalten wolle.

Die **Fraktion der FDP** kritisierte den Antrag als eine vermeintlich einfache Lösung für ein sehr komplexes Problem. Auch sie erkenne, dass in Teilen Deutschlands die Mietpreise zu sehr anstiegen. Dafür gebe es allerdings zahlreiche Gründe, mit denen man sich beschäftigen müsse. Auch sie habe bereits entsprechende Anträge vorgelegt. Sie konstatierte, dass die bisherigen Maßnahmen in Berlin nicht zum erwünschten Ergebnis geführt hätten. Sie werde den Antrag ablehnen. Es sei keine Lösung, Mietpreise vollständig von der Preisentwicklung abzukoppeln. Die Fraktion erklärte außerdem, sie fordere einen Wandel vom „Mieterland“ zur „Eigentümergebiet“.

Die **Fraktion der AfD** zeigte sich besorgt über Bestrebungen, einen Mietendeckel bundesweit einzuführen. Dieser Weg sei grundsätzlich falsch. Eine rein juristische Betrachtung sei nicht ausreichend. Der Mietendeckel sei in Berlin nicht nur rechtlich, sondern auch faktisch gescheitert. Die Fraktion schloss sich den Schilderungen der Fraktion der CDU/CSU bezüglich der Reaktionen auf den Berliner Mietendeckel an. Das eigentliche Ziel, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sei weder durch den Mietendeckel noch die Mietpreisbremse erreicht worden. Erforderlich seien eine Förderung der Investitionstätigkeit und eine Erhöhung des Angebots. Die Fraktion erklärte, sie hoffe, die Fraktion der CDU/CSU werde sich auch in Zukunft gegen die Forderungen nach der Ermöglichung einer Mietdeckelung stellen.

Berlin, den 9. Juni 2021

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichtersteller

Michael Groß
Berichtersteller

Jens Maier
Berichtersteller

Katharina Willkomm
Berichterstellerin

Niema Movassat
Berichtersteller

Christian Kühn (Tübingen)
Berichtersteller

