

Entschließungsantrag

der Abgeordneten **Christian Kühn, Daniela Wagner, Renate Künast, Luise Amtsberg, Lisa Badum, Marcel Emmerich, Stefan Gelbhaar, Britta Haßelmann, Katja Keul, Monika Lazar, Dr. Irene Mihalic, Dr. Konstantin von Notz, Lisa Paus, Filiz Polat, Tabea Rößner, Dr. Manuela Rottmann, Dr. Julia Verlinden, Wolfgang Wetzel** und der Fraktion **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

zu der dritten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung
– Drucksachen 19/26918, 19/30933 –

Entwurf zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG)

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Mietspiegel sind ein Instrument, um Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu begründen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit vorhanden sind. Es gibt verschiedene Instrumente die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen: Mietspiegel (einfacher oder qualifiziert), Mietdatenbank, Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, 3 Vergleichswohnungen.

Auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete sind Mieterhöhungen um bis zu 20 Prozent und in Wohnraumangelgebieten um bis zu 15 Prozent in 3 Jahren möglich. Der vorliegende Gesetzentwurf und die damit verbundene Verordnung ändern nichts an diesen sehr weitreichenden Mieterhöhungsoptionen.

Mieter*innen in Großstädten leiden auf Grund hoher Mieten unter überdurchschnittlich hohen Mietbelastungsquoten. Nach dem Datenreport „Wohnen“ vom statistischen Bundesamt lag die Mietbelastungsquote in Metropolen 2018 bei 29,5 Prozent, der Durchschnitt lag hingegen bei 27,2 Prozent. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter lag 2018 ab dem Einzugsjahr 2015 in den sieben Großstädten Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Stuttgart, Köln und Düsseldorf bei 10,80 Euro und damit um gut 21 % über dem allgemeinen Durchschnitt (8,90 Euro) in diesen

Städten (https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.pdf?__blob=publicationFile, S. 11, 25.05.2021).

Verschärfend kommt hinzu, dass 2020 durch die Corona-Krise erstmals seit der Wiedervereinigung die durchschnittlichen Bruttolöhne und -gehälter rückläufig waren (https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/04/PD21_174_812.html, 25.05.2021)

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

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

Es wird begrüßt, dass mit dem vorliegenden Gesetzentwurf qualifizierte Mietspiegel insgesamt gestärkt werden sollen. Das hilft auch damit verbundene mietrechtliche Instrumente, wie die Mietpreisbremse besser anzuwenden. Insbesondere die angestrebte Verbesserung der Datenqualität zur Verbesserung von qualifizierten Mietspiegeln wurde von vielen Expert*innen unterstützt.

Gleichwohl werden die rechtlichen Änderungen nicht dazu führen, den Mietanstieg in den Mieten-Hot-Spots so zu begrenzen, dass die Mietbelastungsquote der Mieter*innen deutlich sinken wird. Hierfür braucht es eine deutliche Absenkung der Kappungsgrenze.

Im Referentenentwurf war noch eine Streichung der Mieterhöhungsmöglichkeit auf Basis von 3 Vergleichswohnungen enthalten, wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist. Diese sinnvolle Änderung, wurde leider wieder aus dem Gesetzentwurf gestrichen.

Außerdem planen die Koalitionsfraktionen aus SPD und CDU/CSU die im Gesetzentwurf vorgesehene Verlängerung der Frist von 2 auf 3 Jahre innerhalb derer qualifizierte Mietspiegel der Marktentwicklung anzupassen sind, zu streichen. Dies kann dazu führen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete schneller steigt und Mieterhöhungen auf dessen Basis zeitnaher vorgenommen werden können. Das wird von der antragstellenden Fraktion abgelehnt.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

folgende Änderungen an dem vorliegenden Gesetzentwurf vorzunehmen, um Mieter*innen vor Überlastung durch steigende Mieten zu schützen:

1. Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen zu begrenzen und dazu
 - a) den maximal zulässigen Mietanstieg in Wohnraummangelgebieten auf höchstens 2,5 Prozent im Jahr zu begrenzen (Kappungsgrenze), wobei die ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze weiterhin nicht überschritten werden darf;
 - b) bei Mieterhöhungen auf Grundlage von Vergleichsmieten sollen die drei vorzulegenden Vergleichswohnungen nicht mehr aus dem Bestand des gleichen Eigentümers stammen dürfen;
 - c) ist ein qualifizierter Mietspiegel in einer Gemeinde vorhanden, dann soll die Begründungsmöglichkeit der 3 Vergleichswohnungen nicht mehr anwendbar sein;
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 sechs Jahre zu berechnen;

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

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 und innerhalb der Verordnung außergerichtliche Kriterien für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel zu streichen, sowie
 - b) es Gemeinden mit Wohnraummangel 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, und
4. ergänzend zum Gesetzentwurf ein Bundesmodellprojekt zur Erstellung einzelner Mietdatenbanken aufzusetzen und damit deren praktische Anwendbarkeit zu evaluieren.

Berlin, den 22. Juni 2021

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.