

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Christian Görke, Susanne Hennig-Wellsow, Ina Latendorf, Ralph Lenkert, Sören Pellmann, Victor Perli, Bernd Riexinger, Janine Wissler und der Gruppe Die Linke

Zeit zu handeln – Für ein starkes, soziales Mietrecht

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Mietenkrise spitzt sich weiter zu. Während die Angebotsmieten in den Jahren 2014 bis 2023 um 48 % angehoben wurden, stagnieren die Reallöhne (Antwort auf die Schriftliche Frage 67 der Abgeordneten Caren Lay auf Drucksache 20/11250). Extreme Mietsteigerungen gibt es inzwischen auch in kleineren Städten oder Landkreisen, die bisher von der Mietenexplosion ausgenommen waren.

Wohnen wird für zunehmend mehr Mieter:innenhaushalte zum Armutsrisiko. 3,1 Millionen Mieter:innenhaushalte, das heißt 16 Prozent aller zur Miete wohnenden Haushalte, haben eine Mietbelastung von mehr als 40 Prozent (Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 129 vom 31. März 2023, www.destatis.de). In Großstädten liegt dieser Wert oft noch viel höher (Mikrozensus 2022). Gerade Haushalte mit einem niedrigen monatlichen Einkommen von unter 1.500 Euro weisen überdurchschnittliche Mietbelastungen von 44,6 Prozent auf (Wohngeld- und Mietenbericht 2021/2022, Drucksache 20/7165). Neben den steigenden Mieten gewinnen die warmen Nebenkosten zunehmend an Relevanz. Die außergewöhnlich hohen Nachzahlungsforderungen aus dem Jahr 2022 infolge des Energiepreisschocks (www.hna.de/lokales/goettingen/goettingen-ort28741/nebenkosten-schocken-diemieter-in-einem-goettinger-stadtteil-92751445.html) verdeutlichen eindrücklich, dass die tatsächliche Wohnkostenbelastungsquote inklusive der warmen Nebenkosten noch weitaus höher ausfallen kann.

Die Steigerung der Mieten ist kein Automatismus. Sie resultiert aus den Erhöhungen durch die Vermieter:innen, die hierbei die vielfältigen Möglichkeiten des bestehenden Mietrechts nutzen können. Das ursprüngliche Ziel des sozialen Mietrechts, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Interessen der Vermieter:innen und Mieter:innen sicherzustellen, wird nicht mehr erfüllt. Den Korrekturbedarf haben unterschiedlichste politische Akteur:innen bereits erkannt.

Auch die Regierungsparteien haben sich in Koalitionsvertrag u.a. die Verlängerung der Mietpreisbremse, die Absenkung der Kappungsgrenze und die Erweiterung der Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln vorgenommen. Jüngst hat sie die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 angekündigt. Dies allein reicht zur Bekämpfung der Mietenkrise jedoch nicht aus. In besonders stark von Mietsteigerungen betroffenen Städten wie Berlin oder Potsdam sind die Angebotsmieten trotz bestehender Mietpreisbremse im letzten Jahr um rund 27 % bzw. 31 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen

(Drucksache 20/11578). Die Mietpreisbremse soll die Angebotsmieten eigentlich auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzen.

Die weiteren im Koalitionsvertrag der Regierungsparteien versprochenen Maßnahmen bleiben seit Beginn der Legislatur aus und finden auch im Bericht der Bundesregierung über die „Weiteren Vorhaben im Bereich des Mietrechts für die 20. Wahlperiode“ (Drucksache 20(24)247) keine Erwähnung mehr. Es entsteht der Eindruck, dass keinerlei weitere Handlungen der Regierung trotz des steigenden Drucks für die Bevölkerung zu erwarten sind. Dabei gibt es erheblichen Handlungsbedarf auch bei Bestandsmieten. In München erlaubte etwa der letzte Mietspiegel Erhöhungen von bis zu 20 % im Bestand - eine Reform scheint hier unabdingbar.

- II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf für ein wirksames, soziales Mietrecht und einen starken Mieter:innenschutz vorzulegen, der folgende Maßnahmen enthält:
1. Einen bundesweiten Mietenstopp für sechs Jahre durch
 - a) ein Moratorium für alle Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen,
 - b) Begrenzung der Mieterhöhungen bei Neuvermietung, indem festgelegt wird, dass neue Mietverträge nur bis maximal in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete abgeschlossen werden können,
 - c) eine Härtefallregelung für Kleinvermieter:innen sowie die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, die bisher vergleichsweise niedrige Mieten erhoben und denen eine unzumutbare wirtschaftliche Härte droht, nach der eine Mietanpassung von höchstens 2 Prozent pro Jahr bis maximal 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich ist;
 2. Verbot von neuen Indexmietverträgen und Neuregelung von bestehenden Indexmietverträgen durch
 - a) Abschaffung der Möglichkeit, neue Indexmietverträge abzuschließen,
 - b) einen Rechtsanspruch für Mieterinnen und Mieter, bestehende Indexmietvereinbarungen in Mietverträge auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Beibehaltung aller sonstigen Vertragskonditionen umzuwandeln;
 3. die Ersetzung des bisherigen Systems für Mietpreisregulierung auf Basis von marktorientierten Mietspiegeln durch einen bundesweiten, atmenden Mietendeckel durch
 - a) sofortige Reform der Mietspiegelberechnung, indem künftig nicht mehr Mieterhöhungen und Neuvermietungen, sondern alle Bestandsmieten in kommunalen Mietenkatastern erfasst und daraus echte, lokale Durchschnittsmieten als ortsübliche Vergleichsmieten ermittelt werden,
 - b) Differenzierung von drei Wohnungsmarktkategorien: – ausgeglichener Wohnungsmarkt, – angespannter Wohnungsmarkt, – Wohnungsnotgebiet
 - c) Nach Ablauf des Mietenstopps Begrenzung der Mieterhöhungen im Bestand auf maximal 2 Prozent pro Jahr bis höchstens zur ortsüblichen Vergleichsmiete,
 - d) Möglichkeit der Kommune zur Verlängerung des Mietenstopps in angespannten Wohnungsmärkten und Wohnungsnotgebieten,
 - e) Recht der Mieter:innen auf Absenkung überhöhter Mieten bis zur lokalen Durchschnittsmiete in Wohnungsnotgebieten;
 4. die Verschärfung der Mietpreisbremse durch
 - a) Streichung der Möglichkeit, bei Neu- und Wiedervermietung die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 Prozent übersteigen zu dürfen, sodass künftig die

- ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze für Mieterhöhungen bei Wiedervermietung gilt,
- b) Flächendeckende Geltung der Mietpreisbremse nach § 556d Absatz 1 BGB im gesamten Bundesgebiet, ohne Notwendigkeit einer Länderverordnung,
 - c) Entfristung der Mietpreisbremse,
 - d) Streichung der Ausnahmen von der Mietpreisbremse bei modernisierten Wohnungen und bei bereits zuvor überhöhter Miete,
 - e) Entwicklung einer Regelung zur Miethöhenbegrenzung für Neubauwohnungen;
5. die Regulierung der Vermietung von möblierten Wohnungen durch
- a) Einführung einer Genehmigungs- und Transparenzverpflichtung für möblierte Wohnungen gegenüber der lokalen Wohnungsaufsicht, sodass Einhaltung mietrechtlicher Vorschriften überprüfbar wird,
 - b) Pflicht zur gesonderten Auflistung des Möblierungszuschlags im Mietvertrag,
 - c) Festlegung eines Möblierungszuschlages von maximal 1 Prozent des Zeitwertes;
6. Verbot von befristeten Kettenmietverhältnissen;
7. Verbesserung des Kündigungsschutzes für Mieter:innen durch
- a) Einführung der Möglichkeit einer Schonfristzahlung bei einer fristgerechten, ordentlichen Kündigung analog zur Schonfristzahlung einer außerordentlichen Kündigung,
 - b) Beschränkung der Gründe für Eigenbedarfskündigung auf Selbstnutzung und Überlassung ausschließlich an Verwandte ersten Grades,
 - c) Ausschluss von Kündigungen aufgrund von mieterseitigen Mietminderungen bei Mängeln der Mietsache;
8. Einführung eines Verbots von Zwangsräumungen in die Wohnungs- und Obdachlosigkeit.
- III. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der § 5 im Wirtschaftsstrafgesetz zu unangemessenen Mietpreisüberhöhungen verschärft und seine Anwendbarkeit und Durchsetzbarkeit verbessert durch
- 1. Streichung des Erfordernisses der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen;
 - 2. Einfügen eines objektiven Kriteriums, dass ein geringes Wohnungsangebot im lokalen Teilmarkt der Wohnung besteht;
 - 3. Erhöhung des Bußgeldrahmens von 50 000 Euro auf 100 000 Euro.

Berlin, den 2. Juli 2024

Heidi Reichinnek, Sören Pellmann und Gruppe

