

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Violetta Bock, Marcel Bauer, Lorenz Gösta Beutin, Jorrit Bosch, Anne-Mieke Bremer, Clara Bünger, Dr. Fabian Fahl, Katrin Fey, Katalin Gennburg, Dr. Gregor Gysi, Mareike Hermeier, Luke Hoß, Ferat Koçak, Jan Köstering, Ina Latendorf, Sonja Lemke, Sahra Mirow, Luigi Pantisano, Bodo Ramelow, David Schliesing, Aaron Valent, Isabelle Vandre, Donata Vogtschmidt, Sascha Wagner, Christin Willnat und der Fraktion Die Linke

Bundesweiter Mietendeckel jetzt

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Mietenkrise spitzt sich zu. In den vergangenen zehn Jahren sind die Mietpreise in Deutschlands 14 größten Städten im Schnitt um 43 Prozent angehoben worden. In Städten wie Berlin oder Leipzig gab es in diesem Zeitraum Steigerungen der Erst- und Wiedervermietungsmieten von 69 Prozent (Berlin) bzw. 67 Prozent (Leipzig) – mehr als zwei Drittel in zehn Jahren (Schriftliche Frage der Abgeordneten Caren Lay vom 27.02.2026, Bundestagsdrucksache 21/4372). Auch in ländlichen Kreisen und Kleinstädten ist der Mietennotstand angekommen: Der oberpfälzischen Landkreis Tirschenreuth verzeichnete im Jahr 2023 Höchstwerte in der Mietsteigerung von bis zu 24 Prozent. In den nordöstlichsten Landkreisen Mecklenburg-Vorpommerns waren es fast 20 Prozent (Antwort auf Schriftliche Frage Caren Lay Bundestagsdrucksache 20/11578). Dort liegt das durchschnittliche Jahreseinkommen bei 20.000 Euro. Gerade für Haushalte mit einem niedrigen Einkommen sind solche Mietsteigerungen bedrohlich. Bei den unteren Einkommensklassen liegt die Wohnkostenbelastung bereits bei 44 Prozent und damit 15 Prozent über dem Schwellenwert zur Überbelastung (Statistisches Bundesamt: Wohnkostenanteil und Wohnkostenüberbelastung, 26.03.2025). Die tatsächliche Wohnkostenbelastungsquote durch die Bruttowarmmiete liegt angesichts der seit 2022 deutlich gestiegenen warmen Nebenkosten noch weit höher. Wohnen wird damit für viele Menschen zum Armutsrisiko. Führt die Wohnkostenüberlastung zu Mietschulden, wird die Bedrohung existenziell. Wohnungsverlust aufgrund von Mietschulden ist die häufigste Ursache für Wohnungslosigkeit (Wohnungslosenbericht der Bundesregierung 2025, S. 35)

Die Steigerung der Mieten ist jedoch kein Automatismus. Mieten werden aktiv erhöht. Die Offenheit des bestehenden Mietrechts ermöglicht dies, und Vermieter:innen nutzen diese Möglichkeiten umfassend aus. Diese Entwicklungen zeigen: Das geltende Mietrecht ist zu schwach, um sein ursprüngliches Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Interessen der Vermieter:innen und Mieter:innen sicherzustellen, zu erreichen.

Das Problem wird von vielen Akteuren benannt, doch fehlen entschlossene Maßnahmen, die die Mietpreisexplosion tatsächlich beenden und rückgängig machen. Die Mietpreisbremse hat sich als nicht ausreichend wirksam erwiesen, was Steigerungen der durchschnittlichen Angebotsmieten von bis zu 30 Prozent innerhalb eines Jahres verdeutlichen (Bundestagsdrucksache 20/11578). Die Mietpreisbremse soll die Angebotsmieten eigentlich auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzen.

In Berlin wurde diese Entwicklung durch den „Berliner Mietendeckel“ (Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln) unterbrochen. Das Bundesverfassungsgericht hat mit seinem Beschluss vom 25. März 2021 entschieden, dass die Gesetzgebungskompetenz für einen Mietendeckel ausschließlich beim Bund liegt (2 BvF 1/20). Dieser Auftrag des Bundesverfassungsgerichts muss angenommen werden. Es liegt nun am Bund, für einen sofortigen Mietenstopp und langfristig für einen Mietendeckel zu sorgen, um den weiteren Anstieg der Mieten und den Verlust bezahlbaren Wohnraums zu verhindern.

Die wohnungspolitische Stoßrichtung der Bundesregierung lautet wie schon bei der Ampel-Regierung zuvor: Bauen, Bauen, Bauen. Doch Neubau allein hilft nicht, da die Neuvermietungs-mieten aufgrund gestiegener Baukosten und Bodenpreise so hoch sind, dass sich Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen diese nicht leisten können. Ein Mietendeckel ist das beste Instrument, um die Mietenkrise zu stoppen.

Gesellschaftlich wird dies eindeutig befürwortet. Eine Umfrage des Forschungsinstituts Verian zeigt, dass 73 Prozent der Befragten einen bundesweiten Mietendeckel unterstützen (n-tv.de, Hohe Zustimmung für Mietstopp, 02.02.2025). Auch Mietervereine und zivilgesellschaftliche Initiativen fordern in dem Bündnis Mietendeckel-Jetzt einen bundesweiten Mietendeckel.

Die Bundesregierung hat bislang als einzige konkrete Maßnahme der Mietpreisregulierung die Verlängerung der Mietpreisbremse vorgenommen. Drastische Mietsteigerungen sind damit vorprogrammiert. Ein sofortiger Mietenstopp als unverzügliche Atempause für Mieterinnen und Mieter sowie im Anschluss daran ein bundesweiter Mietendeckel als dauerhafte Regulation der Mieten sind unabdingbar.

- II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, umgehend einen Gesetzentwurf für einen sofortigen Mietenstopp vorzulegen, indem festgeschrieben wird, dass, bis zur vollständigen Implementierung eines dauerhaften bundesweiten Mietendeckels (wie ausgeführt unter III.),
 1. in „angespannten Wohnungsmärkten“ Mieterhöhungen in laufenden Mietverträgen ausgeschlossen werden. In „nicht angespannten Wohnungsmärkten“ werden Mieterhöhungen in laufenden Mietverträgen für denselben Zeitraum auf maximal sechs Prozent in drei Jahren begrenzt;
 2. die bisherige Mietpreisbremse sofort verlängert und nachgeschärft wird, so dass in Gebieten „mit angespannten Wohnungsmärkten“ die Wiedervermietungs-mieten maximal auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie gegebenenfalls auf das der niedrigeren Vormiete begrenzt werden. In Gebieten mit „nicht angespannten Wohnungsmärkten“ dürfen die Wiedervermietungs-mieten die ortsüblichen Vergleichsmieten sowie auch die gegebenenfalls niedrigere Vormiete um maximal sechs Prozent innerhalb von drei Jahren überschreiten;
 3. Ausnahmen bei Neubauwohnungen für fünf Jahre nach ihrer Fertigstellung gestattet werden. Nach Ablauf dieses Zeitraums gilt für ältere Neubauten eine

abgeschwächte Übergangsregelung bis insgesamt zehn Jahre nach ihrer Fertigstellung. Im Anschluss gelten die normalen Bestimmungen. Die bislang geltenden Ausnahmen für modernisierte Wohnungen und zuvor überhöhte Mieten werden gestrichen, sodass auch diese unter den Regelungsbereich der Mietpreisbremse fallen;

4. eine Härtefallregelung für Vermieter:innen eine Mietanpassung in Höhe eines Inflationsausgleichs von höchstens zwei Prozent pro Jahr erlaubt;
 5. Verstöße gegen den Mietenstopp sanktioniert werden.
- III. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf für einen bundesweiten Mietendeckel vorzulegen, indem festgeschrieben wird, dass
1. zur Vorbereitung des Mietendeckels grundlegende Begriffe des Mietrechts überarbeitet werden, sodass
 - 1.1. in die Berechnung des Mietspiegels als Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch Bestands- und Sozialmieten, nicht jedoch Neubau (fünf Jahre nach ihrer Fertigstellung) und Wuchermieten einfließen. Diese „echte Durchschnittsmiete“ soll nach Ausstattung und Baujahr differenzieren, nicht jedoch nach Lage;
 - 1.2. zur Differenzierung der regional verschiedenen wohnungsmarktbezogenen Entwicklungen drei Gebietstypen basierend auf den Kriterien der örtlichen Bevölkerungsentwicklung, der Leerstandsquote, des Verhältnisses zwischen Bestands- und Angebotsmieten und der Wohnkostenbelastungsquote eingeführt werden, die das bisherige System der Ausweisung angespannter Wohnungsmärkte ersetzen. Bereits bei der Erfüllung zweier der genannten Kriterien liegt ein angespannter Wohnungsmarkt bzw. ein Wohnungsnotlagegebiet vor. Die jeweiligen Grenzwerte lauten wie folgt:
 - 1.2.1. Gebiete mit einem nicht angespannten Wohnungsmarkt sind solche mit einer mittleren Angebotsmiete von max. 30 Prozent über den Bestandsmieten, einer Leerstandsreserve von mehr als drei Prozent, einem Bevölkerungszuwachs von unter 0,26 Prozent pro Jahr und einem Anteil von unter 35 Prozent in der Bevölkerung mit einer Wohnkostenüberlastung;
 - 1.2.2. Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt sind solche mit einer mittleren Angebotsmiete zwischen 30 und 50 Prozent über den Bestandsmieten, einer Leerstandsreserve von weniger als drei Prozent, einem Bevölkerungszuwachs von über 0,26 Prozent pro Jahr und einem Anteil von mehr als 35 Prozent in der Bevölkerung mit einer Wohnkostenüberlastung;
 - 1.2.3. Wohnungsnotlagen sind solche, mit einer mittleren Angebotsmiete von mehr als 50 Prozent über den Bestandsmieten; einer Leerstandsreserve von unter zwei Prozent, einem Bevölkerungszuwachs von mehr als 0,55 Prozent pro Jahr und einem Anteil von mehr als 40 Prozent in der Bevölkerung mit einer Wohnkostenüberlastung.

Die Einstufung in die Gebietstypen wird alle zwei Jahre gemäß der aktuellen Datenlage aktualisiert;

 - 2. nach Ablauf des zeitlich befristeten Mietenstopps bundesweit kommunale Mietobergrenzen festgelegt werden,

- 2.1. welche Mieterhöhungen in allen laufenden Mietverträgen (einschließlich aus der Bindung fallende Sozialmietverträge) auf maximal das Niveau der Durchschnittsmiete begrenzen. Hierbei gilt, dass
 - 2.1.1. in Gebieten mit „nicht angespannten Wohnungsmärkten“ die Erhöhungen in laufenden Verträgen zudem maximal zehn Prozent in drei Jahren betragen dürfen;
 - 2.1.2. in Gebieten „mit angespannten Wohnungsmärkten“ die Erhöhungen maximal sechs Prozent in drei Jahren betragen dürfen;
 - 2.1.3. in Gebieten „mit Wohnungsnotlage“ Erhöhungen in laufenden Mietverträgen nicht länger möglich sind. Nach einer Härtefallregelung sind sie ausnahmsweise in Höhe eines Inflationsausgleichs von maximal zwei Prozent pro Jahr zu gestatten;
- 2.2. die auch im Falle von allen Wiedervermietungen (auch aus der Bindung fallende Sozialmieten) die Miethöhe beim Vertragsabschluss deckeln, sodass
 - 2.2.1. in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miethöhe bei Wiedervermietung maximal zwei Prozent über der Durchschnittsmiete bzw. maximal zwei Prozent über der gegebenenfalls niedrigeren Vormiete liegen darf;
 - 2.2.2. in Gebieten mit Wohnungsnotlage die Miethöhe bei Wiedervermietung maximal auf Höhe der Durchschnittsmiete bzw. maximal zwei Prozent über der gegebenenfalls niedrigeren Vormiete liegen darf;
 - 2.2.3. eine Ausnahme für Vermieter:innen gilt, die bislang weniger als 80 Prozent der Durchschnittsmiete gehoben haben. Diese dürfen – unter Einhaltung der Begrenzung hinsichtlich der Durchschnittsmiete – ihre Vormiete bei Wiedervermietung um 4 Prozent überschreiten;
3. die Absenkung von überhöhten Mieten dadurch ermöglicht wird,
 - 3.1. dass in angespannten Wohnungsmärkten, alle Mieten, die max. zwei Prozent über der Durchschnittsmiete liegen, auf dieses Niveau abgesenkt werden;
 - 3.2. dass in Wohnungsnotlagen, alle Mieten, die über der Durchschnittsmiete liegen, auf dieses Niveau abgesenkt werden;
 - 3.3. dass § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) verschärft wird, sodass auch in nicht angespannten Wohnungsmärkten Mieten, die mehr als 15 Prozent über der echten Durchschnittsmiete liegen abgesenkt werden. Dazu wird das subjektive Tatbestandsmerkmal der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen gestrichen und der Bußgeldrahmen verdoppelt;
4. eine Regelung für wirtschaftliche Härtefälle, Neubau und Modernisierungen getroffen wird, nach der
 - 4.1. in allen drei Gebietstypen für die Mietpreisregulierungen eine wirtschaftliche Härtefallregelung orientiert an § 5 Abs. 2 Satz 2 WiStG für Vermietende greift, die in wirtschaftliche Not geraten. Insbesondere Mietshäusersyndikatsprojekte, Genossenschaften und andere gemeinnützige Vermieter:innen sind dadurch vor unzumutbarer Härte geschützt;
 - 4.2. Modernisierungen weiterhin möglich sind, jedoch die Modernisierungsumlage abgeschafft und durch eine Regelung für weitgehend warmmietenneutrale Modernisierungen ersetzt wird;
 - 4.3. die unter II.3. beschriebene Ausnahmeregelung übernommen wird;

5. zur Umsetzung und Kontrolle der Mietpreisregulierung,
 - 5.1. die hierfür zuständigen Behörden rechtlich und finanziell in die Lage versetzt werden, die Einhaltung des Mietendeckels durchzusetzen;
 - 5.2. Verstöße gegen den Mietendeckel sanktioniert werden und mit Bußgeldern sowie einer Rückzahlungspflicht der zu viel gezahlten Miete belegt werden;
 - 5.3. eine institutionelle Vertragsstrafe bei Verstößen zur Herabsetzung der maximalen Mietobergrenzen führt;
 - 5.4. die nach Landesrecht zuständigen Behörden angehalten werden, die notwendigen personellen Kapazitäten für die Kontrolle aufzubauen und Mietpreisprüfstellen einzurichten bzw. zu stärken;
 - 5.5. eine Informationspflicht von Vermieter:innen über die Vormiete gegenüber Nachmieter:innen und Mietpreisprüfstellen eingeführt wird.
- IV. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzesentwurf vorzulegen, mit dem zusätzlich zur Reform des Mietrechts ein öffentliches Investitionsprogramm zur Schaffung von gemeinnützigem und dauerhaft bezahlbarem Wohnraum aufgelegt wird und dabei die bisherige Wohngemeinnützigkeit nach Vorbild des Wiener Modells, insbesondere für kommunale und genossenschaftliche Unternehmen, nutzbar gemacht wird.

Berlin, den 20. August 2026

Heidi Reichinnek, Sören Pellmann und Fraktion

Begründung

Ein Mietendeckel ist das beste Instrument, um die Mietenkrise zu stoppen.

Ein bundesweiter Mietendeckel ist verfassungskonform. Die hier vorgestellten Maßnahmen basieren auf bereits etablierten Instrumenten zur Mietpreisregulierung wie der Mietenbremse oder der Kappungsgrenzenverordnung, verschärfen diese jedoch, indem Ausnahmen wegfallen und die Grenzwerte herabgesenkt werden. Auch die Reform der Mietspiegelberechnung bezieht sich auf die bereits in den 1970er Jahren angewandte Form der Berechnung der Durchschnittsmiete (Raabe/ Holm: Bundesweiter Mietendeckel - Regelungsmöglichkeiten und Beitrag für eine soziale Wohnraumversorgung 2021).

Ein Mietendeckel wäre zudem effektiv und kostengünstig. Studien sagen eine Reduktion der durchschnittlichen Angebotsmieten um 15 Prozent für nicht angespannte, um 20 Prozent für angespannte Wohnungsmärkte sowie um 26 Prozent für Gebiete mit Wohnungsnotlage voraus (Holm, Andrej: Hohe Mieten sind überall. 2025, <https://www.rosalux.de/publikation/id/53096/hohe-mieten-sind-ueberall>). Da der hier dargelegte Entwurf noch strengere Mietobergrenzen vorsieht, werden die Mietreduktionen voraussichtlich noch größer ausfallen. Die Staatsausgaben werden durch den Mietendeckel entlastet, da große Einsparungen bei Ausgaben für die Kosten der Unterkunft sowie beim Wohngeld erwartet werden können.

Die Zuständigkeit für diese Regelungen liegt, wie durch den Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes vom 25. März 2021 (2 BvF 1/29) geklärt, beim Bund. Für die hier als Mietendeckel zusammengefassten Maßnahmen soll der Bund konkrete und verbindliche Regelungen schaffen, die in Ländern und Kommunen angewendet werden müssen.

Zu II.: Vor dem Hintergrund explodierender Mietentwicklungen ist ein sofortiger Mietenstopp das beste Mittel. Die Kampagne Mietenstopp hat sich bereits 2020 als bundesweites Bündnis konstituiert und die Forderung eines

Mietenstopps aufgestellt (Bündnis Mietenstopp: <https://mietenstopp.de/forderung-bundesregierung-mietenstopp/3-zentrale-bausteine-so-soll-der-mietenstopp-aussehen/>, 06.06.2025) Auch die SPD hat das Bündnis öffentlich unterstützt. Nach über fünf Jahren globaler Krisen, Inflation und explodierender Energie- und Verbraucher:innenpreise sind keine wirksamen Maßnahmen zur Regulation der Mietpreise ergriffen worden und die Mieten weiter dramatisch gestiegen. Bis zur vollständigen Implementierung einer umfassenden, dauerhaften Reform des sozialen Mietrechts, ist dringend ein sofortiger Mietenstopp für alle Mieterhöhungen in laufenden Mietverträgen sowie für Neuvermietung erforderlich. Dieser sorgt unmittelbar für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und bewirkt, dass Vermieter:innen nicht noch Mieterhöhungen durchsetzen, bevor eine strengere Regulation der Mieten mit dem Mietendeckel-Gesetz etabliert wird. Mit der Umsetzung der neuen Mietendeckel-Regelungen, wird das kurzfristige Programm des Mietenstopps abgelöst.

Um den unterschiedlichen Entwicklungen in den Ländern und Kommunen auch während der Geltungsdauer des Mietenstopps gerecht zu werden, sind in nicht angespannten Wohnungsmärkten Mieterhöhungen bis maximal in Höhe eines Inflationsausgleichs von zwei Prozent gestattet. Zudem wird die Möglichkeit einer Mietanpassung auf bis zu 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete für deutlich unterdurchschnittliche Mieten bestehen, um finanzielle Notlagen bei Eigentümer:innen zu vermeiden. Um der Realität teurer Baukosten gerecht zu werden, gilt für Neubauten für fünf Jahre nach ihrer Fertigstellung eine Ausnahmeregelung. Alle weiteren Schlupflöcher, die zur Umgehung der Mietpreisbremse genutzt werden, werden entsprechend des Antrags Mietpreisbremse verschärft – Mieten stoppen der Fraktion Die Linke (Bundestagsdrucksache 21/355) geschlossen.

Zu III.1.: Zur Vorbereitung des Mietendeckel-Gesetzes als dauerhafte Reform des Mietrechts wird die Definition zweier wohnungspolitischer Steuerungselemente angepasst und somit die Voraussetzung für eine zielsichere und wirksame Mietpreisregulierung geschaffen.

Zum einen wird das geltende System der Referenzmiete reformiert. Als Ortsübliche Vergleichsmiete gilt zukünftig die echte Durchschnittsmiete für Wohnungen der gleichen Baujahr- und Ausstattungsklasse. Fortan fließen nicht nur die Angebotsmieten der letzten fünf Jahre, sondern alle tatsächlich gezahlten Mieten (auch Bestands- und Sozialmieten) ein. So genannte „Wuchermieten“, die eigentlich illegal überhöht sind sowie Neubaumieten, fünf Jahre nach ihrer Fertigstellung, die aus Rücksicht auf die aktuell hohen Baukosten aus der strengen Mietpreisregulation ausgenommen sind, fließen, da sie unregulierte Spitze des Wohnungsmarktes darstellen, nicht in die Berechnung der Durchschnittsmiete ein. Der Mietspiegel – das Bestimmungsinstrument der ortsüblichen Vergleichsmiete – bildet fortan die echte Durchschnittsmiete ab. Der Mietspiegel ist die Berechnungsgrundlage für die Steuerungsinstrumente wie Mietpreisbremse oder Kappungsgrenze. Stichproben weisen darauf hin, dass der Mietspiegel in angespannten Wohnungsmärkten allein durch die Umstellung der Berechnung sechs Prozent niedriger liegen würde (Holm, Andrej: Hohe Mieten sind überall. 2025, <https://www.rosalux.de/publikation/id/53096/hohe-mieten-sind-ueberall>). Als Datengrundlage zur Berechnung der echten Durchschnittsmiete kann der jährliche Mikrozensus oder, sobald geschaffen, ein regionales Mietenkataster dienen. Damit wird die komplizierte Berechnungsmethodik der sehr verschieden ausgestalteten Mietspiegeluntersuchungen durch ein transparentes System statistisch erfasster Durchschnittsmieten abgelöst.

Zum anderen wird das bislang existierende System der Ausweisung von angespannten Wohnungsmärkten reformiert und harmonisiert. Wo bislang systematische Probleme in der Auswahl der Kriterien für die Ausweisung angespannter Wohnungsmärkte vorlagen, wird nun eine einheitliche, überarbeitete Grundlage geschaffen. Basierend auf den Kriterien der örtlichen Bevölkerungsentwicklung, der Leerstandsquote, dem Verhältnis zwischen Bestands- und Angebotsmieten sowie der Mietkostenbelastung, werden drei Gebietskategorien unterschieden. Die Fähigkeit dieser Kriterien Gebiete entsprechend ihrer Situation auf dem Mietwohnungsmarkt zu differenzieren und zu kategorisieren wurde bereits in Studien getestet (Holm, Andrej: Hohe Mieten sind überall. 2025, <https://www.rosalux.de/publikation/id/53096/hohe-mieten-sind-ueberall>). Die Einführung der dritten Gebietskategorie der Wohnungsnotlagegebiete reagiert auf die besonders dramatischen Dynamiken in einigen Großstädten. In diesen Gebieten sind Stichproben zufolge die von 2010 bis 2022 um durchschnittlich 94 Prozent gestiegen. Die Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten lag dort 2022 bei 8,03 €/m² (Holm, Andrej: Hohe Mieten sind überall. 2025, <https://www.rosalux.de/publikation/id/53096/hohe-mieten-sind-ueberall>). Mit einer eigenen Gebietskategorie für diese extremen Fälle kann zielsicher gesteuert werden. So kann die Mietentwicklung differenziert nach den jeweiligen örtlichen Voraussetzungen gesteuert werden.

Zu III.2: Die einzuführenden kommunalen Mietobergrenzen basieren auf den bereits etablierten Steuerungsinstrumenten der Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse, die verschärft werden. Durch den Rückgriff auf die bereits gängigen Elemente ist Rechtsicherheit gegeben.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Im Bestand existieren je nach Gebietskategorie herabgesenkte Kappungsgrenzen von maximal zehn, sechs, null (und in Ausnahmefällen) zwei Prozent. In allen Gebietskategorien dürfen die Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen nicht zu einer Überschreitung der lokalen Durchschnittsmiete führen.

Die Regulation der Wiedervermietung orientiert sich an der seit 2015 in vielen Kommunen praktizierten Mietpreisbremse, schließt aber die bisherigen Ausnahmen und Umgehungsmöglichkeiten konsequent aus. Sie gilt unbefristet mit gebietsspezifisch unterschiedlich regulierten Mietobergrenzen. Um keine zu schnellen Sprünge im Mietanstieg zu erlauben und um keinen Anreiz für Entmietungen beispielsweise durch vorgeschobene Eigenbedarfe oder ähnliches zu schaffen, orientiert sie sich außerdem an der jeweils zuvor gezahlten Vormiete. Damit geltendes Recht eingehalten wird, müssen Vermieter:innen verpflichtet werden, Auskunft über die Vormiete zu geben. Dies könnte zum Beispiel über die Einführung eines Miet- und Wohnkatasters hergestellt werden. Für Vermieter:innen, die bislang zu sehr günstigen Preisen vermietet haben, gilt eine Ausnahmeregelung. Sie dürfen die Mieten etwas stärker gegenüber der Vormiete anheben, als Vermieter:innen, die bereits in der Vergangenheit stets die Miete angehoben haben. Hierdurch soll eine Benachteiligung derjenigen vermieden werden, die durch ihre bislang niedrigen Mieten nicht Teil des Problems waren. Da in nicht angespannten Wohnungsmärkten bislang eine verfassungsgemäße Grundlage fehlt, um die Wiedervermietungsflächen zu kappen, sind feine Kriterien bei der Gebietskategorisierungen festgeschrieben, die bei einem plötzlichen Ansteigen der Wiedervermietungsflächen, die Einstufung in einen angespannten Wohnungsmarkt veranlassen.

Zu III.3.: In angespannten Wohnungsmärkten wie auch in Wohnungsnotlagegebieten werden Mieten, die oberhalb der zulässigen Mietobergrenzen für Wiedervermietungen liegen abgesenkt. Auch hierdurch wird eine Gleichbehandlung von Vermieter:innen wie auch von Mieter:innen hergestellt. Der Fakt, dass eine Miete bereits in der Vergangenheit zu hoch angehoben wurde, kann nicht allein einen derart hohen Vorteil bzw. Nachteil rechtfertigen.

Der anhaltend hohe Wohnungsmangel wird von einem Teil der Vermietenden ausgenutzt, um unangemessen hohe Mieten zu verlangen. Mangels ausreichendem Wohnungsangebot zu angemessenen Konditionen gehen einige Mieter:innen diese Mietverhältnisse ein. Obgleich bei einer um 20 Prozent überhöhten Miete eine Ordnungswidrigkeit nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) vorliegt, reichen die bestehenden ordnungsrechtlichen Instrumentarien nicht aus, um dieser Ordnungswidrigkeit hinreichend zu begegnen. Dass der regelnde sogenannte Mietwucherparagraph nach dem BGH-Urteil von 2005 (BGH Urteil VIII ZR 44/04 vom 13.04.2005) entschärft ist, ist hinlänglich bekannt. Denn die Rechtsprechung stellt hohe Anforderung an das in § 5 WiStG Absatz 2 Satz 1 zweiter Halbsatz formulierte Tatbestandsmerkmal der „Ausnutzung“ eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen durch Vermieter:innen. Die Beweislast liegt hier bei den Behörden, die nachweisen müssen, dass der:die Vermieter:in die subjektive Zwangslage der Mieter:innen ausgenutzt hat. Genau dies ist in der Praxis sehr schwer nachweisbar. Es bedarf hier einer gesetzlichen Anpassung, um den Mietwucherparagraphen schärfer zu stellen. Dazu liegt bereits ein mit Ländermehrheit im Bundesrat beschlossener Gesetzentwurf vor. Um eine Mietüberhöhung als Ordnungswidrigkeit zu ahnden, muss das subjektive Tatbestandsmerkmal der Ausnutzung einer Zwangslage gestrichen werden. Das befreit die Mieter:innen auch von ihrer Beweislast. Eine Erhöhung des Bußgeldrahmens ist für eine hinreichende generalpräventive Wirkung unter heutigen Marktverhältnissen notwendig.

Zu III.4.: Vermieter:innen, die aufgrund der Bestimmungen in eine wirtschaftliche Notlage geraten würden, können über eine Härtefallregelung eine Ausnahme von den Regelungen des Mietendeckels beantragen. Ihre wirtschaftliche Not ist nachzuweisen.

Zu III.5.: Um die Wirksamkeit des Mietendeckelgesetzes zu garantieren, werden die zuständigen Behörden in die Lage versetzt, die Kontrolle der Einhaltung vorzunehmen. Hierfür müssen bundesweit mindestens 9.000 Stellen geschaffen werden. Der Bund schafft hierfür lediglich die entsprechenden Verwaltungsverfahren, die Länder sind für die Umsetzung zuständig.

Zu IV.: Auch in der Bundesrepublik hat die Wohnungsgemeinnützigkeit bereits gegolten, aber in einer modernisierten Form müssten mehr Transparenz für die Vorstände, effektive Kontrolle und Verbot von Konzernbildung ergänzt werden.