

Entschließungsantrag

der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Renate Künast, Luise Amtsberg, Annalena Baerbock, Volker Beck (Köln), Harald Ebner, Matthias Gastel, Kai Gehring, Bärbel Höhn, Katja Keul, Sylvia Kotting-Uhl, Oliver Krischer, Stephan Kühn (Dresden), Monika Lazar, Steffi Lemke, Nicole Maisch, Peter Meiwald, Irene Mihalic, Özcan Mutlu, Dr. Konstantin von Notz, Friedrich Ostendorff, Corinna Rüffer, Hans-Christian Ströbele, Markus Tressel, Dr. Julia Verlinden, Dr. Valerie Wilms und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

**zu der dritten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung
– Drucksachen 18/3121, 18/3250, 18/4220 –**

Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Eine robuste Mietpreisbremse ist ein Rettungsschirm, der schnell aufgespannt werden muss, um auf den stark angespannten Wohnungsmärkten in Deutschland bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Der grundlegende Mechanismus der Mietpreisbremse ist die Begrenzung der Wiedervermietungsmieten bei 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Jede Ausnahme von dieser Regel schwächt die angestrebte Wirkung. Jede unnötige Hürde verzögert ihre Anwendung und lässt die Mieten weiter steigen. Die Ausnahmeregelungen und Einführungshürden beim Mietrechtsnovellierungsgesetz der Bundesregierung behindern die Umsetzung einer robusten Mietpreisbremse massiv und reduzieren die Handhabbarkeit deutlich. Leider hat es die Bundesregierung darüber hinaus versäumt, die Mietpreisbremse in ein umfassendes wohnungspolitisches Konzept einzubetten.

Die Einführung des Bestellerprinzips ist ein wichtiges marktwirtschaftliches Instrument, um die finanzielle Belastung von Wohnungssuchenden in angespannten Wohnungsmärkten zu reduzieren.

Von Bedeutung für die Entwicklung der Wohnraumknappheit ist neben dem Verzicht auf Ausnahmen auch das schnelle Inkrafttreten der Mietpreisbremse in den betroffenen Ländern und Kommunen. Je mehr Zeit bis zum Inkrafttreten verstreicht, desto teurer wird der Wohnraum in den Regionen mit Nachfrageüberhang. In einer

Studie im Auftrag der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wurde nachgewiesen, dass seit der Ankündigung (im Sommer 2013 durch Kanzlerin Merkel) in acht von elf untersuchten Städten mit hoher Wohnraumnachfrage Vermieterinnen und Vermieter sogar schneller steigende Mietpreise nehmen als vor der Ankündigung. Seit Sommer 2013 sind in den elf untersuchten Städten die Mietpreise stark gestiegen. Haushalte, die dort seither eine Wohnung (Beispiel 65qm-Wohnung) anmieteten, zahlen jetzt deutlich mehr als sie mit einer robusten Mietpreisbremse für die Miete aufwenden müssten. Die Verzögerung der Mietpreisbremse seit dem Sommer 2013 kostet sie durchschnittlich 1671 Euro pro Jahr (anmietende Haushalte in Regensburg), 1.300 Euro (Hamburg), 1.283 Euro (Mainz), 1.217 Euro (Berlin), 968 Euro (Heidelberg), 957 Euro (Jena und Darmstadt). Je mehr Zeit bis zum Inkrafttreten verstreicht, desto so höher sind diese Mehrbelastungen, denn in allen elf untersuchten Städten stiegen die Mieten bis heute weiter an.

Der Bundesrat führt in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf an, dass die Länder die umfangreichen Auflagen im MietNovG kaum bis zum Jahr 2020 umsetzen können. „Durch die gesetzlichen Vorgaben zur Begründung der Verordnung - nach dem Wortlaut müssen wohl neben der Tatsache, warum in jeder einzelnen aufgenommenen Gemeinde ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, zusätzlich die mit jeder einzelnen Gemeinde vereinbarten Maßnahmen zur Behebung der Anspannungen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt dargelegt werden - ist es der Landesregierung kaum möglich, die Verordnung in der vorgegebenen Zeit bis 2020 zu erlassen“ (BR-Drs. 447/14 (B), Ziffer 2).

- II. Um im Mietrechtsnovellierungsgesetz eine robuste Mietpreisbremse zu verankern, fordert der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auf,
 1. die Befristung der Mietpreisbremse auf mindestens zehn Jahre auszudehnen,
 2. umfassende Modernisierungen nicht von der Mietpreisbremse auszunehmen,
 3. nur erstvermietete Neubauwohnungen anstatt alle Neubauwohnungen von der Mietpreisbremse auszunehmen,
 4. keine unnötigen Hürden, wie fragwürdige Kriterien zur Definition von Wohnraummangelgebieten, einzuführen,
 5. keine Maßnahmenpläne zur Behebung von Wohnraummangel, als Bedingung für die Einführung der Mietpreisbremse, von Ländern und Kommunen zu verlangen,
 6. Mieterinnen und Mietern zu ermöglichen,
 - a) dass sie zu viel gezahlte Miete ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Zahlung zurückverlangen können und nicht erst ab erfolgter Rüge und in Verbindung damit auch
 - b) Vermieter zu verpflichten, den Mieterinnen und Mietern unverzüglich nach Vertragsbeginn Auskunft über alle Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind und ihnen auf Verlangen Einsicht in die zugrunde liegenden Belege zu gewähren,
 7. den Paragraphen § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes wieder zu einem praxistauglichen Instrument gegen Mietpreisüberhöhung zu machen, indem auf das Tatbestandsmerkmal des Ausnutzens verzichtet und geregelt wird, dass Mietentgelte dann unangemessen hoch sind, wenn sie die ortsübliche Miete um mehr als 20 Prozent übersteigen, sofern in der Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde vergleichbarer Wohnraum knapp ist,

8. die Reform der Modernisierungsmieterhöhung zügig umzusetzen, die Umlage deutlich abzusenken, dabei nur Energiesparmaßnahmen und Barriereabbau zu erfassen und Luxusmaßnahmen und sonstige Maßnahmen auszuklammern.

Berlin, den 3. März 2015

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Begründung

Die Begrenzung der Wiedervermietungsmieten in Gebieten mit Wohnraummangel, ist angesichts der stetig steigenden Neuvertragsmieten notwendig und sinnvoll.

Ist der Zeitraum für die Anwendbarkeit zu kurz, haben die betroffenen Wohnungsmärkte kaum eine Möglichkeit zu entspannen. Die wohnungspolitischen Maßnahmen vor Ort müssen auch die Möglichkeit haben, Wirkung zu entfalten.

Die Wirkung der Mietpreisbremse wird ebenfalls durch die zahlreichen Ausnahmen untergraben. Es sollen umfassend modernisierte Wohnungen von der Begrenzung der Wiedervermietungsmiete ausgenommen werden. Anknüpfungspunkt für eine sachgemäße Auslegung kann § 16 Absatz 1 Nummer 4 WoFG sein, welche einen wesentlichen Bauaufwand erfordert. Dieser ist dann gegeben, wenn die Investitionskosten etwa ein Drittel vergleichbarer Neubauwohnungen betragen. Damit wird für Vermieter der falsche Anreiz gesetzt, während eines Mieterwechsels möglichst hochpreisig (und nicht: möglichst bedarfsgerecht) zu modernisieren, um die Mietpreisbremse gezielt zu unterlaufen. Bezahlbarer Wohnraum geht durch diese Ausnahmenregelung verloren und daher sollte sie gestrichen werden.

Eine weitere Ausnahme betrifft alle Wohnungen die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden. Auch hier wird ein relevanter Anteil an Wohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen. Damit der Neubau dennoch nicht durch die Regelung behindert wird, fordern wir erstvermietete Neubauwohnungen von der Mietpreisbremse auszunehmen.

Im Gesetzentwurf sind zusätzlich unnötige Hürden bei der Einführung der Mietpreisbremse vor Ort enthalten. Bereits heute können Landesregierungen Gebiete oder Teilgebiete festlegen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, und hier Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlung erlassen (§ 577 a Absatz 2). Obwohl es sich hier auch um einen Eingriff in das Eigentumsrecht des Eigentümers handelt, sind weitergehende Kriterien zur Festlegung der Gebiete nicht erforderlich. Daher ist es nicht nachvollziehbar, warum das für die Einführung der Mietpreisbremse in denselben Gebieten erforderlich sein soll. Das hat auch der Bundesrat in seiner Stellungnahme bestätigt und gefordert die Kriterien zu streichen. Sie sind nach Einschätzung der Länder weder erforderlich noch zielführend.

Außerdem werden die Länder verpflichtet, in der Begründung der Rechtsverordnung zur Einführung der Mietpreisbremse, Maßnahmen der Landesregierungen aufzuführen, mit denen der Wohnraummangel behoben werden soll. Welche Instrumente diese Maßnahmenpakete enthalten müssen, ist unklar. Das schafft Rechtsunsicherheit und verzögert die Einführung der Mietpreisbremse vor Ort unnötig. Deswegen ist diese Bedingung zu streichen.

Auch mit den Regelungen bezüglich dem unerlaubten Überschreiten der Mietpreisbremse erschwert die Bundesregierung die Anwendbarkeit der Regelung. Der Mieter kann zu viel gezahlte Miete erst ab dem Zeitpunkt zurückverlangen, ab dem er den Vermieter gerügt hat. Damit hat der Vermieter keinen Anreiz, sich bereits beim Vertragsabschluss an die gesetzliche Regelung zu halten. Daher sollte die zu viel gezahlte Miete insgesamt vom Mieter zurückverlangt werden können.

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz soll entsprechend der Bundesratsinitiative von Hamburg (BR-Drs. 176-13) geändert werden und so wieder zu einem wirksamen und objektiven Instrument gegen die Mietpreisüberhöhung in knappen Wohnungsmärkten werden.

