

Antrag

der Fraktion Die Linke

Mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt: ein Mieten-Scan für Berlin

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, softwaregestützt im Internet auf gängigen Plattformen veröffentlichte Inserate für Mietwohnungen danach auszuwerten, inwiefern die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) überschritten werden soll bzw. ob eine unzulässige Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG vorliegt.

Anschließend soll der Senat in Abstimmung mit den bezirklichen Wohnungsämtern die Vermieter*innen der Mietwohnungsangebote kontaktieren, auf Verstöße gegen die Mietpreisbremse hinweisen und Fälle von Mietwucher ahnden.

Der Senat wird beauftragt eine halbjährliche Statistik über Verstöße und Ahndungen zu erstellen, die dem für Wohnen zuständigen Ausschuss erstmalig zum 31. Dezember 2023 vorgelegt werden soll.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 30. Dezember 2023 zu berichten.

Begründung

Seit 8 Jahren gilt die sogenannte Mietpreisbremse in Berlin. In zahlreichen Analysen konnte die ungenügende Wirksamkeit dieses Instruments nachgewiesen werden. Der Berliner Mieterverein hat Mitte Mai 2023 eine Untersuchung veröffentlicht, in der sie knapp 935 Prüffälle juristisch untersucht und ausgewertet haben (vgl. <https://www.berliner-mieterverein.de/downloads/studie-mietpreisbremse-faelle-2021-pm-2313.pdf>). Die nach Gesetz zulässige Miethöhe wurde in 912 Fällen (98 Prozent) überschritten. In knapp der Hälfte der Fälle lagen die Überschreitungen sogar bei mehr als 50 Prozent über der zulässigen Miethöhe, was den Tatbestand des Mietwuchers erfüllt.

Die geringe Wirksamkeit der Mietpreisbremse lässt sich u.a. damit erklären, dass Mieter*innen selbstständig von diesem Instrument Gebrauch machen und eine unzulässige Miete beim Vermieter rügen müssen. Viele Mieter*innen schrecken von diesem Schritt zurück. Anders als beim Berliner Mietendeckel können die Behörden keine Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten. Es bleibt allein der zivilrechtliche Weg für Mieter*innen.

Eine Novellierung des Bundesrechts ist dringend notwendig. Ausnahmeregelungen, etwa dass die Mietpreisbremse weder bei umfassender Sanierung noch, wenn die Vormiete bereits höher war als zulässig oder in möblierten Wohnungen gilt, sollten ersatzlos gestrichen werden. Um den Mietenanstieg tatsächlich zu bremsen, sollte als Höchstmiete künftig nur die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel) oder die darunter liegende Miete, sofern Vormieter*innen weniger gezahlt haben, zulässig sein. Zudem sollte die Möglichkeit einer behördlichen Überprüfung und Sanktionierung der Mietpreisbremse geschaffen werden.

Aber auch ohne Änderung des Bundesrechts kann das Bundesland Berlin weitere Spielräume ausschöpfen und sich hierbei an anderen Kommunen orientieren. Fälle von Mietwucher (§ 5 WiStG) werden in der Stadt Frankfurt am Main regelmäßig und erfolgreich geahndet. Die Stadt Freiburg im Breisgau hat ein Unternehmen damit beauftragt, die im Internet veröffentlichten Mietwohnungsangebote zu untersuchen. Die eingesetzte Software liefert Daten über die Inserate für alle Mietwohnungsangebote und ermittelt, ob eine überbewertete Angebotsmiete vorliegt. Anschließend schreibt die Kommune die betroffenen Vermieter*innen an. Bereits in mehr als 100 Fällen konnten in Freiburg überbewertete Mieten abgesenkt werden (vgl. <https://www.badische-zeitung.de/digitale-jagd-auf-wuchermieten--237755811.html>). Andere Kommunen, etwa die Stadt Stuttgart, sind diesem Beispiel bereits gefolgt. Ein „Mieten-Scan“ kann damit auch für Berlin ein Baustein sein, u.a. um die Wirksamkeit der Mietpreisbremse zu erhöhen.

Zudem dient ein „Mieten-Scan“ dazu, mehr Transparenz in den Berliner Wohnungsmarkt zu bringen. Eine Kompletterhebung sämtlicher Angebotsmieten von Mietwohnungen, die auf den gängigen Plattformen inseriert werden, hilft, um die tatsächliche Marktdynamik und Situation für die Mieter*innen in der Stadt besser abzubilden.

Ein solcher „Mieten-Scan“ sollte nur der erste Schritt hin zu einem Mieten- und Wohnungskataster sein. Ein solches Kataster wird benötigt, um die Verwaltung in die Lage zu versetzen, die Funktionsfähigkeit des Mietwohnungsmarktes einschätzen, schützen und fördern zu können sowie frühzeitig Handlungsbedarfe zu erkennen und Ziele zu definieren. Neben mietspiegelrelevanten Merkmalen, sollte ein solches Kataster die jeweilige Miethöhe, Eigentümer*in und wirtschaftlich Berechtigte von Wohnungen erfassen. Ein „Mieten-Scan“ kann dabei helfen einen Grundstock an Daten zu bilden, auf den aufbauend ein Mietenkataster sukzessive aufgesetzt werden kann.

Berlin, den 20. Juni 2023

Helm Schatz Schenker
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke