

Antrag

der Fraktion Die Linke

Wohnen muss bezahlbar sein – Berlin braucht einen Mietendeckel

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, umgehend Bundesratsinitiativen mit folgenden Inhalten einzuleiten:

1. Aufforderung an die Bundesregierung einen bundesweiten Mietendeckel mit folgenden und nach den lokalen Verhältnissen auf den Wohnungsmärkten differenzierten Inhalten, dem Bundestag zur Beschlussfassung vorzulegen:
 - a. Bundesweiter Mietestopp für sechs Jahre für bestehende Mietverhältnisse für nicht preis-gebundenen Wohnraum. Im Anschluss Begrenzung von Mieterhöhungen in Höhe der Inflationsrate, höchstens jedoch zwei Prozent pro Jahr und Kappung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.
 - b. Mietobergrenzen für Neu- und Wiedervermietungsmiten von nicht-preisgebundenem Wohnraum bis zum Baujahr 2020 in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.
 - c. Absenkung der Modernisierungumlage auf zwei Prozent bzw. auf maximal einen Euro pro Quadratmeter.
 - d. Absenkung von mindestens 20 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden überhöhten Bestandsmiten auf das ortsübliche Vergleichsmietenniveau.
 - e. Einführung von Härtefallregelungen zur Abmilderung der wirtschaftlichen Folgen bei dauerhaften Verlusten oder Substanzgefährdung.
2. Aufforderung an die Bundesregierung, die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu reformieren, indem die bisherige Erhebung marktorientierter Durchschnittsmieten über den Mietspiegel durch kommunale Mietenkataster ersetzt wird, in die alle Mieten miteinfließen, um die echte Durchschnittsmiete zu ermitteln.

- a. Differenzierung in entspannte, angespannte und eine neu einzuführende Kategorie von besonders angespannten Wohnungsmärkten (sogenannte Wohnungsnotgebiete), die durch einen überdurchschnittlichen Mietanstieg, eine überdurchschnittliche Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten sowie eine sehr hohe Anzahl an Haushalten mit einer Wohnkostenüberbelastung gekennzeichnet sind.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 1. Mai 2025 zu berichten.

Begründung

Die Angebotsmieten gehen seit Jahren durch die Decke und stiegen allein zwischen 2022 und 2023 um mehr als ein Fünftel an. Seit der Energiepreiskrise explodieren die Nebenkosten und erreichen nicht selten das Niveau einer zweiten Miete. Nachzahlungsforderungen von oft mehreren tausend Euro belasten die Menschen zusätzlich. Mit dem neuen Mietspiegel 2024 eröffnen sich für Vermieter*innen erneut weitere Mieterhöhungsspielräume in dem ohnehin überhitzten Wohnungsmarkt.

Die Politik des Berliner Senats wie auch die der Bundesregierung haben den Neubau von Wohnungen als die Lösung der Wohnungsfrage auserkoren. Damit suggerieren sie, durch Neubau von Wohnungen könne der Anstieg der Mieten zeitnah und in relevantem Ausmaß gebremst, könnten zu hohe Mieten womöglich gesenkt werden. Weder auf nationaler noch auf internationaler Ebene gibt es Beispiele, die Anlass dazu geben, dies für möglich oder gar wahrscheinlich zu halten. Ein Nachweis wird an anderer Stelle zu führen sein, weil sowohl die Bundesregierung als auch der Senat die jeweiligen Neubauziele deutlich verpassen.

Um den drastischen Mietanstieg bei Neuvermietungen und im Bestand zu stoppen und überhöhte Mieten abzusenken, ist eine stärkere Regulierung unumgänglich. Die bislang bestehende Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse haben die Mietpreisexplosion kaum abmildern können. Die Einführung des Berliner Mietendeckels unterbrach hingegen die Preissteigerungen bei Wiedervermietungsangeboten und im Bestand.

Durch einen bundesweiten Mietendeckel nach Vorbild des Berliner Mietendeckels soll Mieter*innen eine Atempause verschafft und sollen die Mietpreise auf ein leistbares Niveau reguliert werden. Da die Wohnungsmärkte regional stark differenziert sind, werden die neuen Regularien an die Situation der lokalen Wohnungsmärkte angepasst.

Hierzu wird neben den bisherigen Kategorien der entspannten und angespannten Wohnungsmärkten eine neue Kategorie für Städte mit besonders angespannten Wohnungsmärkten, sogenannte „Wohnungsnotlagengebiete“, eingeführt. Wohnungsnotlagengebiete sind gekennzeichnet durch einen überdurchschnittlichen Anstieg der Bestands- und Angebotsmieten innerhalb der letzten fünf Jahre, eine überdurchschnittliche Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmiete und einen Anteil von mindestens 50 Prozent der Haushalte, die mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Warmmiete ausgeben müssen.

Unser Vorschlag für einen bundesweite Mietendeckel ist angelehnt an die Regelungen des MietenWoG Bln. Zu den Bestandteilen gehören folgende Inhalte:

- a. Ein bundesweiter, sechsjähriger Mietestopp für nicht-preisgebundenen Wohnraum, der in Wohnungsnotgebieten nach Ablauf der fünf Jahre weiter verlängert werden kann. Im Anschluss an den Mietestopp dürfen die Mieten maximal in Höhe der Inflationsrate bzw. maximal um zwei Prozent pro Jahr steigen. Umgesetzt werden kann das zum Beispiel durch eine Reform der Kappungsgrenze.

- b. Die Einführung von Mietobergrenzen für Neu- und Wiedervermietungen für nicht-preisgebundenen Wohnraum bis zum Baujahr 2020. In Wohnungsnotlagegebieten werden Neu- und Wiedervermietungsmieten auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt, auf angespannten Wohnungsmärkten dürfen sie die OVM maximal um fünf Prozent übersteigen. Dazu soll der Mietspiegel reformiert werden.
- c. Die Umlage von Modernisierungskosten wird auf zwei Prozent bzw. maximal einen Euro abgesenkt. Zugleich werden deutlich mehr Fördermittel für energetische Gebäudesanierungen zur Verfügung gestellt, um die umlagefähigen Kosten von Modernisierungen weiter zu drücken und für die Mieter*innen Warmmietenneutralität zu erreichen.
- d. In Wohnungsnotgebieten wird eine Möglichkeit zur Absenkung überhöhter Mieten auf ein leistbares Niveau in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete geschaffen. Dazu soll zum Beispiel §5 Wirtschaftsstrafgesetz verschärft werden.
- e. Um unbillige Härten und einen Substanzverlust durch den Mietendeckel zu vermeiden, sollen Härtefallregelungen getroffen werden, um die Erwirtschaftung dauerhafter Verluste zu verhindern.

Als zweite Maßnahme sollen im Rahmen einer weiteren Bundesratsinitiative die Regelungen zur Erstellung von Mietspiegeln neu gefasst werden. Diese werden von vielen Mieter*innen aktuell nachvollziehbarerweise als reine „Mieterhöhungsspiegel“ betrachtet. Aktuell bildet der Mietspiegel eine marktorientiert modifizierte Durchschnittsmiete ab. Die durch den Mietspiegel erfasste „ortsübliche Vergleichsmiete“ lässt alle Mieten außer Betracht, die sich in den letzten sechs Jahren nicht verändert haben. Dabei handelt es sich in der Regel um geringere Mieten, die einen preisdämpfenden Effekt auf die ortsübliche Vergleichsmiete erzielen würden. Durch ein kommunales Mietenkataster soll in Zukunft eine echte Durchschnittsmiete als ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden, in der die Gesamtheit der bestehenden Mietverhältnisse unabhängig von ihrem Zustandekommen abgebildet wird.

Berlin, den 25.11.2024

Helm Schulze Schenker
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke