

Bundesweiter Mietendeckel. Regelungsmöglichkeiten und Beitrag für eine soziale Wohnraumversorgung

Ein bundesweiter Mietendeckel ist verfassungsrechtlich möglich, verbessert flächendeckend den Schutz vor steigenden und überhöhten Mieten und leistet damit einen unverzichtbaren Beitrag zur Lösung der Wohnungsfrage. Zugleich kann er die staatlichen Ausgaben für Mietzuschüsse an einkommensärmere Haushalte senken. Allein in den 42 untersuchten Großstädten kann ein bundesweiter Mietendeckel mehr als einer Million Mieter:innen-Haushalten das Wohnen zu einer leistbaren Miete ermöglichen. Jeder siebte Haushalt würde so entlastet – in den besonders von der Wohnungsnot betroffenen Gebieten sogar jeder vierte. Um das gleiche Ziel zu erreichen, wären staatliche Mietzuschüsse, etwa durch Wohngeld, in Höhe von 5 Milliarden Euro pro Jahr nötig.

Zu diesen Ergebnissen kommt die Studie, die der Stadtsoziologe Andrej Holm (Humboldt-Universität zu Berlin) und der Fachanwalt für Mietrecht Benjamin Raabe im Auftrag der Fraktion DIE LINKE. Im Bundestag und der Rosa-Luxemburg-Stiftung verfasst haben.

Basierend auf der Auswertung aktueller Mietspiegel- und Zensusdaten zeigt die Studie die Notwendigkeit einer solchen umfassenden mietrechtlichen Neuregelung. Demnach sind in den untersuchten Städten die Bestandsmieten in den Jahren 2013 bis 2018 doppelt so schnell gestiegen wie die allgemeine Preisentwicklung. Die Marktmieten bei Neu- oder Wiedervermietung stiegen sogar fünfmal so schnell. Bisherige Versuche, die Mietsteigerungen zu begrenzen, haben sich als ungeeignet erwiesen. So sind etwa die Mieten in Städten mit Mietpreisbremse deutlich schneller gestiegen als in Städten ohne dieses Instrument.

Der 2020 eingeführte, aber im April 2021 aufgrund fehlender Landeskompetenz aufgehobene Berliner Mietendeckel war das einzige Instrument, das den seit zehn Jahren anhaltenden Mietenanstieg zumindest zeitweise aufhalten konnte. Der viel kritisierte Rückgang an Mietwohnungsangeboten, das zeigt die Studie, fand vor allem im oberen Preissegment statt. Seit dem Fall des Berliner Mietendeckels sind die Marktmieten wieder deutlich um etwa 8 Prozent gestiegen.

Der vorliegende Vorschlag für einen bundesweiten Mietendeckel greift die drei Elemente des Berliner Mietendeckels – Mietenstopp, Mietobergrenzen und Mietsenkung – auf. Dafür entwirft die Studie ein reformiertes Bundesmietrecht, das die bestehenden Instrumente (Mietpreisbremse, Kappungsgrenze) weiterentwickelt und früher geltende Regelungen (Durchschnittsmiete, Mietwucher-Paragraph) wiederbelebt.

- Ein **Mietenstopp** gilt in allen Regionen, die von überdurchschnittlichen Mietsteigerungen betroffen sind. Dafür wird die Kappungsgrenze auf den Inflationsausgleich abgesenkt. Die allgemeine Mietentwicklung wird außerdem bundesweit gedämpft durch die Einführung einer echten Durchschnittsmiete, wie sie bis 1982 galt. Sie ersetzt das aktuelle Mietspiegelsystem, das durch die ausschließlich Berücksichtigung neuerer Mietverträge strukturell Mietsteigerungen begünstigt.
- **Mietobergrenzen** werden in angespannten Wohnungsmärkten durch eine verschärfte Mietpreisbremse garantiert. Ausnahmen für Modernisierungen oder überhöhte Vormieten werden gestrichen und die Begründung erleichtert. Durch die Reaktivierung des „Mietwucher-Paragraphen“ (§ 5 WiStG) kann bundesweit keine Miete, Neubau ausgenommen, die Durchschnittsmiete um mehr als 20 Prozent überschreiten.
- **Mietsenkungen** sind bundesweit durch den reformierten § 5 WiStG möglich. Mieten, die die Durchschnittsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigen, können auf diesen Wert abgesenkt werden. Zuständig dafür sind die lokalen Wohnungsämter – die Mieter:innen werden somit bei der Durchsetzung ihrer Rechte nicht länger allein gelassen.

Zusätzlich zu diesen, für ausgeglichene und angespannte Wohnungsmärkte geltende Regelungen enthält der bundesweite Mietendeckel für besonders betroffene „**Wohnungsnotgebiete**“ einen neuen, weitergehenden mietrechtlichen Rahmen. Als Wohnungsnotgebiete sollen, zeitlich befristet, Städte gelten, in denen zwei von drei der folgenden Kriterien gelten: überdurchschnittlicher Anstieg der Bestands- und Angebotsmieten in den vergangenen fünf Jahren; überdurchschnittlich große Kluft zwischen den Bestands- und Marktmieten; Wohnkostenüberlastung bei mehr als der Hälfte der Haushalte, diese also mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Bruttowarmmiete ausgeben.

In diesen Gebieten, in denen der Wohnungsmarkt nachweisbar bei der sozialen Wohnraumversorgung versagt hat, greifen besondere Regelungen:

- Die Bestandsmieten werden eingefroren.
- Wiedervermietungsmieten dürfen die örtliche Durchschnittsmiete nicht übersteigen.
- Überhöhte Mieten werden auf 20 Prozent oberhalb einer leistbaren Miete abgesenkt. Diese wird von den Gemeinden auf 30 Prozent des örtlichen Median-Nettoeinkommens festgesetzt.

Die Studie identifiziert insgesamt elf Städte, die als „Wohnungsnotgebiete“ einzustufen sind: Berlin, Bielefeld, Frankfurt/M., Freiburg, Hamburg, Heidelberg, Köln, Mainz, München, Osnabrück und Stuttgart. In diesen Städten würde der bundesweite Mietendeckel fast 870.000 Haushalten eine leistbare Miete sichern. Jeder vierte Haushalt würde so entlastet. Insgesamt würden ca. 1,1 Millionen Mieter:innen-Haushalte allein in den 42 untersuchten Städten entlastet. Hinzu kommen dort 580.000 Mieter:innen-Haushalte, die durch eine verschärfte Mietpreisbremse bei Umzügen geschützt werden. Der Staat würde dadurch 5 Milliarden € an Subjektförderung einsparen.

Übersicht Bundesweiter Mietendeckel:

Stufe	Ausgeglichener Wohnungsmarkt	Angespannter Wohnungsmarkt	Städte mit Wohnungsnotlage
Referenzmiete	Echte Durchschnittsmiete	Echte Durchschnittsmiete	Echte Durchschnittsmiete
Kappungsgrenze für Mieterhöhungen	20 % innerhalb von drei Jahren	Inflationsrate (Mietestopp) bis 15 %	0 % - Keine Mieterhöhungen möglich
Wiedervermietungsmiete	-	bis zu 10 % über Referenzmiete	Referenzmiete
Höchstzulässige Miete	20 % über Referenzmiete	20 % über Referenzmiete	20 % über leistbarer Miete
Zusätzlich leistbare Wohnungen	108.740	173.045	867.304

Der bundesweite Mietendeckel ist durch das Anknüpfen an bestehende Regelungen, durch die Abstufung der Instrumente je nach örtlicher Wohnungsmarktlage sowie z.T. durch zeitliche Befristungen verfassungskonform ausgestaltet – das zeigt die Studie in der ausführlichen Auseinandersetzung mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts. Durch einen klaren bundesgesetzlichen Rahmen, der zugleich die Länder verpflichtet, für angespannte oder Wohnungsnotlagen die entsprechenden Instrumente auf dem Verordnungsweg zu ermöglichen, wird der verfassungsrechtlichen Auflage entsprochen, für einen regional differenzierten Ausgleich zwischen Eigentumsgarantie und der im Bereich Wohnen besonders ausgeprägten grundgesetzlichen Sozialbindung des Eigentums zu sorgen.

*Caren Lay (MdB, stv. Vorsitzende und mietenpol. Sprecherin Fraktion DIE LINKE)
Armin Kuhn (Mieten- und Wohnungspol. Referent, Rosa-Luxemburg-Stiftung)*