

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Klaus Ernst, Christian Görke, Susanne Hennig-Wellsow, Jan Korte, Ina Latendorf, Caren Lay, Ralph Lenkert, Christian Leye, Pascal Meiser, Thomas Lutze, Sören Pellmann, Victor Perli, Bernd Riexinger, Dr. Sahra Wagenknecht, Janine Wissler und der Fraktion DIE LINKE.

Bundesweiter Mietenstopp angesichts hoher Inflationsraten

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die hohe Inflationsrate zeigt seit Beginn des Jahres die enorme Verteuerung der allgemeinen Lebenshaltung auf. Insbesondere Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen sind mit einer Situation konfrontiert, die finanzielle Notlagen bedeuten und Verschuldung nach sich ziehen kann. Im Zuge weiter steigender Preise wird eine perspektivische Kalkulation der persönlichen Haushaltsmittel immer schwieriger. Neben den erhöhten Kosten für alltägliche Verbrauchsgüter schweben Mieter*innenhaushalte in ständiger Unsicherheit, dass ein nächstes Mieterhöhungsverlangen die Wohnkostenbelastung und damit die gesamten Lebenshaltungskosten zusätzlich in die Höhe treiben könnte. Doch hohe Mieten waren für viele Haushalte bereits vor der rasant steigenden Inflation ein relevanter Faktor der Haushaltsbelastung. Nicht nur, aber besonders für armutsgefährdete oder in Armut lebende Haushalte liegt die Wohnkostenbelastungsquote überdurchschnittlich hoch und stellt eine existenzielle Bedrohung dar.

Dass das Zuhause in der Mietwohnung nun noch teurer und prekärer werden kann, zeigt die Ankündigung von flächendeckenden Mieterhöhungen durch Vonovia, dem größten Wohnungsunternehmen in Deutschland, im Juni 2022. Vonovia begründet dies mit der steigenden Inflation, die angeblich nicht an den Mieten vorbei gehen könne. Dabei sind steigende Mieten kein Naturgesetz und es gibt keinen logischen Zusammenhang, der begründen könnte, dass Mieter*innen für den Inflationsausgleich oder etwaige Anlagerisiken von Vermieter*innen und Aktionär*innen aufkommen müssten. Setzt sich aber das Scheinargument und letztlich die Praxis der Mieterhöhungen durch große Wohnungskonzerne durch, so folgen auch andere Wohnungskonzerne. Die Mieterhöhungsspirale droht weiterhin an Fahrt aufzunehmen. Die Wohnungsfrage als Faktor der sozialen Ungleichheit wird sich weiter verschärfen. Vielen Mieter*innen droht im kommenden Jahr zudem eine Nebenkostenexplosion, denn der Gaspreis für Haushalte in Mehrfamilienhäusern hat sich Anfang 2022 fast verdoppelt. Die stark ansteigenden Energiekosten drohen zur „zweiten Miete“ zu werden, einige Wohnungsunternehmen gehen dabei jetzt schon von Nachzahlungen in Höhe von bis zu zwei Monatskaltmieten aus.

Es ist jetzt von besonderer Wichtigkeit, Mieterinnen und Mieter flächendeckend vor weiteren Preissteigerungen ihrer Wohnkosten zu schützen und ihnen für die Zeit hoher Inflation die Sicherheit im eigenen Zuhause zu geben und sie davor zu bewahren, dass Vermieter*innen die allgemeinen Mehrkosten auf ihre Miete umlegen dürfen und sie dadurch doppelt von der Verteuerungsrage betroffen sein werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

einen Gesetzesentwurf für einen bundesweiten Mietenstopp für sechs Jahre vorzulegen, der folgende Maßnahmen enthält:

1. eine gesetzlich verpflichtende Unterlassung von Mieterhöhungen durch
 - a) ein Moratorium für alle Mietanpassungen nach §§ 557 bis 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB),
 - b) eine Härtefallregelung für Vermieterinnen und Vermieter, nach der eine Mietanpassung von höchstens zwei Prozent pro Jahr bis maximal 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete zugestanden wird;
2. die Verschärfung der Mietpreisbremse durch
 - a) bundesweite Geltung,
 - b) Absenkung der erlaubten Übersteigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Wiedervermietung nach § 556d Absatz 1 BGB auf null Prozent,
 - c) Streichung der Ausnahmen in § 556e BGB,
 - d) Ausweitung der Mietpreisbremse auf Verträge für Kurzzeitvermietung,
 - e) Anwendung der Mietpreisbremse auf die Vermietung möblierten Wohnraums, durch Verpflichtung der gesonderten Aufführung des Möblierungszuschlags, und
 - f) Verschärfung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG), um Mietpreiserhöhungen und Mietwucher effektiver zu bekämpfen und Mietsenkungen durchsetzbar zu machen;
3. eine Änderung der Berechnung des qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB durch Streichung der Möglichkeit der Berechnung auf Basis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland.

Berlin, den 5. Juli 2022

Amira Mohamed Ali, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Begründung

Im Gegensatz zu den derzeit steigenden Kosten für Nahrungsmittel, Energie, Verkehr und anderen mobilen Gütern des alltäglichen Lebens, deren Ursachen multifaktoriell in Ressourcenknappheit, unterbrochenen Lieferketten, Rohstoffpreisen oder globalen wirtschaftlichen Problemlagen begründet sind, steigen Nettokaltmieten im Bestand nicht aufgrund etwaiger Produktionsbedingungen. Die Mieten steigen, weil sie erhöht werden. Dafür bietet das bestehende Mietrecht ausreichend Möglichkeiten. Mieterhöhungen sind beispielsweise nach § 558 BGB noch

immer bis zu 15% oder 20% in drei Jahren möglich. Der Mietspiegel ist kein Instrument der wirksamen Begrenzung der Mietkosten, sondern als Mieterhöhungsspiegel konstruiert, der lediglich die mögliche Steigerung der Miete vorgibt, nie aber die Preisentwicklung nach unten vorsieht. Auch die Mietpreissbremse nach § 556d BGB ist konzeptionell ein Instrument der nur marginal gedämpften Mietpreissteigerung. Ausnahmen aufgrund bereits überhöhter Vormieten oder Modernisierungsumlagen des vorigen Mietverhältnisses sowie die mangelnde Anwendbarkeit für Kurzzeitvermietungen und möbliertes Wohnen mindern die ohnehin schwache regulative Wirkung zusätzlich.

Eine Erhebung der Hans-Böckler-Stiftung hat für das Jahr 2021 ermittelt, dass 49,2 Prozent aller Haushalte, die in Deutschlands Großstädten zur Miete wohnen, mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufbringen müssen. Ungefähr ein Viertel der Haushalte müssen sogar mehr als 40 Prozent und knapp zwölf Prozent der Haushalte müssen mehr als die Hälfte für die Wohnkosten aufbringen. Dabei sind ärmere Haushalte proportional mehr belastet als Haushalte mit hohem Einkommen. Die steigenden Wohnkosten befördern die soziale Ungleichheit in der Gesellschaft. Das zeigt die Erhebung des Statistischen Bundesamtes für die gesamte Wohnkostenbelastung im Jahr 2021, nach der bei armutsgefährdeten Haushalten durchschnittlich 58,5 das Haushaltseinkommens für die Wohnung aufgebracht werden muss. (Quelle: Wohnkostenanteil und Wohnkostenüberbelastung - Statistisches Bundesamt (destatis.de))

Ein hohes Mietpreisniveau ist aber lange schon nicht mehr nur ein Phänomen der Metropolregionen mit enorm angespannten Wohnungsmärkten. Flächendeckend werden die Mieten teurer.

Während die Neben- und Betriebskosten derzeit vor allem durch die Energiepreise eine hohe Teuerungsrate aufweisen, wird die Wohnkostenbelastung insgesamt perspektivisch weiterwachsen. Es gilt jetzt dort zu regulieren, wo es möglich ist, um andere Treiber der Wohnkosten strikt einzudämmen. Deswegen müssen die Mietpreisspirale gestoppt und die Nettokaltmieten auf sechs Jahre eingefroren werden. Ein gleichzeitiges Verbot von Mieterhöhungen bei Neuvermietung bewirkt, dass kommende Mietspiegel im derzeit sechsjährigen Berechnungszeitraum ohne jegliche Mieterhöhung ermittelt werden, wodurch sich ein nachhaltiger, dämpfender Effekt auf das Mietpreisniveau entfalten wird. Es gilt in dieser Zeit das bestehende Mietrecht auf seine Wirksamkeit hin zu prüfen und gesetzgeberisch scharf zu stellen. Die Notwendigkeit dafür macht nicht zuletzt die jüngste Ankündigung flächendeckender Mieterhöhungen durch Vonovia, Deutschlands und sogar Europas größter Immobilienkonzern, deutlich. Für den Inflationsausgleich der Vermieter*innen sollen demnach die Mieter*innen zur Kasse gezwungen werden. In einem Interview wird offenkundig, dass Vonovia-Chef Rolf Buch dabei mit einem gleichbleibenden Umsatz kalkuliert (Quelle: Handelsblatt 03.06.2022, Vonovia-Chef Rolf Buch: „Inflation wird nicht an Mieten vorbeigehen“). Auch der Düsseldorfer Wohnungskonzern LEG hat flächendeckende Mieterhöhungen angekündigt (<https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/wohnungsmarkt-moegliche-mieterhoehungen-wegen-inflation-gruene-und-mieterbund-kritisieren-vonovia/28391404.html>) Den Mieter*innen droht eine zusätzliche finanzielle Belastung, die einzig mit der Sicherung des Unternehmensumsatzes begründet ist. Doch weder die ehemals vereinbarten Kreditzinsen jetziger Eigentümer*innen sind von der Inflation betroffen, noch sind die Mieter*innen dafür verantwortlich, die Anlagerisiken der Eigentümer*innen und Aktionär*innen zu tragen und den gewünschten Umsatz der Unternehmen und dabei die Dividende der Anteilseigner*innen zu stabilisieren.

Dennoch soll weiterhin 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. Hierbei allerdings muss beachtet werden, dass an Orten mit qualifiziertem Mietspiegel die Berechnungsgrundlage nach § 558d BGB von der Inflation entkoppelt wird.

Ein bundesweiter Mietenstopp ist deswegen eine nötige, aber keine neue Forderung. Die Kampagne Mietenstopp hat sich bereits 2020 als bundesweites Bündnis konstituiert und die Forderung eines Mietenstopps aufgestellt. Auch die SPD, die Partei der größten Fraktion der heutigen Bundesregierung, hat das Bündnis öffentlich unterstützt, im Vorfeld der Bundestagswahl mit der Forderung nach einem Mietenmoratorium Wahlkampf gemacht und dafür viel Anklang in der Bevölkerung gefunden.

Der jetzige Zeitpunkt, nach über zwei Jahren Ausnahmezustand durch die globale Pandemie, während des Krieges von Russland gegen die Ukraine und einer erheblichen Verteuerung des Lebens, ist der richtige, um die Bevölkerung dort zu sichern, wo es um die existenzielle Grundversorgung geht und gleichermaßen besonders simpel zu realisieren ist – im eigenen Zuhause. Denn Wohnen müssen alle, auch in Zeiten globaler Krisen und hoher Inflation. Wohnen darf kein Armutsrisiko mehr darstellen.