

## **Gesetzentwurf**

**der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Renate Künast, Luise Amtsberg, Volker Beck (Köln), Katja Keul, Sylvia Kotting-Uhl, Stephan Kühn (Dresden), Monika Lazar, Steffi Lemke, Peter Meiwald, Irene Mihalic, Özcan Mutlu, Dr. Konstantin von Notz, Corinna Rüffer, Hans-Christian Ströbele, Markus Tressel, Dr. Julia Verlinden und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

### **Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten bei umfassenden Modernisierungen**

#### **A. Problem**

Dieser Gesetzentwurf begegnet einem drängenden Problem. In prosperierenden Städten steigen die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen derzeit stark an und liegen teilweise in erheblichem Maß über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Entwicklung auf angespannten Wohnungsmärkten hat vielfältige Ursachen. Sie führt dazu, dass vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener zunehmend größere Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden. Erhebliche Teile der angestammten Wohnbevölkerung werden aus ihren Wohnquartieren verdrängt.

Mittlerweile haben 308 Kommunen auf Basis eines Wohnraummangels die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Diese Möglichkeit zur Begrenzung von Wiedervermietungsrenten auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete besteht seit dem 1. Juni 2015. Verschiedene Studien kommen zu dem Ergebnis, dass die Mietpreisbremse nicht wirkt und die Mieten in den untersuchten Kommunen ungebremst weiter steigen.

Die Mietpreisbremse enthält sehr weitreichende Ausnahmen, die unter anderem in § 556f BGB festgelegt sind.

#### **B. Lösung**

Die Mietpreisbremse soll wirksam werden, indem eine wesentliche Ausnahme abgeschafft wird, so dass auch nach umfassender Modernisierung die Mietpreisbremse einzuhalten ist. Denn die Modernisierung von Wohnungen wird gerade in von der Mietpreisbremse adressierten angespannten Wohnungsmärkten oftmals dazu missbraucht, weniger zahlungskräftige Mieter fernzuhalten und die Wohnung mit Blick auf Spekulationsgewinne teurer zu vermieten.

**C. Alternativen**

Keine.

**D. Kosten**

Nicht bekannt.

## **Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten bei umfassenden Modernisierungen**

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### **Artikel 1**

#### **Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs**

§ 556f Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1190) geändert worden ist, wird aufgehoben.

### **Artikel 2**

#### **Inkrafttreten**

Das Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 21. Juni 2016

**Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion**

## Begründung

### A. Allgemeiner Teil

Sinnvolle Modernisierungen können nicht zielgerichtet über diese spekulationsfördernde Ausnahme in der Mietpreisbremse angereizt werden. Vielmehr ist dazu eine geeignete Ausgestaltung der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB geeignet, die die Umlagemöglichkeit deutlich absenkt und mit einer Kappungsgrenze versieht, und auf die gesellschaftlich vordringlichen Maßnahmen der Modernisierung für Klimaschutz, faire und bezahlbare Wärme und altersgerechten Wohnraum zuschneidet. Zudem braucht es dazu zielgruppengerechte Förderprogramme mit ausreichender Ausstattung, die Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung schützen sowie ein Klimawohngeld, das dazu geeignet ist, dass die Sozialtransfers beim Wohnen auch Menschen mit kleinen Einkommen Klimaschutz und bezahlbare Wärme ermöglichen.

### B. Besonderer Teil

#### Zu Artikel 1

Die Wirkung der Mietpreisbremse wird durch die zahlreichen Ausnahmen untergraben. So werden umfassend modernisierte Wohnungen von der Begrenzung der Wiedervermietungsmiete ausgenommen. Anknüpfungspunkt für die Auslegung des Begriffs „umfassende Modernisierung“ soll nach dem Entwurf zum Mietrechtsnovellierungsgesetz (Bundestagsdrucksache 18/3121, S. 32) die Regelung in § 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. Sie ist daher aufzuheben.

#### Zu Artikel 2

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.