

Beschlussempfehlung und Bericht

**des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen
(24. Ausschuss)**

**zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Lorenz Gösta Beutin, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/13502 –**

Bezahlbares Wohnen garantieren – Mieten deckeln, sozialen Wohnungsbau retten

A. Problem

Die Antragsteller haben einen Antrag eingebracht, mit dem die Bundesregierung aufgefordert werden soll, einen Gesetzentwurf für eine sozialere Regulierung von Mietpreisen im Mietrecht innerhalb des Bürgerlichen Gesetzbuchs vorzulegen.

B. Lösung

Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Annahme des Antrags.

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag auf Drucksache 19/13502 abzulehnen.

Berlin, den 12. Februar 2020

Der Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Mechthild Heil
Vorsitzende

Karsten Möring
Berichterstatter

Ulli Nissen
Berichterstatterin

Udo Theodor Hemmelgarn
Berichterstatter

Daniel Föst
Berichterstatter

Caren Lay
Berichterstatterin

Christian Kühn (Tübingen)
Berichterstatter

Bericht der Abgeordneten Karsten Möring, Ulli Nissen, Udo Theodor Hemmelgarn, Daniel Föst, Caren Lay und Christian Kühn (Tübingen)

I. Überweisung

Der Antrag auf **Drucksache 19/13502** wurde in der 115. Sitzung des Deutschen Bundestages am 26. September 2019 zur federführenden Beratung an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen und zur Mitberatung an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz überwiesen.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlage

Der Antrag enthält im Wesentlichen, dass der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern soll,

1. einen Gesetzentwurf für eine sozialere Regulierung von Mietpreisen im Mietrecht innerhalb des Bürgerlichen Gesetzbuchs vorzulegen, der

a) die zulässige Höchstmiete bei Neu- und Wiedervermietungen bundesweit auf die ortsübliche Vergleichsmiete bzw. die niedrigere Vormiete begrenzt;

b) die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach der Maßgabe absenkt, dass Mieterhöhungen nur im Rahmen des Inflationsausgleichs, höchstens jedoch um 2 Prozent im Jahr, erfolgen dürfen;

c) eine Neuregelung der Mietspiegel beinhaltet, so dass alle Entgelte für Mietwohnungen in einer Kommune in deren Berechnung einbezogen und qualifizierte Mietspiegel als rechtsverbindliches Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgestaltet werden;

2. die Bundesländer zu ermuntern, innerhalb deren eigener Regelungskompetenz für das Wohnungswesen öffentlich-rechtliche Mietpreisregulierungen für besonders angespannte Wohnungsmärkte zu schaffen (Mietendeckel);

3. ein Rettungsprogramm für den sozialen Wohnungsbau aufzulegen, das in Abstimmung mit den Ländern

a) den Ländern und Kommunen im Rahmen eines öffentlichen Wohnungsbaus nach Wiener Modell jährlich 10 Milliarden Euro über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren für einen Neustart des sozialen, gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie zur Förderung des kommunalen, genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung stellt. Dabei muss ein bedarfsdeckender Anteil barrierefreier Wohnungen entstehen;

b) durch die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit einen Rahmen für dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen geförderter Wohnungen schafft;

c) auslaufende Sozialbindungen kurzfristig verlängert und mittelfristig Sozialwohnungen in den gemeinnützigen Wohnungssektor überführt;

4. einen Gesetzentwurf für ein Verbot der Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum in Milieuschutzgebieten sowie für ein generelles Verbot der Eigenbedarfskündigung nach erfolgter Umwandlung vorzulegen.

III. Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat in seiner 80. Sitzung am 12. Februar 2020 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/13502 empfohlen.

IV. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen hat den Antrag auf Drucksache 19/13502 in seiner 41. Sitzung am 12. Februar 2020 in verbundener Debatte mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn auf Drucksache 19/15824 und dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Robuste Mietpreisbremse einführen“ auf Drucksache 19/15122 debattiert und abschließend behandelt.

Die **Fraktion DIE LINKE**. unterstrich, dass das zentrale Projekt der Bundesregierung, um den Anstieg der Mieten in den Griff zu bekommen, die Mietpreisbremse, nicht ausreichend funktioniere. Die Neuvertragsmieten hätten sich seit Einführung der Mietpreisbremse in einigen Städten verdoppelt. Auch die bisherigen Versuche, die Mietpreisbremse zu verbessern, könnten nicht funktionieren, weil zu viele Ausnahmen bestehen blieben. Die Verlängerung sei allerdings richtig. Eine Abschaffung der Rügepflicht sei zwar positiv, sie solle aber nur für neu abgeschlossene Mietverträge gelten, das sei zu wenig. Im Antrag fordere die Fraktion stattdessen eine soziale Mietpreisregulierung. Die Höhe der Neuvertragsmiete solle auf die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt werden. Die Kappungsgrenzen sollten neu definiert werden und sich am Inflationsausgleich orientieren beziehungsweise maximal bei zwei Prozent liegen. Bei der Erstellung der Mietspiegel sollten alle Mietverträge berücksichtigt werden und nicht nur die Neuabschlüsse der letzten sechs Jahre. Die Regulierung alleine reiche aber nicht aus. Zusätzlich müsse auch neu gebaut werden. Dies gelte vor allem für den sozialen Wohnungsbau, weil er die Menschen erreiche, die es momentan auf dem Wohnungsmarkt am schwersten hätten. Nach wie vor fielen deutlich mehr Sozialwohnungen aus den Bindungen, als neu gebaut würden. Deshalb sei ein Rettungsprogramm nach dem Vorbild Wiens erforderlich, mit starker Betonung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und einer neuen Wohngemeinnützigkeit. Damit könne das Auslaufen der Sozialbindungen wirkungsvoll verhindert werden. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen müsse begrenzt werden. Dazu habe die Bundesregierung noch keinen Gesetzentwurf vorgelegt.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** wies darauf hin, dass es im Kern um die Verlängerung der Mietpreisbremse gehe. Das sei begrüßenswert und dringend notwendig. Sie wirke dämpfend, allerdings noch nicht in ausreichendem Maße, weil es zu viele Ausnahmen gebe. Inzwischen könne man beobachten, dass die Menschen aus den Metropolen an die Ränder der Städte verdrängt würden. In den Speckgürteln stiegen die Mieten rasant an. Man dürfe nicht zu sehr auf die Durchschnittswerte achten, sondern müsse auch die extrem angespannten Märkte einzeln sehen. Die jetzt vorgelegten Maßnahmen der Bundesregierung seien richtig, reichten aber noch nicht aus. Möblierte Wohnungen seien ein Schlupfloch, ihre Zahl nehme nur aus diesem Grund rasant zu. Auch die umfassende Modernisierung sei ein Schlupfloch um die Mietpreisbremse zu umgehen, das dringend geschlossen werden müsste. Eine überhöhte Miete für 30 Monate rückwirkend zurückfordern zu können, sei ein Schritt in die richtige Richtung, die Frist könnte aber durchaus noch länger sein. Die Rügepflicht müsste zugunsten einer Auskunftspflicht des Vermieters abgeschafft werden.

Die **Fraktion der CDU/CSU** bemerkte, die im Gesetzentwurf vorgesehene Erweiterung des Bezugsrahmens für die Mietspiegel werde eine dämpfende Wirkung entfalten. Die neue Regelung für die rückwirkende Erstattung von Ansprüchen sei sinnvoll. Bei der Ausgestaltung der Werte für die Mietpreisbremse müsse man sehr vorsichtig sein. Wenn man sie weiter verschärfen würde, würde man zusätzliche Investitionsbremsen schaffen. Es handele sich um ein sensibles Gleichgewicht. Man benötige den Wohnungsbau und die Investoren. Aus dem gleichen Grund dürfe die Mietpreisbremse nicht zur Dauerlösung werden. Es müsse eine Ausnahmeregelung für einen Ausnahmezustand bleiben. Das Gleichgewicht werde man aber nur durch Neubau erreichen können. Der Antrag der Fraktion DIE LINKE. enthalte die Forderung, die maximale Höhe von Neuvertragsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete zu binden. Wenn das umgesetzt würde, würde überhaupt kein Neubau mehr stattfinden. Die Mieten in Neubauten seien aufgrund der gestiegenen Baukosten immer teurer als die Mieten in Bestandsbauten. Zur Versorgung der Bevölkerung seien auch Wohnungen mit verschiedenen Ausstattungen und zu verschiedenen Preisen sinnvoll. Deshalb sei die Forderung im Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, die Ausnahme für „umfassend modernisierte“ Wohnungen zu streichen, nicht zielführend.

Die **Fraktion der AfD** kritisierte, dass sowohl im Gesetzentwurf als auch in den Anträgen das Wohnungsproblem mit mehr Regulierung gelöst werden solle. Die Bundesregierung wolle die Mietpreisbremse befristet verlängern, die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wolle sie sogar entfristen. Ob die Bundesregierung ihre Zusage zur

Befristung angesichts der vorliegenden Verlängerung einhalten werde, sei fraglich. Die Fraktion DIE LINKE. wolle den Berliner Mietendeckel auf das ganze Bundesgebiet ausweiten, die AfD-Fraktion halte ihn für verfassungswidrig, weil sowohl das Eigentumsrecht nach Artikel 14 als auch die Gesetzgebungskompetenz des Bundes verletzt werde. Die Fraktion DIE LINKE. fordere zudem eine Erschwerung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, was die Bundesregierung wohl auch plane. Das spreche nicht für die Wirtschaftskompetenz der Bundesregierung. Die Grundsätze der sozialen Marktwirtschaft würden über Bord geworfen und die Umwandlung in eine sozialistische Mangelwirtschaft in Kauf genommen.

Die **Fraktion der SPD** erklärte, eine dauerhafte Verfestigung der Mietpreisbremse sei sinnvoll, solange es angespannte Wohnungsmärkte gebe. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen müsse deutlich erschwert werden, weil die Menschen sich zurecht vor Verdrängung auf diesem Weg fürchteten. Mit dem vorliegenden Gesetz werde es deutlich erschwert, Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter umzulegen. Die Kapplungsgrenze werde auf zwei, maximal drei Euro verringert. Das sei ein wichtiger Schritt und gehe über die Vereinbarung im Koalitionsvertrag hinaus. Die Verlängerung der Mietpreisbremse sei richtig und dass die Rückzahlungspflicht komme, sei wichtig, weil bisher Vermieterinnen und Vermieter kein Risiko eingegangen seien, wenn sie überhöhte Mieten gefordert hätten. Das ändere sich jetzt.

Die **Fraktion der FDP** erklärte, es sei nicht so, dass der deutsche Durchschnittsvermieter überhöhte Mieten fordere. Die Mietpreisbremse sei ein mustergültiges Beispiel dafür, was passiere, wenn man versuche, Symptome zu bekämpfen, ohne die Ursachen zu beheben. Das funktioniere nicht. Das setze nur eine Regulierungsspirale in Gang, die aber das Problem nicht lösen könne. Nach der Verlängerung der Mietpreisbremse komme das Umwandlungsverbot. Das werde das Problem auch nicht lösen. Dann komme als nächstes ein Verkaufsverbot, weil die Eigentümer aufgrund der Überregulierung versuchen würden, ihre Mietwohnungen an Vonovia zu verkaufen, was auch nicht gewollt sei. Außerdem müsse dann verboten werden, möblierte Wohnungen anzubieten. Diese Regulierungsspirale führe in eine Sackgasse. Die Mietpreisbremse habe fünf Jahre lang nicht funktioniert, sie werde auch in den kommenden fünf Jahren nicht funktionieren. Wenn man Politik gegen die eigenen Berater mache, gegen alle Wirtschaftsprofessoren, die sagten, dass es nicht funktionieren werde, und sich dann wundere, dass es nicht funktioniere, sei eine Verlängerung der Maßnahme nicht die richtige Reaktion. Stattdessen müssten die Ursachen behoben werden. Der Mietendeckel sei ebenfalls ein Regulierungsversuch, der zum Scheitern verurteilt sei. Bislang seien auch international alle Versuche zur Deckelung von Mieten gescheitert. Den Mieterinnen und Mietern dennoch einen Mietendeckel zuzumuten, sei falsch. Das Problem der hohen Wohnkosten müsse gelöst werden, das stehe außer Frage. Dafür müssten mehr Wohnungen gebaut werden, dann könne man sich die Überregulierung sparen.

Im Ergebnis beschloss der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** in seiner 41. Sitzung am 12. Februar 2020 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/13502 zu empfehlen.

Berlin, den 12. Februar 2020

Karsten Möring
Berichtersteller

Ulli Nissen
Berichterstellerin

Udo Theodor Hemmelgarn
Berichtersteller

Daniel Föst
Berichtersteller

Caren Lay
Berichterstellerin

Christian Kühn (Tübingen)
Berichtersteller

