

ANDREJ HOLM UND BENJAMIN RAABE

EIN BUNDESWEITER MIETEN- DECKEL IST ÜBERFÄLLIG

DER MIETENANSTIEG KÖNNTE SOFORT GESTOPPT WERDEN:
VERFASSUNGSFEST UND HAUSHALTSNEUTRAL

Was tun, wenn das Wasser überläuft? Hahn aus und Wasser ablassen. Was tun, wenn's brennt? Mögliche Brandbeschleuniger entfernen und das Feuer löschen. Was tun gegen zu hohes Tempo in der Kurve? Runter vom Gas und bremsen. In vielen Alltagssituationen ist klar, dass Notsituationen zunächst mit einer Unterbrechung bzw. Beendigung der unerwünschten Entwicklungen begegnet wird: Wasser aus, Feuer aus und runter vom Gas. Auch bei zu hohen Mieten ist es naheliegend, weitere Steigerungen auszuschließen und überhöhte Mieten abzusenken. In unserem Vorschlag für einen bundesweiten Mietendeckel haben wir bestehende Regelungen des Mietrechts neu konfiguriert und um zusätzliche Instrumente erweitert. Mit der Festlegung der Durchschnittsmiete als Referenzmiete, mit der konsequenten Beschränkung von Mieterhöhungen auf laufende Verträge und Wiedervermietungen sowie mit der Absenkung von überhöhten Mieten bietet der bundesweite Mietendeckel einen rechtssicheren und effektiven Schutz vor überhöhten Wohnkosten und starken Mietsteigerungen.

MIETENDECKEL ALS OPTION FÜR EINEN WIRKSAMEN SCHUTZ VOR MIETSTEIGERUNGEN

In den fachpolitischen Debatten zur Wohnungspolitik werden drei grundsätzliche Strategien zur Sicherung einer sozialen Wohnversorgung diskutiert: der Ausbau des Angebots preisgünstiger Wohnungen durch *öffentlichen und geförderten Wohnungsneubau, mehr Wohngeld*, um Mieter*innen mit geringeren Einkommen die Zahlung von marktüblichen Mieten zu ermöglichen, sowie die *gesetzliche Begrenzung von Miethöhen und Mietsteigerungen*.

Dabei ist der öffentliche Wohnungsbau mit dauerhaften Mietpreis- und Belegungsbindungen das wohl effektivste und nachhaltigste Instrument, weil es die Verwertungslogik auch strukturell durchbricht. Je größer der Bestand von öffentlichen oder gemeinnützigen Wohnungen, desto größer das Potenzial für eine soziale Wohnversorgung. Nachteil hierbei ist eindeutig der lange Zeitraum, der zwischen politischen Beschlüssen und den angestrebten Effekten liegt. Die Zahlung von Wohngeld wird vor allem von Vertreter*innen liberaler Positionen und den Immobilienverbänden bevorzugt. Nicht nur weil sie zeitnah wirkt, sondern weil es sich hierbei letztendlich über den Umweg der Mietzahlungen um eine hochwillkommene Subventionszahlung an die private Wohnungswirtschaft handelt. Mietpreisbegrenzungen wirken ebenfalls unmittelbar und können flächendeckend zu einer

wirksamen Sicherung von leistbaren Mieten führen. Vonseiten der Wohnungswirtschaft und ihrer Lobby werden Mietpreiskontrollen aus nachvollziehbaren Gründen abgelehnt, weil sie die Gewinne durch die Wohnungsbewirtschaftung einschränken.

Aus der Perspektive von Mieter*innen ist es eine eigentlich einfache Rechnung: Wenn Wohnungen zu teuer sind und die Mietbelastung zu hoch ausfällt, dann hilft vor allem ein Stopp von Mietsteigerungen und eine Absenkung der Miete, um die Situation zu verbessern. Das aktuelle Regierungsprogramm der Bundesampel hingegen setzt da auf die langfristige Wirkung von Markteffekten und geht offensichtlich davon aus, dass eine deutliche Ausweitung des Angebots zu mehr bezahlbaren Mieten führt.¹ Dem liegen ökonomische Modellvorstellungen zugrunde, die davon ausgehen, dass sich der Preis durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bildet. Selbst wenn das abstrakt zutreffen sollte, hilft es Mieter*innen mit zu hohen Mieten nicht direkt. Zum einen wirken sich die erwarteten Mietpreiseffekte des Marktmodells zunächst nur auf die Wohnungsangebote aus. Um weniger Miete zu zahlen, müssten die Haushalte also umziehen. Zum anderen reagieren auf einen Angebotsüberhang zuerst die teuersten Preislagen. Werden viele Wohnungen gebaut, sinken also zuerst die überhöhten Mieten in den oberen Preisklassen – eine Absenkung von Mieten im unte-

ren Preissegment ist nur dann zu erwarten, wenn so viele Wohnungen gebaut werden, dass es zu einem hohen Leerstand kommt und Vermieter*innen froh sind, überhaupt einen Mietvertrag abzuschließen. Solche Mietmärkte sind in der Vergangenheit von allem in den stark schrumpfenden Städten in Ostdeutschland entstanden und wurden aus der Perspektive von Stadtentwicklung und Infrastruktur völlig zu Recht als Probleme angesehen. Da eine solche Überproduktion von Wohnungen weder wünschenswert noch klimapolitisch sinnvoll wäre, sind also andere Ansätze gefragt, mit denen Mietpreise im Bestand auf einem erschwinglichen Niveau gehalten werden können. Eine gesetzliche Mietpreisbegrenzung ist der schnellste und effektivste Weg, um Mietpreissteigerungen zu stoppen und das Angebot leistbarer Wohnungen zu vergrößern.

WARUM BRAUCHT ES EINEN BUNDESWEITEN MIETENDECKEL?

Da nur wenige Wohnungsunternehmen und private Vermieter*innen freiwillig auf Einnahmen verzichten, müssten die Einschränkung von Mietsteigerungen und die Festsetzung von Höchstmieten bei neuen Mietverträgen gesetzlich geregelt werden. Das aktuelle Mietrecht und die aktuelle Rechtsprechung sehen jedoch weder einen Ausschluss von Mietsteigerungen noch eine Festsetzung von Höchstmieten bei der Wiedervermietung vor. Mieterorganisationen und Initiativen fordern deshalb seit vielen Jahren eine Veränderung des Mietrechts ein, um die soziale Versorgung mit Wohnungen sicherzustellen. Mit dem Schlagwort «Mietendeckel» fassen wir die notwendigen Reformen des Mietrechts zusammen, die einem weiteren Anstieg von Mietpreisen Einhalt bieten sollen.

Berlin, die Stadt in Deutschland mit den höchsten Steigerungen bei den Angebots- und Bestandsmieten in den letzten Jahren, hat 2020 mit dem Beschluss für einen Berliner Mietendeckel einen ersten Versuch unternommen, eine mietpreisrechtliche Regulierung im Rahmen eines Landesgesetzes durchzusetzen.² Dieses Gesetz verbot Mieterhöhungen für eine Dauer von fünf Jahren und sah eine Senkung überhöhter Mieten vor. Es scheiterte jedoch am Bundesverfassungsgericht: Berlin fehle für einen solchen Schritt die Gesetzgebungskompetenz.³ Für eine kurze Zeit hatte der Berliner Mietendeckel für eine Art Verschnaufpause bei den Preisanstiegen gesorgt. In dem guten Jahr seiner Geltung sorgte er dafür, dass es zumindest hier und da in der Stadt wieder bezahlbare Wohnungen gab.

Spätestens seit dem Ende des Berliner Modells mehren sich die Stimmen für die Einführung eines bundesweiten Mietendeckels. Da die Wohnungsmarktsituation regional stark variiert, gibt es sowohl Vorschläge für eine Öffnungsklausel, die Bundesländern weiter gehende Möglichkeiten der Mietpreiskontrolle einräumen soll, als auch für ein Bundesgesetz, das die Unterschiede zwischen Städten und Regionen berücksichtigt. Ein Mietendeckelgesetz müsste allerdings nicht nur wirksam, sondern auch rechtssicher sein, um die zu erwartenden Klagen der Immobilienwirtschaft und ihrer Lobbyverbände zu überstehen.

WAS MUSS IN EINEM MIETENDECKELGESETZ GEREGELT WERDEN?

Die Entwicklung der Mietdaten sprechen eine eindeutige Sprache: Im Durchschnitt der Großstädte sind die Bestandsmieten zwischen 2013 und 2020 um 22 Prozent gestiegen.

Der Anstieg der Angebotsmieten betrug im selben Zeitraum sogar 36 Prozent. Zum Vergleich: Die allgemeine Inflationsrate in diesen Jahren lag bei gerade einmal sieben Prozent. Wohnungsmieten sind also im Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung deutlich schneller gestiegen.⁴

Gerade in den Ballungszentren fällt es selbst Menschen mit einem mittleren Einkommen zunehmend schwer, die monatliche Miete aufzubringen. Noch schwieriger ist es, eine neue Wohnung zu finden. In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohner*innen gibt fast die Hälfte (48,5 Prozent) aller Haushalte in Mietwohnungen mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete aus. Gut ein Viertel der Mieterhaushalte (25,6 Prozent) muss mehr als 40 Prozent des Einkommens dafür aufwenden. Bei fast 12 Prozent der Haushalte lagen die Mietkosten sogar bei mehr als der Hälfte des Einkommens.⁵ In sozialpolitischen Diskussionen wird eine Mietkostenbelastung von maximal 30 Prozent als Grenze angesehen. Um noch genügend Geld für andere Ausgaben zur Verfügung zu haben, sollte kein Haushalt mehr als 30 Prozent für die Wohnkosten ausgeben. Für fast die Hälfte der Großstadthaushalte sind die Mieten, misst man sie an ihren Einkommen, also zu hoch.

Neben den steigenden Mieten und der Wohnkostenbelastung ist die wachsende Lücke zwischen Bestands- und Angebotsmieten ein weiteres Problem der aktuellen Wohnungsmarktentwicklungen. Im Durchschnitt aller Großstädte hat sich der Abstand zwischen den Mittelwerten der Bestandsmieten und der Angebotsmieten von 1,10 Euro/m² (2013) auf 2,84 Euro/m² (2020) vergrößert. Insbesondere Haushalte, die umziehen wollen, neu in eine Stadt ziehen oder zum ersten Mal eine eigene Wohnung suchen, müssen so deutlich tiefer in die Tasche greifen als Bestandsmieter*innen. Mit dieser Lücke erschweren sich nicht nur die Bedingungen der Wohnungssuche, sondern es wächst auch der Verdrängungsdruck. Denn eine Neuvermietung zu einem höheren Preis ist für Vermieter*innen der schnellste Weg zu höheren Mieteinnahmen.

Um eine soziale Wohnversorgung sicherzustellen, müsste ein effektives Mietgesetz eine wirksame Begrenzung von Mieterhöhungen, eine Beschränkung der Neuvermietungs-mieten sowie eine Absenkung überhöhter Mietpreise ermöglichen.

WELCHE ANFORDERUNGEN STELLEN SICH AN EIN MIETENDECKELGESETZ?

Eine reformierte Mietgesetzgebung muss darüber hinaus, um eine verfassungsrechtliche Überprüfung zu überstehen, die Kriterien Geeignetheit, Erforderlichkeit und Angemessenheit erfüllen. Als *geeignet und zweckmäßig* gelten Gesetze, wenn mit ihrer Anwendung die von ihnen intendierten Ziele zu erreichen sind. Wenn überhöhte Mieten und zu starke Mietsteigerungen als Problem für die soziale Stadtentwicklung und die Wohnversorgung angesehen werden, sind Begrenzungen von Mieterhöhungen, Absenkungen von Wiedervermietungs-mieten und auch die Absenkung von überhöhten Mietpreisen grundsätzlich geeignet, diesen Missstand zu beheben.

Als *erforderlich* gelten Gesetze, wenn kein milderes Mittel mit einer vergleichbaren oder besseren Wirkung zur Verfügung steht. Dabei muss auch die Belastung für die Betroffenen und die Allgemeinheit berücksichtigt werden. Erforderlich ist eine Neuregelung der Mietgesetzgebung, weil die bisherigen mietrechtlichen Auflagen, inklusive der Miet-

preisbremse, erwiesenermaßen unzureichend sind, um überhöhte Mieten zu verhindern bzw. Mietsteigerungen wirksam einzudämmen. Alternative Ansätze wie der Ausbau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen oder auch die Ausweitung von Wohngeldzahlungen sind entweder nicht zeitnah umzusetzen oder schlichtweg zu teuer. Selbst wenn es der Ampelkoalition gelänge, ihre Wohnungsbauziele zu erreichen (100.000 geförderte Wohnungen pro Jahr), würde es über 40 Jahre benötigen, um auf diesem Wege allen Haushalten, die zurzeit unter überhöhten Mieten leiden, eine für sie erschwingliche Wohnung anbieten zu können. Und das wäre auch nur dann der Fall, wenn der «Schwund» von 60.000 bis 80.000 Sozialwohnungen pro Jahr durch auslaufende Bindungen gestoppt werden würde. Ein vollständiger Ausgleich der zu hohen Wohnkostenbelastung durch eine Subjektförderung (sprich: Wohngeld, Übernahme der Kosten der Unterkunft etc.) würde allein die 44 größten Städte pro Jahr über 15 Milliarden Euro kosten. Die Wohngeldzahlungen von Ländern und Bund beliefen sich im Jahr 2020 auf eine Summe von 1,3 Milliarden Euro⁶ und müssten mehr als verzehnfacht werden, um auf diesem Wege eine sozial verträgliche Wohnversorgung für alle Haushalte sicherzustellen.

Als *angemessen* gelten Gesetze, wenn nach einer Abwägung aller Vor- und Nachteile die mit den Maßnahmen verbundenen Einschränkungen im Vergleich zu den erwartbaren Vorteilen nicht unverhältnismäßig sind. Von besonderer Bedeutung bei dieser Abwägung sind die verfassungsrechtlich festgelegten Grundrechte. Im Fall von Mietbegrenzungen betrifft dies vor allem die in Artikel 14 des Grundgesetzes definierten Eigentumsrechte, die nur so weit eingeschränkt werden dürfen, wie dies zum Schutz der Bevölkerung erforderlich ist. In der Konsequenz muss ein Mietendeckelgesetz demnach auch die Interessen von Vermieter*innen berücksichtigen.

Wir schlagen daher einen regional differenzierten Ansatz vor, bei dem die Einschränkungen dort stärker ausfallen sollen, wo das Schutzbedürfnis der Mieter*innen aufgrund überhöhter oder überdurchschnittlich steigender Mietpreise besonders groß ist. Auch die auf bis zu zehn Jahre verlängerte Kündigungssperrfrist nach Umwandlung in Wohnungseigentum, die Begrenzung der Mieterhöhungen in laufenden Verträgen auf maximal 15 Prozent in drei Jahren (statt der üblichen 20 Prozent) sowie die 2015 beschlossene Mietpreisbremse zur Begrenzung der Wiedervermietungsrenten sollen nur in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten Anwendung finden. Damit folgen wir dem Grundgedanken eines regional ausdifferenzierten Mietrechts.

WIE SOLL DER BUNDESWEITE MIETENDECKEL AUSGESTALTET WERDEN?

Der Vorschlag für einen bundesweiten Mietendeckel greift bereits bestehende Regelungsmechanismen des Mietrechts auf, konfiguriert sie neu und führt mit der einkommensabhängig «leistbaren Miete» in Gebieten mit Wohnungsnot ein ganz neues Instrument ein. Damit kann ein effektiver Schutz vor überhöhten Mietpreisen und starken Mietsteigerungen durchgesetzt werden. Die Elemente der vorgeschlagenen Reform des Mietrechts umfassen: a) die Festlegung der Referenzmiete, b) die Regelung von Mieterhöhungen in laufenden Verträgen, c) die Begrenzung von Wiedervermietungsrenten sowie d) die Absenkung von überhöhten Mieten.

a) *Reform der Referenzmiete:* Das bereits jetzt schon im Miet- und Wohnungsrecht oder etwa bei den kommunalen

Mietspiegeln angewandte Instrument der Referenzmiete (ortsübliche Vergleichsmiete) ist Bezugspunkt für die Wiedervermietungsrenten (plus 10 Prozent) und für die Mietpreisüberhöhung (plus 20 Prozent). Derzeit wird die Referenzmiete aus den Mieten gebildet, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder verändert wurden. Die Mieten, die sich länger nicht verändert haben und damit preisdämpfend wären, finden dagegen keinen Eingang bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies führt zu einer Mietendynamisierung. Hier muss gegengesteuert werden. Die Referenzmiete muss aus allen aktuellen Mieten, egal ob neu vereinbart, lange gültig oder gerade angehoben, errechnet werden. Sie muss die Mieten abbilden, die aktuell im Durchschnitt gezahlt werden. Allein dies würde das Mietenniveau bereits dämpfen. Dieser Systemwechsel muss für alle Wohnungsmärkte gelten. Eine solche Durchschnittsmiete ist Grundlage für alle nachfolgend dargestellten Regelungskomplexe.

b) *Begrenzung der Mieterhöhungen im Bestand:* Aktuell können die Mieten bis zur Referenzmiete angehoben werden, allerdings nur um maximal 20 Prozent in drei Jahren, bei angespannten Wohnungsmärkten sind es maximal 15 Prozent in drei Jahren. Grundsätzlich wollen wir an diesem System festhalten, allerdings liegen die erlaubten prozentualen Steigerungen weit jenseits der Inflationsrate und führen damit zu einer weiteren Erhöhung der Mietbelastungsquote. Je geringer das Wohnungsangebot, desto stärker steigen die Preise. In Regionen, in denen sich schon jetzt Menschen mit mittleren Einkommen die Mieten nicht mehr leisten können, bedarf es eines Stopps, damit die Einkommen wieder «nachziehen» können. Je nach Region bedarf es daher unterschiedlicher Regelungen. Wir schlagen hier deshalb eine von der Wohnversorgungslage abhängige Festlegung der maximalen Steigerungsraten vor. Während in Gebieten mit ausgeglichenen Wohnungsmärkten unverändert das Limit von 20 Prozent in drei Jahren gelten soll, können für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten Grenzwerte zwischen 15 Prozent und der Inflationsrate festgelegt werden. Für Städte in akuter Wohnungsnotlage schlagen wir jeweils zeitlich befristet einen vollständigen Ausschluss von Mieterhöhungen vor.

c) *Begrenzung der Wiedervermietungsrenten:* Seit gut sechs Jahren gilt in angespannten Wohnungsmärkten die Mietpreisbremse, sofern die Länder diese eingeführt haben. Bei Wiedervermietung darf keine Miete vereinbart werden, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent übersteigt. Die aktuelle Mietpreisbremse ist aber zu kompliziert und hat sich als praxisuntauglich erweisen. Die von ihr gewährten Ausnahmen und vielen Einschränkungen müssen weg. Die Mietpreisbremse muss zum Beispiel auch gelten, wenn die Wohnung vor Anmietung umfassend modernisiert worden ist. Vormiete und Miete dürfen keine Rolle mehr spielen. Die Pflicht, den Verstoß vorher zu rügen, gehört ebenso abgeschafft wie die formalen Hürden bei der Einführung. Unser Vorschlag für einen bundesweiten Mietendeckel sieht eine Kappung der Wiedervermietungsrenten ohne jede Ausnahme vor. In Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten darf die Miete bei einem Neuvertrag die Durchschnittsmiete maximal um zehn Prozent überschreiten. In Städten mit Wohnungsnotlagen, so schlagen wir vor, darf die Wiedervermietungsrenten die Durchschnittsmiete nicht übersteigen.

d) *Absenkung überhöhter Mieten:* Viele mietrechtliche Instrumente belohnen die vorherige Ausschöpfung von Mieter-

höhungsmöglichkeiten. Das heißt, selbst in Konstellationen, in denen Mieten eingefroren werden sollen, würde der Status quo fortgeschrieben werden. Eine Begrenzung der Mieterhöhungen und eine Verschärfung der Mietpreisbremse reichen nicht aus, um an dieser Situation etwas zu ändern – zu stark sind die Mieten in den letzten Jahren gestiegen. Es bedarf eines Schutzes vor Mietpreisüberhöhung und der Möglichkeit staatlichen Eingreifens. Wir schlagen daher vor, § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes zu reaktivieren, der Mietpreise verbietet, die um mehr als 20 Prozent über der Referenzmiete liegen. Bei Verstößen sollte der Staat selbst aktiv werden und den Mieter*innen die Last nehmen, ihre Rechte individuell einklagen zu müssen. Die Mietpreisüberhöhung knüpft im vorgeschlagenen Modell eines bundesweiten Mietendeckels an die Referenz- oder Durchschnittsmiete an. In Wohnungsnotgebieten, die sich dadurch auszeichnen, dass die Mieten von Menschen mit mittleren Einkommen nicht mehr gezahlt werden können, soll es den Kommunen darüber hinaus möglich sein, die höchstzulässige Miete nicht an der Durchschnittsmiete, sondern an der «lokalen Leistbarkeitsgrenze» auszurichten. Diese orientiert sich bei mittlerer Wohnungsgröße an einer Mietkostenbelastung von maximal 30 Prozent des Medianeinkommens der ortsansässigen Bevölkerung. Wird diese Leistbarkeitsgrenze um mehr als 20 Prozent überschritten, muss die überhöhte Miete abgesenkt werden, andernfalls droht ein Bußgeld.

WO SOLL DER BUNDESWEITE MIETENDECKEL ANWENDUNG FINDEN?

Grundsätzlich gilt ein bundesweiter Mietendeckel im gesamten Bundesgebiet. Vorgeschlagen wird aber die Einteilung in drei Gebietstypen, in denen jeweils verschiedene Regelungsstufen gelten sollen. Die Länder werden dabei gesetzlich verpflichtet, die Wohnungsmärkte in den Gemeinden zu beobachten und bei Vorliegen der nachgenannten Kriterien die entsprechenden Gebietstypen auszuweisen und die Einordnung regelmäßig zu überprüfen.

Ausgeglichene Wohnungsmärkte: Als Orte mit ausgeglichenen Wohnungsmärkten gelten Städte und Regionen, in denen es weder überdurchschnittlich hohe Mieten noch Mietsteigerungen gibt und in denen es durch eine Leerstandsquote von mindestens drei Prozent ein ausreichendes Potenzial für einen Wohnungswechsel gibt. In diesen Gebieten gelten weiterhin die bisherigen Regelungen des Mietrechts. Bei laufenden Verträgen dürfen Mietsteigerungen bis zur örtlichen Vergleichsmiete erfolgen, diese dürfen jedoch in einem Zeitraum von drei Jahren 20 Prozent nicht überschreiten. Die Wiedervermietungsmiete in diesen Gebieten darf wie bisher frei vereinbart werden. Veränderungen zu bisherigen Regelungen betreffen die Berechnung der Referenzmieten und die Reaktivierung des Wirtschaftsstrafrechts für das Verbot von überhöhten Mieten. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll künftig nicht mehr aus den Mietvertragsabschlüssen und Mietpreisveränderungen der letzten sechs Jahre abgeleitet werden, sondern als echte Durchschnittsmiete aller Wohnungen berechnet werden. Als neues Regelungselement soll auch eine höchstzulässige Miete zur Anwendung kommen, die künftig Mietpreise, die 20 Prozent über der jeweiligen Referenzmiete liegen, ausschließen soll.

Angespannte Wohnungsmärkte: Als Orte mit angespannten Wohnungsmärkten gelten Städte und Regionen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung zu ange-

messenen Bedingungen besonders gefährdet ist, weil die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit der erforderliche Wohnraum geschaffen wird. Weitere Merkmale sind ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage und überdurchschnittlich stark gestiegene Angebots- oder Bestandsmieten in den zurückliegenden Jahren. In diesen Gebieten soll es den Kommunen ermöglicht werden, in Abhängigkeit von den wohnungspolitischen Erfordernissen die maximalen Werte für Mieterhöhungen in laufenden Verträgen selbst festzulegen. Die Kappungsgrenze der Mieterhöhungen sollte dabei deutlich unter den bisher rechtlich zulässigen Mieterhöhungen (zurzeit 15 Prozent in drei Jahren) liegen. Bei Neuvermietungen darf in Anlehnung an die bisherige Mietpreisbremse die Miete maximal zehn Prozent über der jeweiligen Vergleichsmiete liegen. Im Gegensatz zur geltenden Mietpreisbremse soll es hier aber keinerlei Ausnahmeregelungen geben. Wie für Gebiete mit ausgeglichenen Wohnungsmärkten gilt eine höchstzulässige Miete nach Wirtschaftsstrafrecht. Danach sind Mietpreise verboten, die die jeweilige Durchschnittsmiete um mehr als 20 Prozent überschreiten.

Wohnungsnotlagegebiete: Als Orte mit Wohnungsnotlagen gelten Städte und Regionen, in denen Bestands- und Angebotsmieten in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark gestiegen sind, in denen Bestands- und Angebotsmieten überdurchschnittlich weit auseinanderliegen bzw. wo mehr als 50 Prozent der Haushalte eine Mietkostenbelastung von über 30 Prozent ihres Einkommens haben. Zugrunde gelegt wird bei der Berechnung der Mietkostenbelastung die Bruttowarmmiete, die von den Haushalten zu zahlen ist. Für solche Wohnungsnotlagegebiete sind stärkere Eingriffe durch den bundesweiten Mietendeckel vorgesehen. Mieterhöhungen sollen komplett ausgeschlossen werden, um den Mieter*innen nach den überdurchschnittlichen Mietsteigerungen der vergangenen Jahre eine Atempause zu verschaffen. Wiedervermietungsmieten dürfen die jeweilige Referenzmiete für vergleichbare Wohnungen nicht überschreiten und die höchstzulässige Miete liegt per Definition 20 Prozent über der «lokalen Leistbarkeitsgrenze». Als «lokale Leistbarkeitsgrenze» gilt der Mietpreis, bei dem mit einem mittleren Haushaltseinkommen und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße eine Mietbelastung von 30 Prozent des Haushaltseinkommens nicht überschritten wird.

WELCHE WIRKUNGEN SIND VON EINEM BUNDESMIETENDECKEL ZU ERWARTEN?

Um die Wirksamkeit der von uns vorgeschlagenen Regelungen einschätzen zu können, haben wir eine Simulationsrechnung durchgeführt. Wir sind dabei von 44 Großstädten in Deutschland mit knapp sieben Millionen Haushalten, die dort zur Miete wohnen, ausgegangen. Dabei konnte gezeigt werden, dass ein Bundesmietendeckel die soziale Wohnversorgungslage deutlich verbessern würde.⁷ Von ihm würden fast alle Haushalte profitieren. Vor allem für die 3,5 Millionen Haushalte, die derzeit überhöhte Mieten zahlen, würde sich die finanzielle Belastung verringern. Für rund eine Million Haushalte, die heute mit ihren Wohnkosten überlastet sind, könnte mit der vorgeschlagenen Umstellung der Referenzmiete, der Einführung von Kappungsgrenzen und Absenkungen auf die höchstzulässige Miete eine für sie erschwingliche Wohnung im Bestand gesichert werden. Zudem würden die vorgeschlagenen Mietobergrenzen bei der Wiedervermietung es über 580.000 Haushalten mehr als bis-

her ermöglichen, neue Mietverträge abzuschließen, die die Leistbarkeitsgrenzen nicht überschreiten. Wollte man dies mit Subjektförderprogrammen erreichen, würde das den Staat pro Jahr über fünf Milliarden Euro kosten.

Der Vorschlag für einen bundesweiten Mietendeckel bietet nicht nur ein rechtssicheres Instrument zur effektiven Mietpreisbegrenzung und zur Sicherung von leistbaren Wohnkosten, sondern ist auch ohne zeitlichen Verzug umsetzbar. Ein Mietendeckel würde außerdem lediglich die Gewinne in der privaten Wohnungswirtschaft reduzieren und belastet die öffentlichen Kassen nicht. Im Gegenteil: Aufgrund von sinkenden Mietzuschüssen in Form von Wohngeld und «Kosten der Unterkunft» für Transferleistungsbezieher*innen (im Jahr 2019 waren das 17,2 Milliarden Euro⁸) würden Mittel frei werden, die in den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau investiert werden können. Viele gute Gründe also, das Feuer der Mietpreissteigerungen auch auf diesem Wege zu löschen.

Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin. Seine Forschungsschwerpunkte sind Gentrification und Wohnungspolitik. Er engagiert sich darüber hinaus in Berlin für das Recht auf Wohnen und ist in zahlreichen stadtpolitischen Initiativen aktiv.

Benjamin Raabe ist Rechtsanwalt in Berlin und seit 1994 vorwiegend im Wohnraummietrecht tätig, seit 2006 auch als Fachanwalt für Mietrecht. Er vertritt ausschließlich Mieter*innen. Er ist aktiv im erweiterten Vorstand des Republikanischen Anwältinnen und Anwältevereins (RAV) und dort auch Teil des Arbeitskreises Mietrecht sowie im Vorstand des Netzwerks Mieten und Wohnen.

1 Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag 2021–2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten (FDP), 24.11.2021, S. 90 f., unter: www.spd.de/koalitionsvertrag2021/. Vgl. auch Lay, Caren/Kuhn, Armin: Für die Mieter*innen hat niemand gekämpft. Die Neubaufixierte Wohnungspolitik der Ampel löst die Mietfrage nicht, Standpunkte 12/2021, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin 2021, unter: www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Standpunkte/Standpunkte_12-2021.pdf. **2** Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin 2020, in: Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung (Hrsg.): Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 76. Jahrgang, Nr. 6, 22.2.2020, Berlin. **3** Bundesverfassungsgericht: Leitsätze zum Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021 (2 BvF 1/20, 2 BvL 5/20, 2 BvL 4/20), unter: www.bundesverfassungsgericht.de/e/fs20210325a_2bv1000120.html. **4** F+B: Marktdaten-Zusammenstellung für die Fraktion DIE LINKE. im Bundestag, Berlin 2021; Statistisches Bundesamt: Mikrozensus der Erhebung von 2018, Wiesbaden 2020. **5** Holm, Andrej u.a.: Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme, Working Paper 217, Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf 2021, unter: www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008039. **6** Statistisches Bundesamt: 22,6% mehr Haushalte bezogen im Jahr 2020 Wohngeld, Pressemitteilung Nr. 517 vom 12.11.2021, Wiesbaden 2021. **7** Holm, Andrej/Raabe, Benjamin: Bundesweiter Mietendeckel. Regelungsmöglichkeiten und Beitrag für eine soziale Wohnraumversorgung, Studie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE. im Bundestag und der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin 2021, unter: www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/sonst_publicationen/Studie_bundesweiter_Mietendeckelerfassung.pdf. **8** Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat: Vierter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020, Berlin 2021, S. 162.

IMPRESSUM

STANDPUNKTE 2/2022 erscheint online und wird herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
V. i. S. d. P.: Henning Heine
Straße der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin · www.rosalux.de
ISSN 1867-3171
Redaktionsschluss: Januar 2022
Lektorat: TEXT-ARBEIT, Berlin
Layout/Satz: MediaService GmbH Druck und Kommunikation

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Sie wird kostenlos abgegeben und darf nicht zu Wahlkampfzwecken verwendet werden.