

**Titel** Wohnen ist keine Ware, sondern ein Grundrecht

**AntragstellerInnen** Berlin

**Zur Weiterleitung an**

angenommen

mit Änderungen angenommen

abgelehnt

---

## Wohnen ist keine Ware, sondern ein Grundrecht

### 1 Die Mietpreisbremse endlich effektiv machen und Mieter\*innen stärken

2

3 Wohnraum in Ballungsgebieten wird immer knapper, die Mieten steigen. Hohe Mieten drängen viele Mieter\*innen an den Rand der oder in die Armut. Soziale Not und Verdrängung von Menschen an die Stadtränder sind  
4 nur einige der Folgen dieser Entwicklung. Die SPD hat das erkannt und mit der Einführung des Mietrechts-  
5 novellierungsgesetzes, der sogenannten Mietpreisbremse, darauf reagiert. In der Praxis hat sich allerdings  
6 herausgestellt, dass dieses Instrument bislang noch nicht differenziert und stichhaltig genug ist, um ein wirk-  
7 lich wirksames Mittel zur Bekämpfung von rasant steigenden Mieten zu sein. Eine Empirica-Studie von Mitte  
8 2017 zeigte, dass 48 bis 62 % der Wohnungsangebote in Berlin gegen die Mietpreisbremse verstoßen.

10 Ein großes Problem der aktuellen Rechtslage ist, dass die Verantwortung für ihre Anwendung der Mietpreis-  
11 bremsen zu großen Teilen bei den Mieter\*innen liegt: Sie müssen ihre Vermieter\*innen auf zu hohe Mieten  
12 hinweisen und bei ausbleibender Korrektur zivilrechtlich gegen sie vorgehen. Angesichts der Wohnungsnot  
13 und der Angst vor negativen Auswirkungen auf ihr Mietverhältnis schrecken Mieter\*innen meist davor zurück  
14 und geben sich mit zu hohen Mieten zufrieden. Außerdem haben viele Angst vor Kosten und Aufwand eines  
15 von ihnen angestrebten Zivilprozesses. Hierin äußert sich ein Ungleichgewicht in dem Verhältnis zwischen  
16 Mieter\*innen und Vermieter\*innen, in dem sich Mieter\*innen der vermeintlichen Autorität der Vermieter\*in-  
17 nen untergeordnet fühlen und in dem sie nur wenige wirkliche Chancen haben, sich gegen zu hohe Mieten zur  
18 Wehr zu setzen. Grundlegend mangelt es an Transparenz und Rechten der Mieter\*innen.

19

20 Mit der Auskunftspflicht der Vermieter\*innen und Wohnungsgesellschaften über die Vormiete der Wohnung  
21 bereits bei Ausschreibung der Wohnung wird Transparenz geschaffen. Die Mieter\*innen müssen so nicht über  
22 den umständlichen Rechtsweg die Auskunft erst nach Beginn des Mietverhältnisses einfordern, sondern wis-  
23 sen schon vor Eintritt in das Mietverhältnis, ob die geforderte Miethöhe durch den Bestandsschutz gedeckt ist  
24 oder ob es sich dabei um eine unzulässige Erhöhung des Mietpreises gegenüber der Vormiete handelt. Durch  
25 die Einrichtung einer neutralen Prüfinstanz bei der im Falle einer Mieterhöhung der\*die Vermietende sowohl  
26 die Höhe der bisherigen als auch der angepassten Miete anzugeben hat und diese durch die\*den Mieter\*in  
27 zu bestätigen sind, würde Mieter\*innen ein weiteres Kontrollinstrument an die Hand gegeben werden.

28

29 Stellen Mieter\*innen fest, dass sie über den vollen oder teilweisen Zeitraum des Mietverhältnisses eine zu ho-  
30 he Miete gezahlt haben, haben sie zurzeit keine Mittel, sich die zu viel gezahlte Miete wieder zurückzuholen.  
31 Ein Recht auf eine solche Rückerstattung würde nicht nur die Mieter\*innen stärken und ihnen ein verlässliches  
32 Mittel im Kampf gegen zu hohe Mieten in die Hand geben. Es würde auch den Anreiz für Vermieter\*innen und  
33 Wohnungsgesellschaften, zu hohe Mieten zu verlangen, mindern, da sie dabei letztlich immer das Risiko ein-  
34 gehen würden, hohe Rückzahlungen tätigen zu müssen. Dadurch würde dieses Mittel auch die Möglichkeiten  
35 der Profitmaximierung durch (illegitime) Mieterhöhungen einschränken.

36

37 Modernisierungsumlagen sind eine Übertragung eines Anteils von Modernisierungskosten auf die Mieter\*in-  
38 nen. Sobald die jeweilige Modernisierung abbezahlt ist, ist eine Umlage logischerweise nicht mehr vonnöten.  
39 Die durch die Umlage höher berechnete Miete müsste demnach auf den Preis vor der Umlage zurückgesetzt  
40 werden. Tatsächlich aber nutzen viele Vermieter\*innen und Wohnungsgesellschaften eine Modernisierungs-  
41 umlage als Möglichkeit für langfristigen Profit, indem der Mietpreis inklusive Modernisierungsumlage als der  
42 neue anhaltende Mietpreis beibehalten wird. Dadurch werden nicht nur die betroffenen Mieter\*innen lang-  
43 fristig und unberechtigt mehr belastet als nötig. Solche Taktiken der Profitmaximierung beschleunigen auch  
44 allgemein den Anstieg der Mietpreise, da diese Mieterhöhungen wiederum in den künftigen Mietspiegel ein-  
45 berechnet werden. Im Mietrechtsnovellierungsgesetz muss verankert sein, dass Modernisierungsmaßnahmen  
46 keine anhaltende Mieterhöhung rechtfertigen und dass Modernisierungsumlagen nur für die Dauer der Amortisation  
47 erhoben werden dürfen. Eine Pflicht zur Auskunft über die genauen Modernisierungsmaßnahmen  
48 sowie über ihre Dauer gegenüber den Mieter\*innen schafft Transparenz und die nötige Grundlage, sich den  
49 unberechtigt anhaltenden Zuschlag auf die Miete nach Amortisation zu widersetzen. Ebenso müssen die Mie-  
50 ter\*innen, bei Modernisierungen, deren Kosten sie mitzutragen haben, ein Widerspruchsrecht gegen diese  
51 Modernisierungen haben.

52

53 Der Mietspiegel und die darin formulierte ortsübliche Vergleichsmiete berechnet sich derzeit auf Grundlage  
54 von neuen Verträgen und Mieterhöhungen der vergangenen vier Jahre. Die Durchschnittsmieten in Berlin sind  
55 von 2015 auf 2017, also in nur zwei Jahren, um 9,4% gestiegen. Berechnet sich der Mietspiegel auf Basis eines  
56 vierjährigen Zeitraumes, so beinhaltet dieser Wert auch diese immer größer werdenden Steigerungen, die bis  
57 jetzt nicht gebremst werden konnten. Dementsprechend kann einem rasanten Anstieg des Mietspiegels nicht  
58 vorgebeugt werden. Wenn allerdings die Berechnungsgrundlage des Mietspiegels den Zeitraum der letzten  
59 zehn Jahre umfasst, so werden auch vergangene Zeiträume berücksichtigt, in denen die Durchschnittsmieten  
60 noch nicht einer horrenden Steigerung unterlagen. Eine Berechnung des Mietspiegels auf Basis der vergange-  
61 nen zehn Jahre trägt also dazu bei, die Steigerung der Durchschnittsmieten und damit auch der ortsüblichen  
62 Vergleichsmieten zu bremsen.

63

64 Um die Mietpreisbremse zu einem wirksamen Mittel zur Bekämpfung der rasant steigenden Mieten und ei-  
65 nem verlässlichen Instrument für Mieter\*innen zu machen fordern wir die Erweiterung des Mietrechtsnovel-  
66 lierungsgesetzes um folgende Aspekte:

67

68 1. Die Vermieter\*innen und Wohnungsgesellschaften sollen dazu verpflichtet werden, bereits beim Woh-  
69 nungsangebot bzw. bei der Inserierung der Wohnungen die wahrheitsgemäße Auskunft über die Höhe  
70 des Mietpreises des vorigen Mietverhältnisses zu geben.

71

72 Die Mieter\*innen sollen ab einem noch festzulegenden Stichtag das Recht auf Rückerstattung der gemäß Miet-  
73 spiegel zu viel gezahlten Anteile der Miete haben. Über die Dauer des Mietverhältnisses seit diesem Stichtag  
74 soll die Differenz der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietpreisspiegels des jeweiligen Mietzeitraumes und  
75 der tatsächlich gezahlten Miethöhe eingefordert werden dürfen. Die Mieter\*innen haben ein Recht auf Rück-  
76 erstattung bis zum Ende des Mietverhältnisses.

77

78 §559 BGB ist so zu ergänzen, dass Modernisierungsumlagen laut §555 BGB nur für den Amortisationszeitraum  
79 erhoben werden dürfen, nicht darüber hinaus. Die Wohnungsanbieter\*innen sind dazu verpflichtet, die Mie-  
80 ter\*innen über die Notwendigkeit, die Dauer, die Kosten, den Stand der Modernisierung und deren Fertigstel-  
81 lung zu informieren.

Die ortsübliche Vergleichsmiete soll auf Grundlage der letzten zehn Jahre, nicht mehr nur der letzten vier Jahre  
berechnet werden.

Vermieter\*innen und Wohnungsgesellschaften sollen künftig dazu verpflichtet werden, bei Vertragsschluss eines Mietverhältnisses die Mieter\*innen über die Berechnung der verlangten Miete aufzuklären und sie in Form eines dem Mietvertrag angehängten Beiblattes nachvollziehbar zu begründen.

Die bestehende Mietpreisbremse ist zu einem deutlich verschärften Mietpreisstopper weiterzuentwickeln. Bei Wiedervermietung darf die Miete das Niveau des Vormietvertrages und die örtliche Vergleichsmiete nicht überstiegen werden. Die Ausnahmen für Neubauten sowie für Mietwohnungen, in denen bereits vor Einführung dieses Instruments eine höhere Miete gezahlt wurde, sind abzuschaffen.