



HESSISCHER LANDTAG

04. 05. 2020

Plenum

Antrag

**Elke Barth (SPD), Tobias Eckert (SPD), Stephan Grüger (SPD),
Knut John (SPD), Marius Weiß (SPD) und Fraktion**

**Für einen wirkungsvollen Mieterschutz sorgen – auf den politischen Willen
kommt es an!**

Der Landtag wolle beschließen:

1. Der Hessische Landtag begrüßt, dass die Bundesregierung den Mieterschutz während der Corona-Krise verstärkt. Kündigungen aufgrund krisenbedingter Zahlungsschwierigkeiten sind derzeit ausgeschlossen. Auch darf Mietern im Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 wegen Corona-bedingter Mietschulden nicht gekündigt werden. Zudem haben verschiedene Wohnungsgesellschaften nach dem Vorbild der Frankfurter ABG inzwischen Mieterhöhungsbegehren ausgesetzt. Diese Maßnahmen sind zu begrüßen, ersetzen aber nicht die wichtige Funktion eines Mietendeckels, um in bestimmten Gebieten Mieterhöhungsbegehren zu begrenzen. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass Vermieter in angespannten Märkten auf überzogene Mieterhöhungsbegehren verzichten werden. An der Situation auf dem Mietwohnungsmarkt mit einem knappen Angebot, welches unweigerlich zu Preissteigerungen führt, hat sich nichts geändert.
2. Der Hessische Landtag stellt fest, dass trotz angezogener Bautätigkeit im Ballungsraum Frankfurt/RheinMain und anderen Schwarmstädten der Mietwohnungsmarkt sowohl bei Bestandsmieten wie auch bei Wiedervermietungen weiterhin hohe prozentuale Steigerungen aufweist und regelmäßig über der allgemeinen Teuerungsrate liegt.
3. Der Hessische Landtag stellt fest, dass die nach wie vor angespannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt weitere Eingriffe in das Mietpreisrecht rechtfertigt. Die bisherigen vom Bundesgesetzgeber beschlossenen Maßnahmen, umgesetzt mittels Verordnungen durch den Landesgesetzgeber, weisen in die richtige Richtung, sind aber noch nicht ausreichend, um die Mietpreissteigerungen in bestimmten Gemeinden, vornehmlich im Ballungsraum Rhein-Main, ausreichend zu begrenzen. Solange der Mietwohnungsmarkt nicht wieder normalen Preissteigerungen in Höhe anderer Güter unterliegt, ist es somit vorübergehend geboten, weitere verhältnismäßige Maßnahmen zur Mietenbegrenzung vorzunehmen.
4. Der Hessische Landtag stellt fest, dass seit dem Jahr 2006 das Wohnungswesen keine alleinige Bundeszuständigkeit mehr ist. Da der Bund das Mietrecht nicht abschließend regelt – auch die Mietpreisbremse wird erst durch eine Landesverordnung umgesetzt –, ist eine landesrechtliche Legitimation gegeben, zur Beruhigung des regionalen Wohnungsmarkts durch weitere gesetzliche Regelungen auf den Mietmarkt einzuwirken. Dies wird durch ein aktuelles Gutachten der Professoren Artz und Mayer nachgewiesen.
5. Der Hessische Landtag fordert die Landesregierung auf, für die Kommunen, in denen bereits die Mietpreisbremsen- sowie die Kappungsgrenzenverordnung gelten, eine gesetzliche Regelung zu schaffen, die die Landesregierung ermächtigt, eine Verordnung mit folgendem Inhalt zu erlassen:
 - Sämtliche Mieten, die oberhalb des Werts von 80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) liegen, dürfen für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Inkrafttreten der Regelung maximal in Höhe der jährlichen Inflationsrate erhöht werden. Dies gilt für Bestandsmieten gleichermaßen wie für Wiedervermietungen.
 - Die Regelung soll ausdrücklich nicht für Neubau und umfassend modernisierte Wohnungen sowie nicht für öffentlich geförderten Wohnungsbau gelten.
 - Keinesfalls soll es Eingriffe in laufende Mietverhältnisse durch Mietsenkungen bei Bestandsmieten geben.

- Bei Wohnungen, die bisher 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) vermietet wurden, soll bei einer Wiedervermietung die Grenze der Mietpreisbremse (= 110 % der OVM) gelten (keine Privilegierung der Vormiete).

Begründung:

Immer mehr Menschen sind inzwischen gezwungen, über ein Drittel ihres verfügbaren Einkommens für die Miete auszugeben. Vor allem in Ballungsraum Rhein-Main und anderen Schwarmstädten Hessens ist die Höhe der Mieten längst kein Problem mehr nur von Transferleistungsbeziehern, sondern auch für Menschen mit mittleren Einkommen eine existenzielle Herausforderung.

Bisher getroffene Maßnahmen weisen zwar in die richtige Richtung, aber reichen nicht aus. Ein klarer Indikator hierfür ist, dass die Mietpreisbremsenverordnung (Kriterien hierfür: Wohnraumversorgung unter 103 %, Neubauintensität < 1 Wohnung pro Person, Bevölkerungswachstum, Leerstand unter 3 %) die bis Juni 2015 in 16 Städten und Gemeinden galt, seitdem auf 31 Kommunen ausgeweitet werden musste. In immer mehr Städten Hessens wird also der Wohnraum knapp.

Das Land Hessen verfügt aufgrund seiner eigenen materiellen Regelungskompetenz grundsätzlich über die Gesetzgebungszuständigkeit für eine Mietpreisbegrenzung. Eine Sperrwirkung für die Ländergesetzgebung würde erst dann eintreten, wenn der Bundesgesetzgeber eine abschließende gesetzliche Regelung vorgenommen hat, was im Falle des Wohnungswesens nicht der Fall ist, sodass sich keine Kompetenzsperre ergibt. Auch gibt es keine ausschließliche oder abschließende Bundeszuständigkeit für das Wohnungswesen.

Auch gibt es keinen Kompetenzwiderspruch zwischen Mietpreisbremse und Mietendeckel. Die Mietpreisbremse setzt vorrangig bei dem zweipoligen Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter an, währenddessen ein wie auch immer gestalteter Mietendeckel für einen bestimmten Zeitraum ein Ansteigen der Marktpreise verhindert, er gibt also lediglich einen Handlungsrahmen vor, der auf die Stabilisierung eines bestimmten Mietgefüges abzielt. Damit trägt er dem öffentlichen Interesse Rechnung, dass Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen durch stetig steigende Mieten nicht aus bestimmten attraktiven Wohnlagen verdrängt werden.

Es erscheint daher sinnvoll und angemessen, Vermietern zeitlich befristet durch Landesrecht zu untersagen, bestimmte Ansprüche aus dem Miethöherecht des BGB geltend machen zu dürfen: Um den Mietern eine Atempause zu verschaffen und um die Preisspirale nach oben zu unterbrechen, sollen die Mieten überall dort, wo der Wohnungsmarkt angespannt ist, für einen begrenzten Zeitraum von fünf Jahren nur noch um die inflationsbedingte Preissteigerung erhöht werden dürfen. Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit soll dies aber nur für Mieten gelten, die oberhalb des Werts von 80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete gelten. Wenn also nach einem langjährigen Mietverhältnis und einer jahrelang nicht erhöhten Miete ein Mieterwechsel ansteht, soll hier eine Anpassung an den aktuellen Mietmarkt bis zur Höhe von 80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete weiterhin möglich sein.

Regelungen, die in Zusammenhang mit Investitionen des Vermieters in die Qualität der Wohnung oder den Neubau stehen, sollen ebenfalls unangetastet bleiben. D.h. die aktuell gültige Modernisierungumlage nach § 559 BGB in Höhe von 8 % der getätigten Investitionen (bis zu 2 bzw. 3 €/qm absolut) bei Bestandsmieten soll unabhängig von der angestrebten Mietenbegrenzung weiterhin umlagefähig sein. Auch bei Wiedervermietungen soll die Möglichkeit für den Vermieter bestehen, Modernisierungskosten in Höhe von maximal 8 % der getätigten Investitionen in Ansatz zu bringen. Somit ist sichergestellt, dass notwendige Investitionen nicht ver- bzw. behindert werden.

Ein so angelegter „atmender Mietendeckel“ verfolgt einen moderaten Ansatz, der Neubauaktivitäten und Investitionen in Modernisierungen nicht abtötet, da sie völlig außen vor bleiben. Gleichzeitig gibt er aber einen Rahmen für Mietsteigerungen vor, wie sie in einem normal funktionierenden Mietmarkt – im Gegensatz zu dem derzeit überhitzten Markt – vorkommen würden.

Wiesbaden, 4. Mai 2020

Die Fraktionsvorsitzende:
Nancy Faeser

Elke Barth
Tobias Eckert
Stephan Grüger
Knut John
Marius Weiß