

19. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke

Mieten sozial gestalten – Bundesratsinitiative zur Begrenzung des Anstiegs von Indexmieten starten

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

1. Der Berliner Senat wird beauftragt, einen Gesetzesentwurf zur Einführung einer gesetzlichen Kappungsgrenze für Indexmieten bei Wohnraummietverträgen nach § 557b BGB zu erstellen und mit diesem, im Rahmen einer Bundesratsinitiative des Landes, darauf hinzuwirken, Indexmieten in Zeiten hoher Inflation zu begrenzen.

Der Gesetzesentwurf soll sich an folgenden Eckpunkten orientieren:

- a. Für bestehende Mietverträge über Wohnraum mit Indexmieten nach § 557b BGB soll eine Kappungsgrenze wie in § 558 Abs. 3 BGB für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete eingeführt werden.
- b. Die Kappungsgrenze soll in Anlehnung an die Regelung nach § 558 Abs. 3 BGB in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, höchstens 6 Prozent betragen.
- c. Verbot von Neuvertragsabschlüssen mit Indexmieten.

2. Der Senat soll im Rahmen des Bündnisses „Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ die Partner auffordern, von Mieterhöhungen nach § 557b BGB abzusehen, bisher ausgesprochene Erhöhungen nach Verbraucherpreisindex zurückzunehmen und die Mieten mit einer Kappungsgrenze zu versehen.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 31. August 2023 zu berichten.

Begründung

Nach Schätzung des Berliner Mietervereins bestehen in Berlin rund 300.000 Mietverträge mit Indexmieten nach § 557b Bürgerliches Gesetzbuch. Im Rahmen dieser Verträge werden Mietanpassungen anhand des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) bestimmt.

§ 557b Absatz 4 BGB sieht vor, dass nur die Ausgangsmiete bei einer Indexmietvereinbarung durch die Regelungen zur Mietpreisbremse (§§ 556d bis 556g BGB) begrenzt werden kann. Demnach darf eine Indexmiete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich höchstens um 10 Prozent übersteigen, wenn keine Ausnahme oder Sonderregelung (z.B. höhere Vormiete, Modernisierung) zur Anwendung kommt. Dementsprechend sind Mieterhöhungen nach §557b BGB einmal jährlich zulässig und bemessen sich ausschließlich am deutschen Verbraucherpreisindex.

Das bedeutet: Die Kappungsgrenze aus Mietspiegel und Mietpreisbremse gilt hier nicht. Mieterhöhungen von Indexmieten sind nicht durch die Regelungen zur Mietpreisbremse begrenzt. Auch eine Begrenzung durch die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgt bei der Indexmiete nicht.

Während im vergangenen Jahrzehnt die ortsüblichen Vergleichsmieten im Berliner Mietspiegel mit durchschnittlich 30,3 Prozent schneller angestiegen waren als die Verbraucherpreise in Deutschland (13,5 Prozent), ist seit 2021 ein stärkerer Anstieg des Verbraucherpreisindex für Deutschland feststellbar. Von 2020 auf 2021 stieg dieser um 3,1 Prozent, von 2021 bis Juli 2022 dann bereits um 7,5 Prozent. Angesichts der anhaltend hohen Inflation und Preissteigerungen kann dies für Mieter*innen mit Indexmietverträgen derzeit erhebliche Mietpreissteigerungen bedeuten.

Die Energiekrise und die anhaltenden Folgen der Corona-Pandemie stellen Berliner Mieter*innen vor existenzielle Herausforderungen. Steigende Lebenshaltungskosten sowie rasant steigende Neben- und Betriebskosten bereiten besonders Haushalten mit geringem Einkommen große Sorgen. In dieser wirtschaftlichen Krisenlage müssen Mieter*innen gerade in bereits angespannten Wohnungsmärkten durch umfassende Maßnahmen im Mietrecht unterstützt werden.

Auf Bundesebene wird eine Anpassung des Mietrechts bereits entsprechend geplant. Die Koalition hat sich zum Ziel gesetzt, die Kappungsgrenze in angespannten Märkten auf 11 Prozent in drei Jahren abzusenken. Aber auch auf Landesebene werden Maßnahmen getroffen: In Berlin haben sich die landeseigenen Unternehmen auf einen Kündigungsausschluss verständigt; auch der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) hat einen Kündigungsschutz zugesagt.

Das Land Berlin sollte alle Mieter*innen vor unzumutbaren Belastungen schützen, die zum Verlust ihrer Wohnung und bis in die Obdachlosigkeit führen können. Auch Mieter*innen mit Indexmietverträgen müssen gerade angesichts der aktuellen Preisanstiege und der hohen Inflation, die sich direkt auf ihre Mieten auswirken, diesen Schutz bekommen. Diese

Gesetzeslücke muss geschlossen werden. Hierzu müssen die mietrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geändert werden. Die Änderungen zu Indexmieten kann daher nur der Deutsche Bundestag beschließen.

Der Senat steht daher auf der Landesebene in der Pflicht, im Rahmen des bestehenden Wohnungsbündnisses „Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ mit Teilen der privaten Wohnungswirtschaft darauf hinzuwirken, dass Mieterhöhungen nach Verbraucherpreisindex und damit hohe finanzielle Mehrbelastungen zurückgenommen und zukünftig durch eine Kappungsgrenze ausgeschlossen werden.

Berlin, d. 27.04.2023

Jarasch Graf Schmidberger
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen

Helm Schatz Schenker
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke