

Antrag

**der Abgeordneten Dr. Joachim Bischoff, Heike Sudmann, Kersten Artus,
Norbert Hackbusch, Dora Heyenn, Cansu Özdemir, Christiane Schneider
und Mehmet Yildiz (DIE LINKE)**

Betr.: Schutzschirm für die Mieter/-innen, Mietenspirale stoppen!

„Hamburgs Mieten steigen um bis zu elf Prozent“, titelte am 21. September 2011 das „Hamburger Abendblatt“ und bezog sich dabei auf die Studie eines Immobilienunternehmens, in der von einem „Allzeithoch“ zu lesen ist. „In der Hansestadt dreht sich sowohl die Miet- als auch die Kaufpreisspirale am schnellsten“, freut sich das Unternehmen. Sätze wie „Hamburg festigt Platz 1 mit bester Quartalsperformance“ machen deutlich, zu wessen Gunsten der Hamburger Wohnungsmarkt bewegt wurde.

Der durch die weiterhin immens steigenden Mieten deutlich angewachsene finanzielle Druck auf die Bevölkerung zeitigt mittlerweile soziale und gesamtgesellschaftliche Auswirkungen, die die Wohnungsnot in den kommenden Jahren zu einer der zentralen politischen Herausforderungen machen. Der Anteil derjenigen Hamburger Haushalte, die (ohne jedwede Erfolgsaussicht) berechtigt sind, eine Sozialwohnung zu beziehen, beträgt mittlerweile fast 50 Prozent, der Mangel an bezahlbaren Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsgruppen und nicht zuletzt die prognostizierte Altersarmut unterstreichen die Problematik auf dem Wohnungsmarkt.

Der neue „Mietenspiegel 2011“ steht im November an und dürfte nach allen Vorhersagen eine neue Preiserhöhungswelle in Gang setzen. Schon seit Jahren entwickelt sich der Mietenspiegel in Zeiten der Wohnungsnot entgegen seiner ursprünglichen Intention zum Instrument für Mietanhebungen, werden doch nur die in den vorausgegangenen vier Jahren neu vereinbarten (also im Normalfall angestiegenen) Mieten eingerechnet.

Auch die energetischen Sanierungen sind nach wie vor ein politisch wie technisch ungelöstes Problem und übersteigen die Kapazitäten vieler privater Haushalte bei Weitem, sofern nicht deutlich erklärt wird, die Wärmedämmung dürfe nicht zulasten der Mieter/-innen erfolgen.

Alle diese Probleme – vor allem weiterhin ansteigende Mieten – werden die privaten Haushalte auch noch in den kommenden Jahren belasten, selbst wenn die Ankündigung des „Bündnisses für Wohnen“, ab 2013 jährlich 6.000 neue Wohnungen fertigzustellen, Realität werden sollte. Um die immer stärkeren finanziellen und sozialen Folgen der Wohnungsnot für die Bürger/-innen Hamburgs abzufedern beziehungsweise zu bremsen, sind dringende Zwischenmaßnahmen nötig.

Das gegenwärtige Mietrecht ist auf das Territorialprinzip einer Gebietskörperschaft ausgerichtet. Dies führt in großen Städten wie Berlin, Hamburg und Bremen, aber auch in Ballungsgebieten wie denen des Rhein- und Ruhrgebiets und den Innenbereichen deutscher Großstädte (zum Beispiel Stuttgarts, Kölns und Münchens), aufgrund des demografischen Wandels und neuer Wanderungsbewegungen zu nicht mehr hinnehmbaren wohnungs- und mietenpolitischen Verzerrungen. Wenn in Teilgebieten einer Gemeinde die Neuvermietungsrenten aufgrund erhöhter Nachfrage in Relation zu anderen Gemeindebereichen unverhältnismäßig steigen, dann beeinflusst diese

Entwicklung längerfristig auch die ortsübliche Vergleichsmiete für die gesamte Kommune.

Mit den Änderungen der mietrechtlichen Vorschriften im Wirtschaftsstrafgesetz, im Bürgerlichen Gesetzbuch und den Änderungen in der Energieeinsparverordnung soll das soziale Mietrecht in Deutschland weiterentwickelt werden und ein wirksamer und gerechter Interessenausgleich zwischen Mietern/-innen und Vermietern/-innen erreicht werden. Dazu sollen die Mieterhöhungsmöglichkeiten und die Modernisierungumlage ebenfalls reduziert werden. Die marktbedingten, teilweise überhöhten Mietrenditen der Vermieter/-innen bei Neuvermietungsmiten, insbesondere in sehr stark nachgefragten Wohnlagen, sollen durch diesen Gesetzentwurf begrenzt und dadurch eine Korrektur der Marktentwicklung auf dem Mietsektor vorgenommen werden.

Dies vorausgeschickt, möge die Bürgerschaft beschließen:

Der Senat wird ersucht,

1. die seit Langem währenden Bemühungen der Mieterverbände zur Ausweitung des sozialen Mietrechtsschutzes stärker zur Kenntnis zu nehmen und in seine Entscheidungen einzubeziehen.
2. die „bundespolitische Initiative“ des Landes Berlin („Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung bezahlbarer Mieten und zur Begrenzung von Energieverbrauch und Energiekosten“; Deutscher Bundestag, Drs.17/6371 vom 29.6.2011) aufzugreifen, um das Mietrecht zu verbessern.
3. sich im Sinne dieser Initiative dafür einzusetzen, dass
 - a) die Miete bei Neuvermietungen höchstens 15 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete (laut Mietenspiegel) liegen darf;
 - b) die Möglichkeit für allgemeine Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) von 20 vom Hundert auf 15 vom Hundert gesenkt und der Mieterhöhungszeitraum von drei Jahren auf vier Jahre gestreckt wird, um den Mietpreisauftrieb insgesamt zu verlangsamen. Damit wird eine wirksame Abschwächung der Mietenentwicklung erwartet, die gleichfalls mittelfristig senkend auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietenspiegel wirkt;
 - c) die Höhe der Modernisierungumlage nach § 559 BGB im Sinne eines Interessenausgleichs und um die Akzeptanz von energetischen Modernisierungsmaßnahmen bei Mietern/-innen zu erhöhen, von derzeit 11 vom Hundert auf 9 vom Hundert abgesenkt wird.
4. bei zukünftigen Mietenspiegelerhebungen für Hamburg auch die unveränderten Bestandsmieten in einem statistisch repräsentativen Anteil in die Berechnungen der ortsüblichen Vergleichsmieten einfließen zu lassen.
5. die Neuvermietungen angesichts der Wohnungsnot nicht mehr dem freien Markt zu überlassen, sondern die damit verbundenen Mieterhöhungen gesetzlich zu „deckeln“. Zurzeit funktioniert beim Abschluss neuer Mietverträge nur das Verbot von Wuchermieten, die mehr als 50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Das ist im Wirtschaftsstrafgesetz festgelegt. Angestrebt wird die Einführung einer Mietobergrenze, welche maximal 30 Prozent des Nettodurchschnittseinkommens eines Mieter/-innenhaushaltes beträgt. Die generelle Obergrenze soll durch das landesdurchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen bestimmt werden.
6. zum 1. April 2011 einen umfassenden Bericht über die allgemeine Mietensituation in Hamburg vorzulegen und über den Stand der senatspolitischen Initiativen zur Bekämpfung der Mietenexplosion zu berichten.