

## Beschluss des Fraktionsvorstands

12. Januar 2023

# Mieter\*innen schützen — Preisspirale bei Mieten stoppen

Der Mangel an sozialem und bezahlbarem Wohnraum hat in vielen Teilen des Landes ein dramatisches Ausmaß erreicht. Seit Jahren steigen die Mietpreise und Nebenkosten und treiben die Belastung gerade für Menschen mit niedrigen Einkommen in die Höhe. Seit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine kommt es bedingt durch Inflation und rasant steigende Energiepreise zu weiteren Verschärfungen auf dem Wohnungsmarkt.

Der Koalitionsvertrag sieht viele wichtige Maßnahmen vor, die für erhebliche Verbesserungen für Mieter\*innen sorgen werden. Das muss aus Sicht der grünen Bundestagsfraktion im Jahr 2023 zügig angegangen werden. Aufgrund der aktuell verschärften Krisensituation sehen wir aber auch über die schon vereinbarten Maßnahmen hinaus zusätzlichen Handlungsbedarf.

Dafür setzen wir uns als Fraktion gemeinsam mit der grünen Partei für weitere mittel- und langfristige Maßnahmen ein, um den Druck vom Mietwohnungsmarkt zu nehmen und Mieter\*innen effektiv zu schützen.

### **Unsere schnellen Hilfen in der Krise**

Mit der Erhöhung und Ausweitung des Wohngeldes, von dem nun 2 Millionen Haushalte profitieren, der zweimaligen Auszahlung eines Heizkostenzuschusses, der Gas-, Fernwärme- und Strompreisbremse sowie der Erhöhung der Mittel für die Soziale Wohnraumförderung und der Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mieter\*innen und Vermieter\*innen sind wir mit der Koalition bereits wichtige Schritte gegangen, um die Preissteigerungen abzumildern.

Im Koalitionsvertrag und in den Koalitionsausschüssen haben wir uns auf eine Reihe von weiteren Maßnahmen geeinigt, um Mieter\*innen zu entlasten. Es ist höchste Zeit, jetzt mit der Umsetzung durchzustarten.

### **Für eine Neuausrichtung des Mietrechts**

Um Mieter\*innen nachhaltig besser zu schützen und die Mietpreisexplosion effektiv zu dämpfen, haben wir im Koalitionsvertrag eine Vielzahl an Maßnahmen und Instrumenten vereinbart. Diese müssen nun dringend im Rahmen einer Neuausrichtung des Mietrechts umgesetzt werden.

Angesichts der hohen Belastung durch Energie- und Nebenkosten und der zugespitzten Lage am Wohnungsmarkt priorisieren wir als grüne Bundestagsfraktion folgende wichtige Schritte, die wir kurzfristig und mit hoher Priorität in der Ampelkoalition umsetzen müssen.

## **Mietpreisbremse verlängern und verschärfen**

Der Koalitionsvertrag sieht vor, die Mietpreisbremse bis 2029 zu verlängern. Mit dieser Beschränkung der Mieterhöhung geben wir den betroffenen Regionen ein wirksames Mittel gegen die eklatanten Preissteigerungen bei Neuvermietungen an die Hand.

Es braucht aber aus unserer Sicht als grüne Bundestagsfraktion darüber hinaus auch eine Verschärfung der Mietpreisbremse, mit der bestehende Lücken geschlossen werden.

## **Qualifizierten Mietspiegel einführen**

Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Stärkung der qualifizierten Mietspiegel muss zügig umgesetzt werden. Für deren Berechnung müssen dann die Mietverträge aus einem längeren Zeitraum, nämlich der letzten sieben Jahre, herangezogen werden. Für alle Städte und Gemeinden über 100.000 Einwohner\*innen wird diese Art des Mietspiegels dann verpflichtend. Andere Möglichkeiten für die Begründung von Mieterhöhungen mit Vergleichsmieten wollen wir stark einschränken.

## **Kappungsgrenzen absenken**

Hohe Priorität hat für uns auch die schnelle Umsetzung der im Koalitionsvertrag vereinbarten Kappungsgrenze auf 11 Prozent, wonach die Miete innerhalb von drei Jahren nicht über diese Grenze hinaus erhöht werden darf. Gemeinsam mit der ortsüblichen Vergleichsmiete bildet diese Kappungsgrenze dann eine verbindliche und effektive Beschränkung von Mieterhöhungen.

## **Indexmietverträge regulieren**

Außerdem schlagen wir als grüne Bundestagsfraktion vor, dass für die rasante Entwicklung bei den Indexmietverträgen dringend eine gezielte und passgenaue Lösung umgesetzt wird. Es kommt beispielsweise eine Deckelung von bestehenden und Beschränkung von neuen Indexmietverträgen in Betracht. Indexmieten dürfen nicht länger zur Umgehung des Mieter\*innenschutzes genutzt werden.

## **Möglichkeit der Schonfristzahlung ausweiten**

Im Koalitionsvertrag haben wir vereinbart, Ursachen drohender Wohnungslosigkeit auch strukturell zu beseitigen, indem im Mietrecht insbesondere die

Schonfristzahlung evaluiert wird. Dieses Vorhaben wurde durch das dritte Entlastungspaket bestärkt: Darin wurde das Versprechen abgegeben, dass Mieter\*innen, die durch Preissteigerungen kurzfristig finanziell überfordert sind, durch die Regelungen des sozialen Mietrechts angemessen geschützt werden. Dieses Versprechen muss so schnell wie möglich eingelöst werden.

Die Abwendung einer Kündigung durch die Zahlung der ausstehenden Miete innerhalb der Schonfrist ist ein zentrales Schutzinstrument für Mieter\*innen. Darum soll künftig auch bei ordentlichen Kündigungen das Prinzip „Rückzahlung vor Rauswurf“ gelten, indem die Möglichkeit der Schonfristzahlung auf ordentliche Kündigungen ausgeweitet wird.

## **Rechtssicherheit beim Vorkaufsrecht für Kommunen schaffen**

Als Koalition wollen wir strukturelle Verbesserungen auf dem Wohnungsmarkt erreichen. Im Koalitionsvertrag haben wir daher die Prüfung von Nachbesserungsbedarfen beim Vorkaufsrecht vorgesehen und aus grüner Sicht sind wir überzeugt, dass Handlungsbedarf besteht: Die Kommunen brauchen rechtssichere Möglichkeiten der Ausübung des Vorkaufsrechts, gerade auch in Gebieten mit Erhaltungssatzung. Denn auch in diesen Milieuschutzgebieten sollen Kommunen zusätzlichen Handlungsspielraum zum Schutz der Wohnbevölkerung haben. Wir erwarten daher, dass der klarstellende Entwurf des Bundesbauministeriums zügig auch dem Parlament vorgelegt wird.

## **Neue Wohngemeinnützigkeit einführen**

Außerdem wird die im Koalitionsvertrag vereinbarte zeitnahe Einführung der Neuen Wohngemeinnützigkeit zu mehr dauerhaft bezahlbaren Wohnungen führen. Wohnungsunternehmen sollen in diesem Rahmen steuerliche Förderung und Investitionszulagen erhalten können, wenn sie sich zu dauerhaft günstigen Mieten verpflichten.

Wir begrüßen, dass das Bundesbauministerium dieses Vorhaben zur Priorität erklärt und im ersten Quartal 2023 Eckpunkte vorlegen will. Wir werden die parlamentarische Umsetzung eng begleiten, um Mieter\*innen zu schützen und zu unterstützen.