



Dringlichkeitsantrag

der Abgeordneten **Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Horst Arnold, Florian von Brunn, Ilona Deckwerth, Günther Knoblauch, Dr. Herbert Kränzlein, Ruth Müller, Kathi Petersen, Doris Raucher, Georg Rosenthal, Helga Schmitt-Bussinger, Stefan Schuster, Diana Stachowitz, Arif Taşdelen, Ruth Waldmann, Angelika Weikert, Margit Wild, Isabell Zacharias, Inge Aures, Volkmar Halbleib, Natascha Kohnen, Hans-Ulrich Pfaffmann, Dr. Simone Strohmayer, Susann Biedefeld und Fraktion (SPD)**

Soziales Mietrecht endlich umsetzen!

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, auf Bundesebene aktiv daran mitzuwirken, dass zügig Maßnahmen zur Stärkung von Mieterrechten ergriffen werden. Die entsprechenden Pläne für ein zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz sind nicht länger zu blockieren.

Insbesondere ist darauf hinzuwirken, dass folgende Punkte baldmöglichst umgesetzt werden:

1. Neuregelung der Modernisierungsumlage
 - a) Absenkung der Modernisierungsumlage von aktuell 11 auf maximal 8 Prozent,
 - b) Einführung einer Kappungsgrenze für Modernisierungskosten (maximale Mieterhöhung von 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von 8 Jahren),
 - c) Einführung eines Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes für Modernisierungsmaßnahmen;
2. Festlegung soliderer Kriterien für die Erstellung von Mietspiegeln
 - a) Ausweitung des Bezugszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von aktuell 4 auf mindestens 8 Jahre,
 - b) Überprüfung und gegebenenfalls Konkretisierung der bei der Erstellung von Mietspiegeln zu beachtenden wissenschaftlichen Grundsätze;

Begründung:

Zur Umsetzung der im Koalitionsvertrag der Bundesregierung getroffenen Vereinbarungen legte Bundesjustizminister Heiko Maas im April 2016 einen Entwurf für ein Zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz vor. Die darin enthaltenen Pläne werden seither von den Unionsparteien blockiert. Dabei ist gerade in Zeiten wachsender Wohnungsknappheit und steigender Mieten eine Stärkung der Rechte von Mieterinnen und Mietern besonders vonnöten, um das bestehende Mietrecht sozialer und gerechter zu gestalten.

Wie bereits im Antrag der SPD-Landtagsfraktion „Mieterrechte stärken: Mietspiegel und Modernisierungsumlage reformieren!“ vom 8. Dezember 2015 (Drs. 17/9386) deutlich gemacht, stellen die Neuregelung der Modernisierungsumlage sowie die realitätsnahe Ausgestaltung der Mietspiegel zwei wesentliche Eckpfeiler dar, um den Schutz von Mieterinnen und Mietern zu erhöhen. Deshalb ist die Staatsregierung aufgefordert, daran mitzuwirken, dass entsprechende Verbesserungen möglichst noch in dieser Legislaturperiode beschlossen werden können.

Diese Forderung hat unlängst auch der Deutsche Mieterbund noch einmal bekräftigt. So äußert sich der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbunds (DMB), Lukas Siebenkotten, in einer Pressemitteilung am 17. Januar 2017 wie folgt: „Die Vorschläge können in dieser Legislaturperiode aber nur umgesetzt werden, wenn CDU und CSU ihre Mietrechtsblockade aufgeben und aktiv an einem verbesserten Mietrecht mitwirken.“

Ziel einer Reform der Modernisierungsumlage nach den genannten Maßgaben ist es künftig zu verhindern, dass Modernisierungsmaßnahmen als Instrument missbraucht werden können, um Luxussanierungen vorzunehmen und Mieterinnen und Mieter letztlich – infolge erheblicher Mieterhöhungen – aus ihrem angestammten Wohn- und Lebensumfeld zu verdrängen. Neben einer Begrenzung der finanziellen Beteiligung von Mieterinnen und Mietern an Modernisierungskosten erscheint die Einführung eines Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes für Modernisierungsmaßnahmen sinnvoll. Demnach sollen nur diejenigen Kosten umlagefähig sein, die eine Vermieterin bzw. ein Vermieter auch dann veranlasst hätte, wenn sie bzw. er diese bei Eigennutzung selbst tragen würde. Eine solche Regelung erhält den Anreiz für Vermieterinnen und Vermieter, zu investieren und zu modernisieren, schützt aber gleichzeitig auch die Mieterinnen und Mieter.

Auch eine Mietspiegelreform ist zur Verbesserung des Mieterschutzes dringend erforderlich: Um die Datenbasis von Mietspiegeln zu verbessern und die Dynamik stark ansteigender Mieten abzufedern, ist daher der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von derzeit vier auf acht Jahre auszudehnen. Dadurch

können mehr Mietverhältnisse in die Untersuchungen für Mietspiegel einbezogen werden. Auch ist zu prüfen, wie die wissenschaftlichen Grundsätze bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel klarer ausgestaltet werden können, um auch hierdurch eine Verbesserung der Qualität zu erzielen .