

Kurzüberblick: Regelungsvorschläge für einen bundesweiten Mietendeckel

Ganz kurz: *kurzfristiger Mietenstopp, anschließend dauerhafter Mietendeckel mit lokalen Mietobergrenzen, Absenkung überhöhter Mieten und stärkere staatliche Durchsetzung*

Der Antrag schlägt ein **zweistufiges Modell** zur Bekämpfung der Mietpreisexplosion vor: zunächst einen zeitlich begrenzten **sofortigen Mietenstopp** und anschließend einen **dauerhaften bundesweiten Mietendeckel** mit regional abgestuften Regelungen als langfristige Lösung der Mietenkrise.

I. Sofortiger Mietenstopp:

Als Sofortmaßnahme wird ein Mietenstopp eingeführt, der über unkomplizierte Anpassungen bundesweit die Mietentwicklung einfriert, sowohl im Bestand als auch bei neuen Vertragsabschlüssen. Die Schärfe der Begrenzung ist für angespannte und nicht angespannten Wohnungsmärkte differenziert. Bestehende Ausnahmen bei der Begrenzung der Neuvermietungsflächen werden gestrichen und Verstöße sanktioniert. Für Neubauten und wirtschaftliche Härtefälle sind Sonderregelungen vorgesehen.

II. Bundesweiter Mietendeckel

Der bundesweite Mietendeckel ersetzt langfristig die bisherige Mietpreisregulierung. Es werden grundlegende Begriffe des Mietrechts überarbeitet und verbindliche lokale Mietobergrenzen festgelegt.

1. Neue Referenzmiete: In die Berechnung des Mietspiegels fließen zukünftig alle legalen Mieten ein, also auch Bestands- und Sozialmieten, nicht jedoch Wuchermieten. Diese „*echte Durchschnittsmiete*“ stellt ein realistischeres Abbild der Miete dar, als der bisherige nach oben verzerrte Mietspiegel. Diese „echte Durchschnittsmiete“ liegt rund sechs Prozent unter dem bisherigen Mietspiegel.

2. Drei Gebietstypen: Zur Differenzierung der Maßnahmenstrenge je nach lokaler Lage auf dem Wohnungsmarkt werden drei Gebietstypen unterschieden: *nicht angespannte W.*, *angespannte W.* und *Wohnungsnotlagen*. Zur Einstufung gibt es Grenzwerte in Bezug auf Mietentwicklung, Leerstandsquote, Bevölkerungsentwicklung und Wohnkostenbelastung. Die Einstufung wird alle zwei Jahre aktualisiert.

3. Dauerhafte Mietobergrenzen: Es werden lokale Mietobergrenzen eingeführt, die weder in bestehenden Mietverträgen noch bei neuen Vertragsabschlüssen (außer in nicht angespannten Wohnungsnotlagen) überschritten werden dürfen. Mieterhöhungen im Bestand werden zusätzlich zeitlich begrenzt: auf zehn Prozent in drei Jahren in nicht angespannten, sechs Prozent in angespannten Wohnungsmärkten und null Prozent in Wohnungsnotlagen. Zudem werden hohe Mietsprünge bei Neuvermietungen gestoppt, indem neue Verträge an die Vormiete gekoppelt werden.

4. Absenkung überhöhter Mieten: Bereits bestehende überhöhte Mieten sollen in angespannten Märkten und Wohnungsnotlagen auf die lokalen Mietobergrenzen abgesenkt werden können. Zusätzlich soll der Mietwucherparagraf (§ 5 WiStG) verschärft und leichter durchsetzbar werden.

5. Modernisierung und Härtefälle: Die Modernisierungumlage soll abgeschafft und durch ein Modell warmmietenneutraler Modernisierung ersetzt werden. Für Vermietende in wirtschaftlicher Notlage sowie für Neubauten gelten Ausnahmen bzw. Übergangsregelungen.

6. Kontrolle und Sanktionen: Behörden und Mietpreisprüfstellen sollen personell und finanziell gestärkt werden. Vorgesehen sind Bußgelder, Rückzahlungspflichten bei überhöhten Mieten und eine Informationspflicht über die Vormiete.

7. Bezahlbarer Wohnraum: Ergänzend fordert der Antrag ein öffentliches Investitionsprogramm für gemeinnützigen und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum sowie eine Weiterentwicklung der Wohngemeinnützigkeit.