

## **Antrag**

**der Abgeordneten Olaf Duge, Eva Botzenhart, Rosa Domm, Sonja Lattwesen, Dominik Lorenzen, Zohra Mojadeddi, Farid Müller, Johannes Alexander Müller, Andrea Nunne, Lisa Maria Otte, Dr. Miriam Putz, Ulrike Sparr (GRÜNE) und Fraktion**

**und**

**der Abgeordneten Martina Koeppen, Matthias Czech, Gabi Dobusch, Sabine Jansen, Dirk Kienscherf, Dr. Christel Oldenburg, Lars Pochnicht, Michael Weinreich, Dagmar Wiedemann (SPD) und Fraktion**

**Betr.: Mehr Mieter\*innenschutz in schwierigen Zeiten: Kappungsgrenzenabsenkung vorantreiben, Hamburger Verordnung verlängern**

Gerade in von Krisen geprägten Zeiten ist Mietenpolitik ein zentrales sozialpolitisches und gesellschaftlich relevantes Politikfeld. Alle rechtlichen Möglichkeiten zum Mieter\*innenschutz werden von Hamburg genutzt. Beispielsweise gelten in Hamburg die Mietpreisbremse und die abgesenkte Kappungsgrenze gemäß § 558 BGB von 15 Prozent. Ebenfalls gilt eine landesweite Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ab fünf Wohneinheiten pro Gebäude. Das Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung schützt 16 Gebiete, in denen zusammen rund 315.000 Hamburger\*innen leben. Mit der jüngsten Einigung mit der Volksinitiative „Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig! Keine Profite mit Boden & Miete“ wurde zudem eine Zeitenwende in der Bodenpolitik eingeleitet, die einen großen Schub für die Sozialverträglichkeit der Hamburger Wohnungspolitik verursachen wird.

Auf Bundesebene ist Hamburg eine Treiberin sozialer Mietenpolitik. Hamburg setzt sich für eine Anpassung der rechtlichen Grundlagen von Indexmieten ein (vergleiche Drs. 22/9028) und ist bei der Vermietung möblierter Wohnungen im Bundesrat auf Initiative der Regierungsfractionen von SPD und GRÜNEN (vergleiche Drs. 21/18917) vorangegangen. Auch setzten sich die Regierungsparteien SPD und GRÜNE für die Änderung des Baugesetzbuches zur Stärkung der Vorkaufsrechte ein (vergleiche auch Drs. 22/6448). Hier müssen sich alle Regierungsfractionen im Bund endlich in Bewegung setzen und nicht durch Einzelne blockiert werden und die vereinbarten Ziele umsetzen. Die Metropolen in Deutschland haben schlicht keine Zeit mehr, da der Wohnungsmarkt durch Energiekosten, Inflation und zu geringem Wohnungsbau in den kommenden Jahren in eine soziale Schieflage zu geraten droht. Hier steht der Bund in der Bringschuld, da den Ländern allein die Gesetzgebungskompetenz in diesem Bereich fehlt.

Hamburg nimmt zudem bundesweit in der Förderung des Baus von Sozialwohnungen einen einsamen Spitzenplatz ein – so hat Hamburg, bezogen auf die Gesamtzahl an Bewilligungen im gesamten Bundesgebiet, jede zehnte Wohnung gefördert. Auch wenn in schwierigen Zeiten die Zahlen noch deutlich höher ausfallen sollten, ist allein dies ein Beleg dafür, dass Hamburg seiner Verantwortung im Sinne eines sozial orientierten Wohnungsmarktes mehr als nur gerecht wird.

Neben Aktivitäten auf der Ebene der Justizminister\*innenkonferenz zur Absenkung der Kappungsgrenze hat Hamburg auf dem Wege der Bundesratsinitiative am 10.09.2019 einen Gesetzesantrag („Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietrechts“) eingebracht – BR-Drs. 420/19, welcher neben verschiedenen Aspekten zur „Mietpreisbremse“ (Mietrechtliche Regelungen bei Neuvermietungen) auch eine Regelung zur Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten im Wohnungsbestand im Rahmen der Kappungsgrenzenregelung beinhaltet.

Auszug aus der Begründung:

*„(...) Die Regelung des § 558 Absatz 3 Satz 1 BGB setzt diese Obergrenze generell mit 20 % innerhalb von drei Jahren fest. Diese Regelung bleibt unverändert. § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB setzt diese Obergrenze für Gemeinden oder Teilen einer Gemeinde, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sind, auf 15 % innerhalb von drei Jahren fest, sofern diese Gebiete durch Rechtsverordnung der Länder bestimmt wurden. Für derartige Gebiete erscheint die Kappungsgrenze von 15 % angesichts der aktuellen Entwicklung auf dem Mietmarkt in vielen Ballungsgebieten in den letzten Jahren indes zu hoch bemessen. (...)*

*(...) Die Absenkung der Kappungsgrenze führt unmittelbar dazu, dass in Zeiten ohnehin hoher Mieten Erhöhungen stärker begrenzt werden, so dass die Gefahr verringert wird, dass sich Mieterinnen und Mieter angesichts einer sprunghaften erheblichen Erhöhung der Miete ihre Wohnung nicht mehr leisten können. Insgesamt betrachtet führt die weitere Absenkung der Kappungsgrenze dazu, dass der Anstieg der Mieten verlangsamt wird, so dass die ortsübliche Vergleichsmiete sich weniger schnell erhöht als bisher. (...)*

*(...) Gemeinden oder Gemeindeteile, in denen die Länder von den Möglichkeiten der Schaffung einer Rechtsverordnung zur Umsetzung der Mietpreisbremse und einer Kappungsgrenzenverordnung keinen Gebrauch gemacht haben, sind von der Neuregelung nicht betroffen. Diese Regelung stellt damit eine Maßnahme dar, die es den Ländern ermöglicht, jeweils flexibel gerade in Gebieten, in denen Bedarf besteht, effektiver als bislang den Anstieg der Mieten zu bremsen. (...)*“

Diese Bundesratsinitiative ruht aktuell.

Die im Bundeskoalitionsvertrag vereinbarte Absenkung der Kappungsgrenze für Gebiete gemäß § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB von 15 auf elf Prozent begrüßt Rot-Grün sehr. Eine Anpassung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten stellt einen wichtigen Baustein sozialer Wohnungs- und Mietpolitik dar.

Hamburg hat die aktuelle Regelung von 15 Prozent mit der Kappungsgrenzenverordnung (Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) am 26.06.2018 landesrechtlich für die Dauer von fünf Jahren umgesetzt.

#### **Die Bürgerschaft möge beschließen:**

##### **Der Senat wird ersucht,**

1. sich auf Bundesebene in geeigneter Weise, zum Beispiel auf der Justizminister\*innenkonferenz, für die im Ampel-Koalitionsvertrag vereinbarte Anpassung der rechtlichen Grundlage im BGB zur Absenkung der Kappungsgrenze des § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB einzusetzen.
2. die am 31. August 2023 auslaufende Kappungsgrenzenverordnung in Hamburg für weitere fünf Jahre zu erlassen.
3. der Bürgerschaft bis zum 31. August 2023 zu berichten.