V-26 Mietrecht sozial gestalten – gegen Verdrängung und soziale Spaltung!

Gremium:	BAG Planen Bauen Wohnen
Beschlussdatum:	26.09.2024
Tagesordnungspunkt:	V Verschiedenes

Antragstext

Mit 43 Millionen Wohnungen hat Deutschland eigentlich eine gute Wohnversorgung. Aber der Wohnraum ist sehr ungleich verteilt. Die Wohnversorgung ist aktuell Spiegel und Teil der zunehmenden sozialen und der sozial-räumlichen Ungleichheit. Während ein Teil der Bevölkerung in großzügig bemessenen Wohnungen lebt, finden andere keine Wohnung und leiden unter zu hohen Mieten. Und während in den wirtschaftsstarken Städten und Regionen bezahlbare Wohnungen dringend gesucht werden, stehen in strukturschwachen Regionen Häuser leer.

Mehr als die Hälfte der Bevölkerung wohnt zur Miete. Wir wissen, dass viele Vermieter*innen ein gutes Verhältnis zu ihren Mieter*innen pflegen und die Mieten teilweise über Jahrzehnte nicht anpassen, besonders die Angebotsmieten waren betroffen. Doch insbesondere in den Städten wurden die Mieten in den letzten 15 Jahren massiv erhöht. Über 3 Millionen Haushalte – vor allem Rentner*innen, Alleinerziehende und Studierende – müssen mehr als 40% oder 50% ihres Nettoeinkommens für die Miete ausgeben.

Dabei unterscheiden sich die Wohnbedürfnisse und ändern sich oft im Lebensverlauf. Manche entscheiden sich für das Einfamilienhaus mit Garten, andere sind auf bezahlbaren Wohnraum in der Nähe ihrer Arbeitsstellen angewiesen. Dabei wird es in manchen Regionen Deutschlands immer schwieriger, eine passende Wohnung oder Haus zu finden. Familien leiden darunter, keine größere Wohnung zu finden, die sie bezahlen können. Andere möchten in eine kleinere, barrierearme Wohnung umziehen, aber auch sie leiden unter hohen Mieten und fehlendem Angebot.

Das Recht auf angemessenes und bezahlbares Wohnen ist als Teil der Daseinsvorsorge zu verstehen. Wir wollen nicht, dass immer mehr Haushalte einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für die Wohnkosten ausgeben müssen! Wir wollen nicht, dass Menschen Angst davor haben, ihre Wohnung zu verlieren und ihr angestammtes Wohnviertel verlassen zu müssen. Mietsteigerungen dürfen die allgemeine Einkommensentwicklung nicht weiter übersteigen. Wenn das Mietrecht umgangen wird, muss dies konsequent geahndet werden und die Mieter*innen müssen in der Durchsetzung ihrer Rechte besser informiert und unterstützt werden.

Die politische Blockade von wirksamen Mietrechtsreformen belastet nicht nur immer mehr Mieter*innenhaushalte, sondern auch Käufer*innen von Wohneigentum. Sie trifft auch die öffentlichen Haushalte und damit die Steuerzahler*innen. Bund und Kommunen haben alleine 2023 für die Kosten der Unterkunft (KdU) und für Wohngeld rund 20 Milliarden Euro ausgegeben und es muss mit weiter steigenden jährlichen Kosten gerechnet werden. Dem gegenüber stehen 3 Milliarden Euro pro Jahr Förderung des Bundes für den Sozialen Wohnungsbau, die Länder geben nochmal mindestens die Hälfte dazu. Die drastischen Mietsteigerungen zwingen bald wieder zu Rentenerhöhungen, Lohnsteigerungen und größeren BAföG-Subventionen.

Verantwortliche Mietrechtsreformen liegen darum auch im Interesse einer soliden öffentlichen Haushaltspolitik.

Bezahlbarer Neubau ist in wachsenden Städten wichtig, sollte gemeinwohlorientiert erfolgen und möglichst umweltfrendlichen als An- und Aufbau mit der notwendigen energetischen Bestandserneuerungen verbunden werden. Teile der Bundesregierung setzen aber einseitig auf intensivierten Neubau verbunden mit einer Senkung der notwendigen Klimaschutzinvestitionen. So soll die Schieflage der Wohnungsversorgung zurechtgerückt werden. Gleichzeitig wird versprochen, dass mit zusätzlichem Wohnungsbau die Bestandsmieten wieder sinken oder zumindest stabilisiert würden. Neubau kann aber bezahlbare Wohnungsbestände nicht ersetzen und darf nicht als Vorwand dienen, den nach wie vor drastischen Mietsteigerungen im Wohnungsbestand freien Lauf zu lassen. Denn kein Neubau wird die 23 Millionen Mieterhaushalte vor der nächsten Mieterhöhung bewahren. Dazu sind beherzte Reformen im Mietrecht unabdingbar.

Mieten dürfen nicht schneller steigen als die allgemeinen Einkommen

Das wichtigste Potenzial für bezahlbares Wohnen ist der Wohnungsbestand. Und das wichtigste Instrument für den Erhalt bezahlbarer Wohnungen ist das Mietrecht. Die Struktur des geltenden Mietrechts ist gut, notwendig sind jedoch soziale Obergrenzen für Mietsteigerungen:

- Das Recht auf angemessenes und bezahlbares Wohnen ist ein Grundrecht! Wir fordern, dass das Recht auf bezahlbares Wohnen im Grundgesetz verankert wird.

- Ermöglichung eines Mietenstopps in angespannten Wohnungsmärkten: Damit schnell ein wirksames Instrument zur Verfügung steht, halten wir für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt die Ermöglichung eines Mietenstopps verankert in der Bundesgesetzgebung für unabdingbar. Wir wollen für Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt, dass die Länder einen Mietenstopp für 5 Jahre erlassen können und so bei Neuvermietungen in bestehenden Gebäuden nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgegangen werden kann.

- Die Mietpreisbremse muss endlich angezogen und unnötige Ausnahmen abgeschafft werden: Wir fordern, dass die Mietpreisbremse nicht auslaufen darf und als dauerhaftes Instrument im Mietrecht integriert wird. Ausnahmen wie bei teurer Vorvermietung oder umfassender Sanierung sollen aufgehoben werden. Verstöße gegen die Mietpreisbremse sind als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Es sind derzeit die Länder, die darüber entscheiden, in welchen Gebieten die Mietpreisbremse gilt, so dass sehr viele Kommunen trotz angespanntem Wohnungsmarkt dieser nicht unterliegen. Wir wollen analog zur Kappungsgrenze, dass die Mietpreisbremse zukünftig auf Bundesebene für alle Wohnungsmärkte zeitlich unbegrenzt gilt und diese bei Neuvermietungen erlaubt nur bis zu 10% über die ortsübliche Vergleichsmiete hinauszugehen.

- Mietsteigerungen sozialverträglich gestalten durch Senkung der Kappungsgrenze: Um den Mietanstieg auch bei bestehenden Mietverträgen

stärker einzuschränken, wollen wir Mieterhöhungen auf maximal 2,5% pro Jahr bzw. 7,5% in drei Jahren begrenzen. Diese Begrenzung soll für alle Wohnungsmärkte gelten.

- Obergrenzen für Indexmieten einführen: Indexmietverträge, welche an die Inflationsrate gebunden sind, sollen ebenfalls durch einen maximalen Mietanstieg von 2,5% pro Jahr gebremst werden.

- Angespannte Wohnungsmärkte auch als solche deklarieren: Die Verfahren zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes wollen wir so gestalten, dass in Kommunen angespannte Wohnungsmärkte bei Erfüllung der Kriterien tatsächlich als solche deklariert werden. Viele kleinere Kommunen in Ballungsräumen fallen aktuell nicht unter diese Regelung, obwohl sie unter einem angespannten Wohnungsmarkt leiden. Die Möglichkeit der Länder angespannte Wohnungsmärkte zu deklarieren soll über 2026 hinaus dauerhaft gegeben sein, denn die angespannten Wohnungsmärkte werden nicht in zwei Jahren verschwinden.

- Mietwucher unterbinden: Flankierend zur Verstetigung der Mietpreisbremse wollen wir den §5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch stärken, um überhöhte Mieten besser ahnden zu können. Zudem soll Mietwucher nach § 291 StGB nicht erst ab Preisen von 50% über ortsüblicher Vergleichsmiete, sondern bereits ab 30% vorliegen.

- Die Vermietung von möblierten Wohnungen regulieren: In den Metropolen machen möblierte Wohnungen bereits rund ein Drittel des Angebots auf dem Wohnungsmarkt aus. Wir wollen, dass möblierte Wohnungen wieder dem regulären Mietenmarkt zugeführt werden. Deshalb soll die Vermietung möblierter Wohnungen endlich reguliert werden, indem bei möblierter Vermietung nur ein zeitlich befristeter, getrennt von der Miete ausgewiesener Zuschlag für die Möblierung erhoben werden kann. Für die Miete selbst müssen Mietpreisbremse und allgemeines Mietrecht gelten. Die Pflicht zur Offenlegung des Möblierungszuschlages im Mietvertrag sollen eingeführt werden. Geschäftsmodelle, die allein das Ziel der Vermietung überteuerter Wohnungen haben, müssen eingeschränkt werden. Häufig wird bei der Vermietung möblierter Wohnungen außerdem der vorübergehende Gebrauch behauptet, um so die Mietpreisbremse zu umgehen. Für den vorübergehenden Gebrauch müssen objektive Kriterien definiert werden, die im Fall einer Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch im Mietvertrag ausdrücklich genannt werden müssen. Wir wollen zudem prüfen, ob zeitlich begrenzte möblierte Wohnungen den regulären Kriterien einer Wohnnutzung entsprechen. Denn für andere Nutzungsformen wie kommerzielle oder hotelähnliche Nutzungen bedarf es der Genehmigung.

- Grundsteuer aus dem Betriebskostenkatalog entfernen: Durch Änderung der Betriebskostenverordnung wollen wir sicherstellen, dass die Grundsteuer nicht länger auf die Mieter*innen umgelegt werden kann und bei Nebenkostenabrechnungen wollen wir für mehr Transparenz sorgen.

- Die Modernisierungsumlage muss bezahlbar sein: Wir streben an die Modernisierungsumlage weiter zu senken, statt heute acht Prozent der Kosten sollen höchstens vier Prozent im Jahr auf die Miete umgelegt werden

dürfen, jedoch nicht mehr als 1,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die Berechnung der Umlage soll dabei die Höhe der beantragbaren öffentlichen Fördermittel berücksichtigen, um einen Anreiz für die Vermieter*innen zu schaffen sie auch in Anspruch zu nehmen. Energetische Modernisierungen sollen gerecht auf den Schultern von Vermieter*innen, Mieter*innen und dem Staat in Form eines Drittelmodells verteilt werden und warmmietenneutral möglich sein. Durch ein Klimageld wollen wir einkommensschwache Mieter*innen schützen und warmmietenneutrale Modernisierung ermöglichen. Im Rahmen des GEG wurde eine neue Modernisierungsumlage für Heizungen eingeführt. Der Vermieter kann seine Kosten mit 10% umlegen, sofern er eine staatliche Förderung in Anspruch nimmt. Damit gehen wir einen ersten Schritt, um einen Anreiz für die Nutzung von Fördermitteln zu geben und die absoluten Kosten für die Mieter*innen zu senken. Die Umlage der Kosten einer neuen Heizung auf die Miete ist auf 50 Cent pro Quadratmeter und Monat begrenzt, unabhängig davon, ob der Vermieter eine staatliche Förderung in Anspruch nimmt oder nicht. Diese Regelungen des GEG unterstützen wir, damit die Wärmewende uns gemeinsam gelingt.

Wir wollen, dass geltendes Mietrecht auch umgesetzt wird!

Zur Durchsetzung der Mietbegrenzung sind verbindliche Mietspiegel notwendig. Der Mietspiegel setzt sich derzeit aus den neuen Mietverträgen der letzten 6 Jahre zusammen. Dies führt dazu, dass bei starken Mietsteigerungen auch günstige Mieten bald stark angehoben werden können. In einigen Kommunen gibt es überhaupt keinen qualifizierten Mietspiegel. Aber nur damit können Mieter*innen die Höhe der ortsüblichen Miete und damit ihre Rechte überhaupt verlässlich bestimmen. Der aktuelle Koalitionsvertrag sieht vor qualifizierte Mietspiegel für Kommunen ab 100.000 Einwohnern verpflichtend zu machen und zudem sind seit Mitte 2022 einfache Mietspiegel verpflichtend für Kommunen ab 50.000 Einwohnern. Neben der Stärkung des Systems der Mietspiegel wollen wir behördliche Durchsetzungs- und Sanktionsbefugnisse stärken. Wir wollen das Mietrecht weiterentwickeln, aber auch für die Durchsetzbarkeit bestehenden Gesetzes sorgen.

- Mietbegrenzung kann nur mit wirksamen Mietspiegeln funktionieren: Auch in Kommunen unter 50.000 Einwohnern sollen einfache Mietspiegel bestehen, wenn diese in angespannten Wohnungsmärkten sind. Wir wollen die Mietverträge der letzten 20 Jahre für die Berechnung des Mietspiegels berücksichtigen. Dort, wo es qualifizierte oder einfache Mietspiegel gibt, sollen diese verpflichtend als Mieterhöhungsinstrument genutzt werden, damit künftig nicht mehr auf Basis von teureren Vergleichswohnungen Mieterhöhungen begründet werden können. Wir wollen Kommunen bei der Erstellung von Mietspiegeln finanziell entlasten und ihnen ermöglichen sich über einen Zweckverband mit anderen Gemeinden zu organisieren, um gemeinsam eine Mietspiegelerhebung beauftragen zu können. Zur Fortschreibung von Mietspiegeln soll der Mietenindex oder ein Verbraucherpreisindex über die letzten 20 Jahre verwendet werden oder weiterhin das Stichprobenverfahren möglich sein.

- Kommunale Wohnungsämter zur Mieter*innen-Beratung und Mietpreisprüfung stärken: Damit Mieter*innen bei der Durchsetzung der Mietbegrenzung besser unterstützt werden, wollen wir eine wirksame Überprüfung durch

Mietpreisstellen ermöglichen und die Auskunftsverpflichtungen der Vermieter*innen-Seite weiter nachschärfen. Damit mehr Klarheit über die Eigentumsverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt geschaffen werden kann und damit der Mieter*innen- und Wohnraumschutz behördlich besser umgesetzt werden kann, wollen wir die Einführung von Miet- und Wohnungskatastern unterstützen. Um den Schutz von Mieter*innen zu stärken, bedarf es zudem kostenfreier Mieter*innenberatungen, um Wissen über die eigenen Rechte zu vermitteln und Informationen zur rechtlichen Durchsetzung bereitzustellen. Einkommensschwache Haushalte sollten zudem Zuschüsse zu den Beiträgen zu Mietervereinen erhalten.

Kündigungsschutz stärken, Wohnungspolitik verantwortungsvoll gestalten

Durch Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen können Mieter*innen ihr Zuhause verlieren. Berichte über vorgeschobenen Eigenbedarf nehmen zu, denn bei neuen Verträgen können höhere Mieten angesetzt werden. Zugleich führen Kündigungen zunehmend zu Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit – selbst bei Familien mit Kindern. Mit einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit wollen wir gemeinwohlorientiertes Wohnen und kommunalen, genossenschaftlichen und frei gemeinnützigen Wohnungsbau umfassend fördern.

- Wir wollen den Kündigungsschutz stärken und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt stoppen: Eigenbedarfskündigungen sollen wesentlich erschwert werden, die Kündigungsfrist sollte verlängert und die Kriterien für den Eigenbedarf gesetzlich geregelt werden. Der Personenkreis, für den Eigenbedarf als Kündigungsgrund geltend gemacht werden kann, sollte eingeschränkt und die Geltendmachung des Eigenbedarfs an den Nachweis der tatsächlichen Nutzung durch die entsprechenden Personen gebunden werden. Nur die Vermieter*innen und Verwandte ersten Grades sollen als berechtigter Personenkreis gelten. In angespannten Wohnungsmärkten sollen Eigenbedarfskündigungen so möglichst ausgeschlossen werden. Die nur bis 31.12.2025 gültige Genehmigungspflicht bei Umwandlungen von Mietwohnungen zu Eigentum muss unbedingt noch in dieser Legislaturperiode entfristet werden und dauerhaft gelten.

- Die Schonfrist als ein zentrales Schutzinstrument für Mieter*innen: Gerät ein*e Mieter*in Zahlungsverzug und erhält deswegen die Kündigung, soll er oder sie die Möglichkeit haben, die Kündigung durch Nachzahlung abzuwenden. Durch die Zahlung der ausstehenden Miete innerhalb der Schonfrist sollen alle Kündigungen abgewendet werden. Die Schonfrist muss ein zentrales Schutzinstrument für Mieter*innen werden. Auch wer berechtigt vom Mietminderungsrecht bei Mängeln in der Wohnung Gebrauch macht, soll keine Angst haben müssen seine Wohnung zu verlieren.

- Den Milieuschutz und das Zweckentfremdungsverbot stärken: Der Milieuschutz muss als Schutz vor Verdrängung wieder durch ein wirksames Vorkaufsrecht und wirksame Abwendungsvereinbarungen gestärkt werden. Wir möchten Erleichterungen für den Erlass einer Milieuschutzsatzung realisieren. Die Länder müssen das Instrument gegen die Wohnraumzweckentfremdung nutzbar

machen, um gegen die Umnutzung von Wohnungen für Ferienwohnungen und Kurzzeitvermietung, gewerbliche (Wohn-) Nutzung, Leerstand und Wohnraumabrisse vorgehen zu können.

- Maßnahmen gegen Wohnungs- und Obdachlosigkeit: Wir wollen, dass für alle Menschen ein Zugang zum Wohnungsmarkt besteht. Mit ortsbezogenen Maßnahmenkatalogen, geschützten Wohnungsmarktsegmenten und Housing First-Projekten wollen wir gegen Wohnungs- und Obdachlosigkeit vorgehen. Alle Instrumente, die geeignet sind das Risiko für Wohnungs- und Obdachlosigkeit durch wirksame Prävention zu verringern und angemessene Wohnungsangebote für Wohnungs- und Obdachlose zu schaffen, müssen eingesetzt werden.

- Prüfung von Möglichkeiten des Wohnungstausches im Mietrecht: Gerade in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt wäre ein gesetzlich verankertes Recht auf Wohnungstausch zu den jeweiligen Bestandsmieten wichtig, um Haushalten, die sich verkleinern oder vergrößern wollen, gerecht zu werden und den Zugang zu angemessenem Wohnraum zu ermöglichen.

- Die neue Wohngemeinnützigkeit stärken: Zu einer neuen Wohngemeinnützigkeit, die eine echte Dynamik für bezahlbares Wohnen im Neubau wie im Bestand auslöst, gehören neben Steuererleichterungen auch substanzielle Investitionszulagen durch Bund und Länder. Wir möchten die Förderung nicht nur für wenige gemeinnützige Träger, sondern auch für Genossenschaften und öffentliche Wohnungsunternehmen ermöglichen.

- Auch Gewerbemieter*innen brauchen Schutz und klare Regeln: Auch für Gewerbemieter*innen sind Mietschutzregelungen notwendig, auch um lebendige gemischte Quartiere zu erhalten. Das ist für die wirtschaftliche Stabilität und die Zukunftsplanung von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) oft sehr wichtig. Zudem sollen Unternehmen dringend notwendige Investitionen in den Klimaschutz ermöglicht werden. Zumindest in Milieuschutzgebieten sollte ein echter Kündigungsschutz nach französischem Vorbild eingeführt werden, weil die soziale und kleine gewerbliche Infrastruktur für die Bewohnerschaft ebenso elementar ist wie bezahlbarer Wohnraum. Auch Gewerbemietspiegel und eine Mietpreisbremse für kleines Gewerbe wären dringend geboten.

Begründung

Eine wesentliche Ursache für die dramatischen Mietsteigerungen liegt in der seit den neunziger Jahren politisch vorangetriebenen Liberalisierung der städtischen Wohnungsmärkte. Die Wohnungsgemeinnützigkeit wurde 1990 abgeschafft und viele vormals gemeinnützige Wohnungen wurden an finanzmarktorientierte Investoren verkauft. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus wurde weitgehend eingestellt. Sie wurde in den letzten Jahren zwar wieder neu belebt, das kann aber die Fehler der Vergangenheit nicht wettmachen. Von vormals 7,5 Millionen Sozialwohnungen sind heute nur noch rund eine Million übrig.

Die Menschen in den größeren Städten werden immer mehr dem Druck finanzmarktorientierter Investoren ausgesetzt, die die Grundstückspreise systematisch hochgetrieben haben. Das erschwert auch den Bau von neuen bezahlbaren Wohnungen. Mit den Zinserhöhungen von 2022 ist die Nachfrage

nach Eigentumserwerb erst einmal gesunken. Umso mehr halten sich renditeorientierte Wohnungsunternehmen und Investoren an den Wohnungssuchenden schadlos.

Auf den Mietwohnungsmärkten der großen Städte herrschen derzeit dramatische Zustände. Das Mietrecht ist zu einem Recht auf permanente Mietsteigerungen geworden, insbesondere beim Abschluss neuer Mietverträge. Die Mietpreisbremse und die Regelungen gegen Mietwucher sind praktisch unwirksam und großzügige Schlupflöcher erlauben maßlos überzogene Mietforderungen von bis zu 30 €/qm. Immer mehr Wohnungen werden nur noch kurzfristig als möblierte Wohnungen oder teilgewerblich vermietet. Teilweise werden Wohnungen sogar zimmerweise oder schlafplatzweise vermietet.

Doch der zuständige Justizminister sieht keinen Handlungsbedarf und die Immobilienlobby ruft bei jeder Forderung nach sanktionsbewehrten Regelungen „Überregulierung!“. So ist die Wohnungsfrage zum großen gesellschaftspolitischen Konflikt geworden, und immer mehr Menschen verlieren das Vertrauen in die Politik und in die Demokratie. Vielen Politiker*innen ist das Leitbild einer gemeinwohlverantwortlichen Wohnungswirtschaft abhandengekommen, obwohl Artikel 14 Grundgesetz ausdrücklich fordert, dass Eigentum zugleich dem Allgemeinwohl dienen soll und der Gesetzgeber dafür Inhalt und Schranken bestimmen soll.

Das wichtigste Potenzial für bezahlbares Wohnen ist der Wohnungsbestand und das wichtigste Instrument die Bestände bezahlbar zu halten ist das Mietrecht. Beim Mietrecht hat der Bund bislang aber nur sehr zögerliche, meist wirkungslose Trippelschritte gemacht. Leider werden auch die bescheidenen, aber richtigen Mietrechtsänderungen, die die jetzige Bundesregierung in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart hat, immer noch blockiert. Für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt wurde die Absenkung der Kappungsgrenzen von jetzt 15% auf 11% in drei Jahren versprochen. Die Mietspiegel sollen aus den Mietverträgen der letzten sieben Jahre gebildet werden und der qualifizierte Mietspiegel soll rechtssicher gemacht und verpflichtend für Städte mit über 100.000 Einwohner*innen werden. Versprochen wurden auch Verbesserungen beim Kündigungsschutz. Die Wohnungs- und Obdachlosigkeit soll mit einem Nationalen Aktionsplan bis 2030 überwunden sein. Diese Regelungen gehen in die richtige Richtung, sind aber nicht ausreichend. Zumal die einzige Maßnahme, die vielleicht noch in dieser Legislatur umgesetzt wird, die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 ist.