

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

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

Antragstext

- 1 Mit 43 Millionen Wohnungen hat Deutschland eigentlich eine gute Wohnversorgung.
2 Aber der Wohnraum ist sehr ungleich verteilt. **Die Wohnversorgung ist aktuell**
3 **Spiegel und Teil der zunehmenden sozialen und der sozial-räumlichen**
4 **Ungleichheit.** Während ein Teil der Bevölkerung in großzügig bemessenen
Wohnungen
5 lebt, finden andere keine Wohnung und leiden unter zu hohen Mieten. Und während
6 in den wirtschaftsstarke Städte und Regionen bezahlbare Wohnungen dringend
7 gesucht werden, stehen in strukturschwachen Regionen Häuser leer.
- 8 Mehr als die Hälfte der Bevölkerung wohnt zur Miete. Wir wissen, dass viele
9 Vermieter*innen ein gutes Verhältnis zu ihren Mieter*innen pflegen und die
10 Mieten teilweise über Jahrzehnte nicht anpassen, besonders die Angebotsmieten
11 waren betroffen. Doch insbesondere in den Städten wurden die Mieten in den
12 letzten 15 Jahren massiv erhöht. Über 3 Millionen Haushalte – vor allem
13 Rentner*innen, Alleinerziehende und Studierende – müssen mehr als 40% oder 50%
14 ihres Nettoeinkommens für die Miete ausgeben.
- 15 Dabei unterscheiden sich die Wohnbedürfnisse und ändern sich oft im
16 Lebensverlauf. Manche entscheiden sich für das Einfamilienhaus mit Garten,
17 andere sind auf bezahlbaren Wohnraum in der Nähe ihrer Arbeitsstellen
18 angewiesen. Dabei wird es in manchen Regionen Deutschlands immer schwieriger,
19 eine passende Wohnung oder Haus zu finden. Familien leiden darunter, keine
20 größere Wohnung zu finden, die sie bezahlen können. Andere möchten in eine
21 kleinere, barrierearme Wohnung umziehen, aber auch sie leiden unter hohen Mieten
22 und fehlendem Angebot.
- 23 **Das Recht auf angemessenes und bezahlbares Wohnen** ist als Teil der
24 Daseinsvorsorge zu verstehen. Wir wollen nicht, dass immer mehr Haushalte einen
25 immer größeren Anteil ihres Einkommens für die Wohnkosten ausgeben müssen! Wir
26 wollen nicht, dass Menschen Angst davor haben, ihre Wohnung zu verlieren und ihr
27 angestammtes Wohnviertel verlassen zu müssen. Mietsteigerungen dürfen die
28 allgemeine Einkommensentwicklung nicht weiter übersteigen. Wenn das Mietrecht
29 umgangen wird, muss dies konsequent geahndet werden und die Mieter*innen
30 müssen
in der Durchsetzung ihrer Rechte besser informiert und unterstützt werden.
- 31 Die politische Blockade von wirksamen Mietrechtsreformen belastet nicht nur
32 immer mehr Mieter*innenhaushalte, sondern auch Käufer*innen von Wohneigentum.
33 Sie trifft auch die öffentlichen Haushalte und damit die Steuerzahler*innen.
34 Bund und Kommunen haben alleine 2023 für die Kosten der Unterkunft (KdU) und für
35 Wohngeld rund 20 Milliarden Euro ausgegeben und es muss mit weiter steigenden
36 jährlichen Kosten gerechnet werden. Dem gegenüber stehen 3 Milliarden Euro pro
37 Jahr Förderung des Bundes für den Sozialen Wohnungsbau, die Länder geben nochmal
38 mindestens die Hälfte dazu. Die drastischen Mietsteigerungen zwingen bald wieder

39 zu Rentenerhöhungen, Lohnsteigerungen und größeren BAföG-Subventionen.

40 **Verantwortliche Mietrechtsreformen liegen darum auch im Interesse einer**
41 **soliden**
42 **öffentlichen Haushaltspolitik.**

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

54 **Mieten dürfen nicht schneller steigen als die allgemeinen**
55 **Einkommen**

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

- 60 • **Das Recht auf angemessenes und bezahlbares Wohnen ist ein**
61 **Grundrecht!** Wir
62 fordern, dass das Recht auf bezahlbares Wohnen im Grundgesetz verankert
63 wird.
- 63 • **Ermöglichung eines Mietstopps in angespannten Wohnungsmärkten:**
64 Damit
65 schnell ein wirksames Instrument zur Verfügung steht, halten wir für
66 Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt die Ermöglichung eines
67 Mietstopps
68 verankert in der Bundesgesetzgebung für unabdingbar. Wir wollen für
69 Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt, dass die Länder einen
70 Mietstopp für 5 Jahre erlassen können und so bei Neuvermietungen in
71 bestehenden Gebäuden nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete
72 hinausgegangen werden kann.
- 71 • **Die Mietpreisbremse muss endlich angezogen und unnötige Ausnahmen**
72 **abgeschafft werden:** Wir fordern, dass die Mietpreisbremse nicht auslaufen
73 darf und als dauerhaftes Instrument im Mietrecht integriert wird.
74 Ausnahmen wie bei teurer Vorvermietung oder umfassender Sanierung sollen
75 aufgehoben werden. Verstöße gegen die Mietpreisbremse sind als
76 Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Es sind derzeit die Länder, die darüber
77 entscheiden, in welchen Gebieten die Mietpreisbremse gilt, so dass sehr
78 viele Kommunen trotz angespanntem Wohnungsmarkt dieser nicht unterliegen.

79 Wir wollen analog zur Kappungsgrenze, dass die Mietpreisbremse zukünftig
80 auf Bundesebene für alle Wohnungsmärkte zeitlich unbegrenzt gilt und diese
81 bei Neuvermietungen erlaubt nur bis zu 10% über die ortsübliche
82 Vergleichsmiete hinauszugehen.

- 83 • **Mietsteigerungen sozialverträglich gestalten durch Senkung der**
84 **Kappungsgrenze:** Um den Mietanstieg auch bei bestehenden Mietverträgen
85 stärker einzuschränken, wollen wir Mieterhöhungen auf maximal 2,5% pro
86 Jahr bzw. 7,5% in drei Jahren begrenzen. Diese Begrenzung soll für alle
87 Wohnungsmärkte gelten.
- 88 • **Obergrenzen für Indexmieten einführen:** Indexmietverträge, welche an die
89 Inflationsrate gebunden sind, sollen ebenfalls durch einen maximalen
90 Mietanstieg von 2,5% pro Jahr gebremst werden.
- 91 • **Angespannte Wohnungsmärkte auch als solche deklarieren:** Die Verfahren
92 zur
93 Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes wollen wir so gestalten,
94 dass in Kommunen angespannte Wohnungsmärkte bei Erfüllung der Kriterien
95 tatsächlich als solche deklariert werden. Viele kleinere Kommunen in
96 Ballungsräumen fallen aktuell nicht unter diese Regelung, obwohl sie unter
97 einem angespannten Wohnungsmarkt leiden. Die Möglichkeit der Länder
98 angespannte Wohnungsmärkte zu deklarieren soll über 2026 hinaus dauerhaft
99 gegeben sein, denn die angespannten Wohnungsmärkte werden nicht in zwei
100 Jahren verschwinden.
- 101 • **Mietwucher unterbinden:** Flankierend zur Verstärkung der Mietpreisbremse
102 wollen wir den §5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch stärken, um überhöhte Mieten
103 besser ahnden zu können. Zudem soll Mietwucher nach § 291 StGB nicht erst
104 ab Preisen von 50% über ortsüblicher Vergleichsmiete, sondern bereits ab
105 30% vorliegen.
- 106 • **Die Vermietung von möblierten Wohnungen regulieren:** In den Metropolen
107 machen möblierte Wohnungen bereits rund ein Drittel des Angebots auf dem
108 Wohnungsmarkt aus. Wir wollen, dass möblierte Wohnungen wieder dem
109 regulären Mietenmarkt zugeführt werden. Deshalb soll die Vermietung
110 möblierter Wohnungen endlich reguliert werden, indem bei möblierter
111 Vermietung nur ein zeitlich befristeter, getrennt von der Miete
112 ausgewiesener Zuschlag für die Möblierung erhoben werden kann. Für die
113 Miete selbst müssen Mietpreisbremse und allgemeines Mietrecht gelten. Die
114 Pflicht zur Offenlegung des Möblierungszuschlages im Mietvertrag sollen
115 eingeführt werden. Geschäftsmodelle, die allein das Ziel der Vermietung
116 überteuerter Wohnungen haben, müssen eingeschränkt werden. Häufig wird bei
117 der Vermietung möblierter Wohnungen außerdem der vorübergehende Gebrauch
118 behauptet, um so die Mietpreisbremse zu umgehen. Für den vorübergehenden
119 Gebrauch müssen objektive Kriterien definiert werden, die im Fall einer
120 Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch im Mietvertrag ausdrücklich
121 genannt werden müssen. Wir wollen zudem prüfen, ob zeitlich begrenzte
122 möblierte Wohnungen den regulären Kriterien einer Wohnnutzung entsprechen.

122 Denn für andere Nutzungsformen wie kommerzielle oder hotelähnliche
123 Nutzungen bedarf es der Genehmigung.

124 • **Grundsteuer aus dem Betriebskostenkatalog entfernen:** Durch Änderung
125 der

125 Betriebskostenverordnung wollen wir sicherstellen, dass die Grundsteuer
126 nicht länger auf die Mieter*innen umgelegt werden kann und bei
127 Nebenkostenabrechnungen wollen wir für mehr Transparenz sorgen.

128 • **Die Modernisierungsumlage muss bezahlbar sein:** Wir streben an die
129 Modernisierungsumlage weiter zu senken, statt heute acht Prozent der
130 Kosten sollen höchstens vier Prozent im Jahr auf die Miete umgelegt werden
131 dürfen, jedoch nicht mehr als 1,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die
132 Berechnung der Umlage soll dabei die Höhe der beantragbaren öffentlichen
133 Fördermittel berücksichtigen, um einen Anreiz für die Vermieter*innen zu
134 schaffen sie auch in Anspruch zu nehmen. Energetische Modernisierungen
135 sollen gerecht auf den Schultern von Vermieter*innen, Mieter*innen und dem
136 Staat in Form eines Drittelmodells verteilt werden und warmmietenneutral
137 möglich sein. Durch ein Klimageld wollen wir einkommensschwache
138 Mieter*innen schützen und warmmietenneutrale Modernisierung ermöglichen.
139 Im Rahmen des GEG wurde eine neue Modernisierungsumlage für Heizungen
140 eingeführt. Der Vermieter kann seine Kosten mit 10% umlegen, sofern er
141 eine staatliche Förderung in Anspruch nimmt. Damit gehen wir einen ersten
142 Schritt, um einen Anreiz für die Nutzung von Fördermitteln zu geben und
143 die absoluten Kosten für die Mieter*innen zu senken. Die Umlage der Kosten
144 einer neuen Heizung auf die Miete ist auf 50 Cent pro Quadratmeter und
145 Monat begrenzt, unabhängig davon, ob der Vermieter eine staatliche
146 Förderung in Anspruch nimmt oder nicht. Diese Regelungen des GEG
147 unterstützen wir, damit die Wärmewende uns gemeinsam gelingt.

148 **Wir wollen, dass geltendes Mietrecht auch umgesetzt wird!**

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

161 • **Mietbegrenzung kann nur mit wirksamen Mietspiegeln funktionieren:**
162 Auch in

162 Kommunen unter 50.000 Einwohnern sollen einfache Mietspiegel bestehen,
163 wenn diese in angespannten Wohnungsmärkten sind. Wir wollen die
164 Mietverträge der letzten 20 Jahre für die Berechnung des Mietspiegels
165 berücksichtigen. Dort, wo es qualifizierte oder einfache Mietspiegel gibt,
166 sollen diese verpflichtend als Mieterhöhungsinstrument genutzt werden,

167 damit künftig nicht mehr auf Basis von teureren Vergleichswohnungen
168 Mieterhöhungen begründet werden können. Wir wollen Kommunen bei der
169 Erstellung von Mietspiegeln finanziell entlasten und ihnen ermöglichen
170 sich über einen Zweckverband mit anderen Gemeinden zu organisieren, um
171 gemeinsam eine Mietspiegelerhebung beauftragen zu können. Zur
172 Fortschreibung von Mietspiegeln soll der Mietenindex oder ein
173 Verbraucherpreisindex über die letzten 20 Jahre verwendet werden oder
174 weiterhin das Stichprobenverfahren möglich sein.

175 • **Kommunale Wohnungsämter zur Mieter*innen-Beratung und
Mietpreisprüfung**

176 **stärken:** Damit Mieter*innen bei der Durchsetzung der Mietbegrenzung besser
177 unterstützt werden, wollen wir eine wirksame Überprüfung durch
178 Mietpreisstellen ermöglichen und die Auskunftspflichten der
179 Vermieter*innen-Seite weiter nachschärfen. Damit mehr Klarheit über die
180 Eigentumsverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt geschaffen werden kann und
181 damit der Mieter*innen- und Wohnraumschutz behördlich besser umgesetzt
182 werden kann, wollen wir die Einführung von Miet- und Wohnungskatastern
183 unterstützen. Um den Schutz von Mieter*innen zu stärken, bedarf es zudem
184 kostenfreier Mieter*innenberatungen, um Wissen über die eigenen Rechte zu
185 vermitteln und Informationen zur rechtlichen Durchsetzung bereitzustellen.
186 Einkommensschwache Haushalte sollten zudem Zuschüsse zu den Beiträgen zu
187 Mietervereinen erhalten.

188 **Kündigungsschutz stärken, Wohnungspolitik verantwortungsvoll
189 gestalten**

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

197 • **Wir wollen den Kündigungsschutz stärken und die Umwandlung von
Miet- in
198 Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt
stoppen:**

199 Eigenbedarfskündigungen sollen wesentlich erschwert werden, die
200 Kündigungsfrist sollte verlängert und die Kriterien für den Eigenbedarf
201 gesetzlich geregelt werden. Der Personenkreis, für den Eigenbedarf als
202 Kündigungsgrund geltend gemacht werden kann, sollte eingeschränkt und die
203 Geltendmachung des Eigenbedarfs an den Nachweis der tatsächlichen Nutzung
204 durch die entsprechenden Personen gebunden werden. Nur die Vermieter*innen
205 und Verwandte ersten Grades sollen als berechtigter Personenkreis gelten.
206 In angespannten Wohnungsmärkten sollen Eigenbedarfskündigungen so
207 möglichst ausgeschlossen werden. Die nur bis 31.12.2025 gültige
208 Genehmigungspflicht bei Umwandlungen von Mietwohnungen zu Eigentum muss

- 209 unbedingt noch in dieser Legislaturperiode entfristet werden und dauerhaft
210 gelten.
- 211 • **Die Schonfrist als ein zentrales Schutzinstrument für Mieter*innen:**
Gerät
- 212 ein*e Mieter*in Zahlungsverzug und erhält deswegen die Kündigung, soll er
213 oder sie die Möglichkeit haben, die Kündigung durch Nachzahlung
214 abzuwenden. Durch die Zahlung der ausstehenden Miete innerhalb der
215 Schonfrist sollen alle Kündigungen abgewendet werden. Die Schonfrist muss
216 ein zentrales Schutzinstrument für Mieter*innen werden. Auch wer
217 berechtigt vom Mietminderungsrecht bei Mängeln in der Wohnung Gebrauch
218 macht, soll keine Angst haben müssen seine Wohnung zu verlieren.
- 219 • **Den Milieuschutz und das Zweckentfremdungsverbot stärken:** Der
Milieuschutz
- 220 muss als Schutz vor Verdrängung wieder durch ein wirksames Vorkaufsrecht
221 und wirksame Abwendungsvereinbarungen gestärkt werden. Wir möchten
222 Erleichterungen für den Erlass einer Milieuschutzsatzung realisieren. Die
223 Länder müssen das Instrument gegen die Wohnraumzweckentfremdung nutzbar
224 machen, um gegen die Umnutzung von Wohnungen für Ferienwohnungen und
225 Kurzzeitvermietung, gewerbliche (Wohn-) Nutzung, Leerstand und
226 Wohnraumabrisse vorgehen zu können.
- 227 • **Maßnahmen gegen Wohnungs- und Obdachlosigkeit:** Wir wollen, dass für
alle
- 228 Menschen ein Zugang zum Wohnungsmarkt besteht. Mit ortsbezogenen
229 Maßnahmenkatalogen, geschützten Wohnungsmarktsegmenten und Housing
First-
- 230 Projekten wollen wir gegen Wohnungs- und Obdachlosigkeit vorgehen. Alle
231 Instrumente, die geeignet sind das Risiko für Wohnungs- und
232 Obdachlosigkeit durch wirksame Prävention zu verringern und angemessene
233 Wohnungsangebote für Wohnungs- und Obdachlose zu schaffen, müssen
234 eingesetzt werden.
- 235 • **Prüfung von Möglichkeiten des Wohnungstausches im Mietrecht:** Gerade
in
- 236 Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt wäre ein gesetzlich verankertes
237 Recht auf Wohnungstausch zu den jeweiligen Bestandsmieten wichtig, um
238 Haushalten, die sich verkleinern oder vergrößern wollen, gerecht zu werden
239 und den Zugang zu angemessenem Wohnraum zu ermöglichen.
- 240 • **Die neue Wohngemeinnützigkeit stärken:** Zu einer neuen
241 Wohngemeinnützigkeit, die eine echte Dynamik für bezahlbares Wohnen im
242 Neubau wie im Bestand auslöst, gehören neben Steuererleichterungen auch
243 substanzielle Investitionszulagen durch Bund und Länder. Wir möchten die
244 Förderung nicht nur für wenige gemeinnützige Träger, sondern auch für
245 Genossenschaften und öffentliche Wohnungsunternehmen ermöglichen.
- 246 • **Auch Gewerbemieter*innen brauchen Schutz und klare Regeln:** Auch für
247 Gewerbemieter*innen sind Mietschutzregelungen notwendig, auch um
248 lebendige gemischte Quartiere zu erhalten. Das ist für die wirtschaftliche
249 Stabilität und die Zukunftsplanung von kleinen und mittleren Unternehmen

250 (KMU) oft sehr wichtig. Zudem sollen Unternehmen dringend notwendige
251 Investitionen in den Klimaschutz ermöglicht werden. Zumindest in
252 Milieuschutzgebieten sollte ein echter Kündigungsschutz nach französischem
253 Vorbild eingeführt werden, weil die soziale und kleine gewerbliche
254 Infrastruktur für die Bewohnerschaft ebenso elementar ist wie bezahlbarer
255 Wohnraum. Auch Gewerbemietpiegel und eine Mietpreisbremse für kleines
256 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.