

V-75 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 wirtschaftsstarken Städten 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 müssen
30 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
39 wiederzu Rentenerhöhungen, Lohnsteigerungen und größeren BAföG-Subventionen.

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

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

54 Mieten dürfen nicht schneller steigen als die allgemeinen Einkommen

55 Das wichtigste Potenzial für bezahlbares Wohnen ist der Wohnungsbestand. Und das
56 wichtigste Instrument für den Erhalt bezahlbarer Wohnungen ist das Mietrecht.

57 Die Struktur des geltenden Mietrechts ist gut, notwendig sind jedoch soziale
58 Obergrenzen für Mietsteigerungen:

- 59 • Das Recht auf angemessenes und bezahlbares Wohnen ist ein Grundrecht!
60 Wir fordern, dass das Recht auf bezahlbares Wohnen im Grundgesetz
61 verankert wird.
- 62 • Ermöglichung eines Mietenstopps in angespannten Wohnungsmärkten:
63 Damit schnell ein wirksames Instrument zur Verfügung steht, halten wir für
64 Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt die Ermöglichung eines Mietenstopps
65 verankert in der Bundesgesetzgebung für unabdingbar. Wir wollen für
66 Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt, dass die Länder einen
67 Mietenstopp für 5 Jahre erlassen können und so bei Neuvermietungen in
68 bestehenden Gebäuden nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete
69 hinausgegangen werden kann.
- 70 • Die Mietpreisbremse muss endlich angezogen und unnötige Ausnahmen
71 abgeschafft werden:
72 Wir fordern, dass die Mietpreisbremse nicht auslaufen darf und als
73 dauerhaftes Instrument im Mietrecht integriert wird. Ausnahmen wie bei
74 teurer Vorvermietung oder umfassender Sanierung sollen aufgehoben werden.
75 Verstöße gegen die Mietpreisbremse sind als Ordnungswidrigkeit zu ahnden.
76 Es sind derzeit die Länder, die darüber entscheiden, in welchen Gebieten
77 die Mietpreisbremse gilt, so dass sehr viele Kommunen trotz angespanntem
78 Wohnungsmarkt dieser nicht unterliegen. Wir wollen analog zur
79 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:
85 Um den Mietanstieg auch bei bestehenden Mietverträgen stärker

86 einzuschränken, wollen wir Mieterhöhungen auf maximal 2,5% pro Jahr bzw.
87 7,5% in drei Jahren begrenzen. Diese Begrenzung soll für alle
88 Wohnungsmärkte gelten.

- 89 • Obergrenzen für Indexmieten einführen:
90 Indexmietverträge, welche an die Inflationsrate gebunden sind, sollen
91 ebenfalls durch einen maximalen Mietanstieg von 2,5% pro Jahr gebremst
92 werden.
- 93 • Angespannte Wohnungsmärkte auch als solche deklarieren:
94 Die Verfahren zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes wollen
95 wir so gestalten, dass in Kommunen angespannte Wohnungsmärkte bei
96 Erfüllung der Kriterien tatsächlich als solche deklariert werden. Viele
97 kleinere Kommunen in Ballungsräumen fallen aktuell nicht unter diese
98 Regelung, obwohl sie unter einem angespannten Wohnungsmarkt leiden. Die
99 Möglichkeit der Länder angespannte Wohnungsmärkte zu deklarieren soll über
100 2026 hinaus dauerhaft gegeben sein, denn die angespannten Wohnungsmärkte
101 werden nicht in zwei Jahren verschwinden.
- 102 • Mietwucher unterbinden:
103 Flankierend zur Verstetigung der Mietpreisbremse wollen wir den §5
104 Wirtschaftsstrafgesetzbuch stärken, um überhöhte Mieten besser ahnden zu
105 können. Zudem soll Mietwucher nach § 291 StGB nicht erst ab Preisen von
106 50% über ortsüblicher Vergleichsmiete, sondern bereits ab 30% vorliegen.
- 107 • Die Vermietung von möblierten Wohnungen regulieren:
108 In den Metropolen machen möblierte Wohnungen bereits rund ein Drittel des
109 Angebots auf dem Wohnungsmarkt aus. Wir wollen, dass möblierte Wohnungen
110 wieder dem regulären Mietenmarkt zugeführt werden. Deshalb soll die
111 Vermietung möblierter Wohnungen endlich reguliert werden, indem bei
112 möblierter Vermietung nur ein zeitlich befristeter, getrennt von der Miete
113 ausgewiesener Zuschlag für die Möblierung erhoben werden kann. Für die
114 Miete selbst müssen Mietpreisbremse und allgemeines Mietrecht gelten. Die
115 Pflicht zur Offenlegung des Möblierungszuschlages im Mietvertrag sollen
116 eingeführt werden. Geschäftsmodelle, die allein das Ziel der Vermietung
117 überteuerter Wohnungen haben, müssen eingeschränkt werden. Häufig wird bei
118 der Vermietung möblierter Wohnungen außerdem der vorübergehende Gebrauch
119 behauptet, um so die Mietpreisbremse zu umgehen. Für den vorübergehenden
120 Gebrauch müssen objektive Kriterien definiert werden, die im Fall einer
121 Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch im Mietvertrag ausdrücklich
122 genannt werden müssen. Wir wollen zudem prüfen, ob zeitlich begrenzte
123 möblierte Wohnungen den regulären Kriterien einer Wohnnutzung entsprechen.
124 Denn für andere Nutzungsformen wie kommerzielle oder hotelähnliche
125 Nutzungen bedarf es der Genehmigung.
- 126 • Grundsteuer aus dem Betriebskostenkatalog entfernen:
127 Durch Änderung der Betriebskostenverordnung wollen wir sicherstellen, dass
128 die Grundsteuer nicht länger auf die Mieter*innen umgelegt werden kann und
129 bei Nebenkostenabrechnungen wollen wir für mehr Transparenz sorgen.
- 130 • Die Modernisierungumlage muss bezahlbar sein:
131 Wir streben an die Modernisierungumlage 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 Auskunftspflichten 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

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

- 231 • Maßnahmen gegen Wohnungs- und Obdachlosigkeit:
232 Wir wollen, dass für alle Menschen ein Zugang zum Wohnungsmarkt besteht.
233 Mit ortsbezogenen
234 Maßnahmenkatalogen, geschützten Wohnungsmarktsegmenten und Housing First-
235 Projekten wollen wir gegen Wohnungs- und Obdachlosigkeit vorgehen. Alle
236 Instrumente, die geeignet sind das Risiko für Wohnungs- und
237 Obdachlosigkeit durch wirksame Prävention zu verringern und angemessene
238 Wohnungsangebote für Wohnungs- und Obdachlose zu schaffen, müssen
239 eingesetzt werden.
- 240 • Prüfung von Möglichkeiten des Wohnungstausches im Mietrecht:
241 Gerade in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt wäre ein gesetzlich
242 verankertes Recht auf Wohnungstausch zu den jeweiligen Bestandsmieten
243 wichtig, um Haushalten, die sich verkleinern oder vergrößern wollen,
244 gerecht zu werden und den Zugang zu angemessenem Wohnraum zu ermöglichen.
- 245 • Die neue Wohngemeinnützigkeit stärken:
246 Zu einer neuen Wohngemeinnützigkeit, die eine echte Dynamik für
247 bezahlbares Wohnen im Neubau wie im Bestand auslöst, gehören neben
248 Steuererleichterungen auch substanzielle Investitionszulagen durch Bund
249 und Länder. Wir möchten die Förderung nicht nur für wenige gemeinnützige
250 Träger, sondern auch für Genossenschaften und öffentliche
251 Wohnungsunternehmen ermöglichen.
- 252 • Auch Gewerbemieter*innen brauchen Schutz und klare Regeln:
253 Auch für Gewerbemieter*innen sind Mietschutzregelungen notwendig, auch um
254 lebendige gemischte Quartiere zu erhalten. Das ist für die wirtschaftliche
255 Stabilität und die Zukunftsplanung von kleinen und mittleren Unternehmen
256 (KMU) oft sehr wichtig. Zudem sollen Unternehmen dringend notwendige
257 Investitionen in den Klimaschutz ermöglicht werden. Zumindest in
258 Milieuschutzgebieten sollte ein echter Kündigungsschutz nach französischem
259 Vorbild eingeführt werden, weil die soziale und kleine gewerbliche
260 Infrastruktur für die Bewohnerschaft ebenso elementar ist wie bezahlbarer
261 Wohnraum. Auch Gewerbemietpiegel und eine Mietpreisbremse für kleines
262 Gewerbe wären dringend geboten.

Begründung

Die steigenden Lebenshaltungskosten der Menschen, wie insbesondere die hohen Mietpreise, stellen immer mehr Menschen und Kommunen vor große Herausforderungen. Als BAG Planen, Bauen, Wohnen möchten wir daher den selben Antrag der BDK vom 15. - 17. November 2024 in Wiesbaden erneut stellen. Damals hat es knapp nicht im Voting der Anträge gereicht. Die BDK in Hannover wird thematisch die Lebenshaltungskosten der Menschen in den Mittelpunkt stellen. Das Problem der hohen Mieten spitzt sich mehr und mehr zu als das Entspannung festzustellen ist, daher würden wir uns erneut sehr über euere Stimmen für den vorliegenden Antrag freuen. Bund, Länder und Kommunen wenden jährlich mehr als 20 Milliarden Euro für die Kosten der Unterkunft (KdU), für Wohngeld und die Förderung von Sozialwohnungen auf. Angesichts des hohen Drucks auf die Kommunen, ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und Wohnungslosigkeit vorzubeugen, möchten wir den Antrag unter „Starke Kommunen“ stellen. Eine Stärkung des Mietrechts würde zu einer spürbaren Entlastung der Kommunen beitragen.

Die steigenden Lebenshaltungskosten der Menschen, wie insbesondere die hohen Mietpreise, stellen immer mehr Menschen und Kommunen vor große Herausforderungen. Als BAG Planen, Bauen, Wohnen möchten wir daher den selben Antrag der BDK vom 15. - 17. November 2024 in Wiesbaden erneut stellen. Damals hat es knapp nicht im Voting der Anträge gereicht. Die BDK in Hannover wird thematisch die Lebenshaltungskosten der Menschen in den Mittelpunkt stellen. Das Problem der hohen Mieten spitzt sich mehr und mehr zu als das Entspannung festzustellen ist, daher würden wir uns erneut sehr über euere Stimmen für den vorliegenden Antrag freuen. Bund, Länder und Kommunen wenden jährlich mehr als 20 Milliarden Euro für die Kosten der Unterkunft (KdU), für Wohngeld und die Förderung von Sozialwohnungen auf. Angesichts des hohen Drucks auf die Kommunen, ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und Wohnungslosigkeit vorzubeugen, möchten wir den Antrag unter „Starke Kommunen“ stellen. Eine Stärkung des Mietrechts würde zu einer spürbaren Entlastung der Kommunen beitragen.