

Leitantrag Deutscher Mietertag 2021

- **Grundlegender Kurswechsel in der Wohnungspolitik: „50-Prozent- Gemeinwohl-Ziel“ für Sozialwohnungen, öffentliche Wohnungen und Wohnungen gemeinnütziger Unternehmen in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf**
- **Bundesweite Regelungen für Mietstopp – bezahlbare Mieten auch nach Modernisierung – Mietwucher verfolgen und bestrafen**
- **Kündigungsschutz verbessern, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindern**
- **Corona-Kündigungs-Moratorium bis Ende des Jahres 2021, Wohngeld und ALG II erhöhen**
- **Klimaschutz beim Bauen und Wohnen voranbringen: Bestandsgebäude sozialverträglich modernisieren und verstärkt erneuerbare Energien nutzen, den Neubaubedarf mittelfristig durch eine bessere Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands und die Steuerung von Wirtschaftsansiedlungen verringern**

Wir alle in Deutschland und der ganzen Welt müssen seit mehr als einem Jahr mit den Auswirkungen der Pandemie und ihren wirtschaftlichen Folgen leben. Für viele Menschen wurde die Wohnung zum Arbeitsplatz, zum Kindergarten, zum Klassen- oder sogar zum Krankenzimmer. Das vielerorts viel zu geringe Angebot an angemessenen und bezahlbaren Wohnungen wurde – nicht nur über die zahlreichen Notunterkünfte - durch die Krise besonders sichtbar.

Bereits vor der Pandemie haben sich die Immobilienpreise, das heißt Kaufpreise und Grundstückskosten, sowie die Mieten in vielen Städten von der Einkommensentwicklung abgekoppelt. Die Mietbelastung ist angestiegen. Nach den vorläufigen Ergebnissen einer vom DMB in Auftrag gegebenen Studie haben sich bei einem Drittel der Mieter:innen die Einkommen coronabedingt um durchschnittlich 200 Euro monatlich vermindert. Dennoch sind die Mieten weiter gestiegen. Weil diese Haushalte wissen, dass sie bei Nichtzahlung der Miete ihre Wohnung verlieren können, haben sie sich in anderen Ausgabenbereichen eingeschränkt, während die Wohnungswirtschaft, der Immobilienhandel und der Wohnungsbau zu den wenigen Wirtschaftssektoren gehören, die fast ungeschoren durch die Krise gekommen sind. Die mittelfristigen gesamtwirtschaftlichen Folgen werden in vollem Umfang erst nach Ende der Pandemie sichtbar werden.

Ein deutlich verstärkter Wohnungsbau, insbesondere der Bau von langfristig gebundenen Wohnungen mit bezahlbaren Mieten, muss ein wichtiger Baustein sein, um die Gesamtwirtschaft nach der Krise wieder zu beleben. Dazu bedarf es nicht nur einer Erhöhung der Fördermittel. Die Gemeinden müssen verstärkt Grundstücke zu limitierten Kosten ankaufen können, um mit der Vergabe das Bauen sozial steuern zu können. Das ist nicht umsonst zu haben. Für Vorkaufsrechte, Entschädigungen und Grundstücksbevorratung müssen Mittel und qualifiziertes Personal vorhanden sein. In den meisten Städten wurde

aufgrund des Sparzwangs und des Konsolidierungskurses das Personal abgebaut. Einnahmeverbesserungen wurden über Grundstücks- und Wohnungsverkäufe an Meistbietende erzielt. Das muss ein Ende haben.

Die Schuldenbremse für die Länder und den Bund wurde pandemiebedingt vorübergehend ausgesetzt. Sollte sie wieder eingeführt werden, könnte der selbstverordnete Sparzwang jeden Ansatz zu einer proaktiven sozialen Wohnungspolitik im Keim ersticken. Das Ende der Schwarzen Null und eine fiskalpolitische Wende sind eine grundlegende Voraussetzung für eine bessere Wohnungspolitik.

Die Wohnungsmärkte in Deutschland geraten mehr und mehr aus den Fugen. Trotz vollmundiger Versprechen und zahlreicher Ankündigungen der Politik, Wohnraumgipfel und Wohnraumoffensive der Bundesregierung – es werden viel zu wenige Wohnungen in Deutschland neu gebaut, vor allem zu wenige bedarfsgerechte, das heißt für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbare Mietwohnungen in Städten und deren Umfeld.

Allein in dieser Legislaturperiode bleibt der Wohnungsneubau um etwa 300.000 hinter den Ankündigungen der Bundesregierung zurück, die für insgesamt 1,5 Millionen Wohnungen sorgen wollte. Von den jährlich knapp 300.000 Fertigstellungen entfallen nur etwa 75.000 Einheiten auf typische Mietwohnungen. Die hier in der Regel geforderten Neubaumieten sind aber viel zu teuer und für den Großteil der Mieter:innen nicht bezahlbar. Nur ein Zwölftel aller neu erstellten Wohnungen, das sind etwa 25.000, sind Wohnungen mit Preisbindungen, so genannte Sozialwohnungen, die für Normalverdiener:innen bzw. einkommensschwächere Haushalte überhaupt noch leistbar sind. Gleichzeitig fallen aber pro Jahr zwischen 40.000 und 60.000 Wohnungen aus den nur zeitlich befristeten Preisbindungen und verlieren damit den Status einer Sozialwohnung. Die Folge ist, dass es heute nur noch etwa 1,1 Millionen Sozialwohnungen in Deutschland gibt. Das sind nur 5 Prozent des Mietwohnungsbestandes und die Tendenz ist weiter stark sinkend. Für diese aus den Bindungen fallenden Ex-Sozialwohnungen sind Mieterhöhungen programmiert, es gelten hier die gesetzlichen Regelungen, wie für alle anderen (frei finanzierten) Wohnungen. Der Großteil der Neubauwohnungen steht breiten Schichten der Bevölkerung wegen der hohen Mietpreise nicht zur Verfügung, die vielen neuen Eigenheime und Eigentumswohnungen ohnehin nicht. Von diesem Neubau werden auf angespannten Märkten auch keine Umzugsketten ausgelöst, von denen dann am Ende auch Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen einen Nutzen bei der Wohnungssuche hätten.

In den letzten 10 Jahren sind die Mietpreise insbesondere in den Großstädten und Ballungsgebieten rasant gestiegen. Ein Ende dieser Preisrallye ist nicht in Sicht. Im Gegenteil: Überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen erreichen jetzt auch Mittel- und Kleinstädte. Private Wohnungsunternehmen, Immobilienfonds und Kapitalgesellschaften maximieren ihre Gewinne und erzielen Rekordabschlüsse. Auf der anderen Seite liegt die Wohnkostenbelastung für Deutschlands Mieter:innen schon bei durchschnittlich 30 Prozent, für einkommensärmere Haushalte bei fast 50 Prozent. Und die Wohnkostenbelastung steigt weiter. Pandemiebedingt drohen Millionen Haushalten deutliche Einkommenseinbußen.

Grundlegender Kurswechsel in der Wohnungspolitik: „50-Prozent-Gemeinwohl-Ziel“ für Sozialwohnungen, öffentliche Wohnungen und Wohnungen gemeinnütziger Unternehmen

Die Politik hat über viele Jahre hinweg die sich deutlich abzeichnende Wohnungskrise nicht zur Kenntnis genommen. Sie hat die Entwicklung auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten schlicht verschlafen. Bis heute fehlt ein eindeutiges und klares Konzept, wie der Bau neuer bezahlbarer, das heißt langfristig preisgebundener Wohnungen

vorangetrieben, wie inflationäre Kostensteigerungen bei Grund und Boden verhindert und wie Mieter:innen gegen Kündigungen, Zwangsräumungen und hohe Mieten geschützt werden können.

Die letzten Jahrzehnte waren geprägt von wohnungs- und mietenpolitischen Fehleinschätzungen, zum Beispiel zur Bevölkerungsentwicklung oder zur Notwendigkeit des Wohnungsneubaus, von falschen Entscheidungen, wie der zur Einführung eines 10 Milliarden EUR teuren Baukindergelds, von halbherzigen und unzureichenden Reformen zum sozialen Wohnungsbau und zu Steuererleichterungen und von Mini-Reformen nach endlosen Diskussionen und den Mieterschutz verwässernden Kompromissen. Die Ergebnisse dieser Politik haben allenfalls homöopathische Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte.

Dieser Mangel an zielführender Wohnungspolitik fällt zusammen mit einem Versagen des marktwirtschaftlichen Systems auf dem Gebiet der Wohnungs- und Mietpolitik. Solange für das Bodenrecht und für potenzielles oder ausgewiesenes Bauland allein die Grundsätze von Angebot und Nachfrage die Preisbildung bestimmen, sind inflationäre Preissteigerungen programmiert. Solange Investoren, Bauträger und Immobiliengesellschaften Wohnungen zu Höchstpreisen verkaufen und vermieten können, werden keine bezahlbaren Wohnungen im nennenswerten Umfang gebaut werden. Das gilt für frei finanzierte genauso wie für Sozialwohnungen. Weil mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ein noch höherer Profit möglich ist als mit der Vermietung oder mit dem Verkauf des Hauses insgesamt, muss in dieses Marktgeschehen eingegriffen werden. Diese Notwendigkeit ergibt sich auch für die Mietpreisentwicklung und -gestaltung bei Neu- und Wiedervermietungsmieten, aber auch bei bestehenden Mietverhältnissen. Profitorientierte Unternehmen sowie Vermieter:innen und bezahlbare Warmmieten, die höchstens ein Drittel des Nettohaushaltseinkommens ausmachen sollten, stehen im Widerspruch zueinander.

Deshalb ist ein grundlegender Kurswechsel in der Wohnungspolitik erforderlich. Der Staat und nichtprofitorientierte Vermieter:innen und Unternehmen müssen künftig deutlich gewichtigere Akteure auf den Wohnungsmärkten werden. Dazu sind einschneidende Änderungen, deutlich höhere Finanzmittel und weitere Gestaltungs- und Eingriffsmöglichkeiten notwendig.

1. Erforderlich ist der Aus- bzw. Aufbau eines preisgebundenen bzw. gemeinwohlorientierten Mietwohnungssegments, damit im Ergebnis 50 Prozent aller Mietwohnungen Sozialwohnungen sind bzw. der öffentlichen Hand oder gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gehören.
 - a) Bis 2030 muss der Bestand an Sozialwohnungen auf 2 Millionen Wohnungen mit dauerhaften, zumindest möglichst langfristigen Bindungen aufgestockt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind jährlich 90.000 neue Sozialwohnungen zu bauen. Zusätzlich müssen für 75.000 Bestandswohnungen, ggf. ehemalige Sozialwohnungen, Preis- und Belegungsbindungen geschaffen werden, und zwar durch Modernisierungsförderung und den Ankauf von Belegungsrechten. Hierzu ist der jährliche Förderetat von Bund und Ländern auf 10 Milliarden EUR aufzustocken.
 - b) Der Bestand an öffentlichen Wohnungen, das heißt Wohnungen von Bund, Ländern und Kommunen, muss wieder deutlich erhöht werden. Neben dem Neubau von Wohnungen ist der Erwerb von Grundstücken und Immobilien, insbesondere auch der Rückkauf ehemals öffentlicher Wohnungen, notwendig. Die Kommunen benötigen ein gesetzliches Vorkaufsrecht für alle Grundstücke – gleichgültig, ob bebaut oder unbebaut bzw. brachliegend – in ihrem Gemeindegebiet.

- c) Ein neues Gemeinnützigkeitsrecht ist zu schaffen, mit dem dauerhafte soziale Zweck- und Preisbindungen für die Wohnungsbestände gemeinwohlorientierter Unternehmen erreicht werden können. Neben der öffentlichen Hand und kommunalen Wohnungsunternehmen sind zum Beispiel Genossenschaften, Kirchen, Wohlfahrtsverbände und Stiftungen diejenigen, die am ehesten nachhaltigen, bedarfsgerechten, sozialen und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Sie gilt es, mit einem neuen Gemeinnützigkeitsrecht zu stärken und zu fördern, zum Beispiel durch steuerliche Besserstellungen, einfacheren Zugang zu Bauland oder eine Privilegierung bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke.
 - d) Die finanzdominierte Wohnungswirtschaft muss durch Mietpreiskontrollen, Transparenz- und Transaktionsregister, eine gerechte Besteuerung und verbesserte Mieterrechte systematisch dem Gemeinwohl unterworfen werden. Eine Schlüsselrolle spielt die Schaffung eines öffentlichen Wohnungsbewirtschaftungsrechts. Durch die Schaffung verfasster Mieterschaften mit gesetzlichen Kontroll-, Widerspruchs- und Mitbestimmungsrechten können wirksame Gegenpole zur finanzmarktgetriebenen Wohnungswirtschaft geschaffen werden.
 - e) Im Zuge des Ausbaus der sozialstaatlichen Regulation der kommerziellen Wohnungswirtschaft ist darüber hinaus anzustreben, dass die Wohnungsbestände der Finanzinvestoren und Börsenunternehmen in möglichst großem Umfang in das Eigentum gemeinwirtschaftlicher oder gemeinnütziger Träger überführt werden. Dies soll vorrangig durch die offensive Wahrnehmung rechtlich gestärkter preislimitierter kommunaler Vorkaufsrechte und durch die steuerliche Begünstigung der Immobilientransaktion an gemeinnützige Träger erfolgen. Außerdem soll für die Vergesellschaftung großen Immobilienbesitzes gem. Art. 15 GG ein gesetzlicher Rahmen geschaffen werden, der eine angemessene Entschädigung unterhalb der spekulativen Verkehrswerte vorsieht.
2. Bauland darf nicht länger Nadelöhr und Kostentreiber für den Wohnungsneubau sein. Deshalb müssen auf der einen Seite die Kommunen verstärkt Bauland ausweisen, Bodenvorratspolitik betreiben und, wenn möglich, Grundstücke aufkaufen. Brachliegende Flächen und unbebaute Grundstücke sind für den Wohnungsbau nutzbar zu machen. Den Kommunen muss ein gesetzliches Vorkaufsrecht für alle Grundstücke auf ihrem Gemeindegebiet zu einem nachhaltigen Ertragswert, der sich an den mittleren ortsüblichen Mieten orientiert, eingeräumt werden. Dieses Vorkaufsrecht darf nicht mit Hilfe so genannter Share Deals unterlaufen werden. Soweit es nicht gelingt, diese Umgehung der Grunderwerbssteuer zu verhindern oder drastisch zu erschweren, muss zumindest sichergestellt werden, dass das kommunale Vorkaufsrecht auch bei den hier in Betracht kommenden Unternehmenskäufen anwendbar ist. Daneben sind bauplanungsrechtliche Nutzungsänderungen zu Gunsten des Mietwohnungsbaus und sektorale Bebauungspläne mit Ausrichtung auf Sozialwohnungen kurzfristig zu ermöglichen. Öffentlicher Grund und Boden muss dauerhaft öffentlich bleiben, Grundstücke und Bauland des Bundes und der Länder dürfen, wenn sie nicht selbst bebaut werden, nur an die Kommunen verkauft werden. Die dürfen ihrerseits Grundstücke nur noch im Wege des Erbbaurechts vergeben, vorrangig für den Bau von Sozialwohnungen und/oder an gemeinnützige Wohnungsunternehmen.
3. Der Wohnungsneubau muss verstärkt werden, so dass er mit der stetig wachsenden Nachfrage Schritt halten kann. Priorität bei allen staatlichen Maßnahmen zur Förderung des Neubaus muss der Mietwohnungsneubau haben. Auch hier ist das Ziel, möglichst

bezahlbare, energie- und klimaeffiziente, barrierefreie oder zumindest barrierearme Wohnungen zu errichten. Der Staat kann mit der Anhebung der linearen Abschreibungssätze oder mit Sonderabschreibungen entsprechende steuerliche Zeichen setzen, wenn gleichzeitig starke und sichere Mietpreisregulierungen vorhanden sind. Daneben müssen die Möglichkeiten der Aufstockung oder Umwidmung von Büroflächen zu Wohnraum genutzt und ggf. bestehende bürokratische Hemmnisse ausgeräumt werden.

Bundesweite Regelungen für Mietenstopp – bezahlbare Mieten auch nach Modernisierung – Mietwucher verfolgen und bestrafen

Die Mietpreisentwicklung in Deutschland ist besorgniserregend. Die in den letzten Jahren beschlossenen Reformen zur ortsüblichen Vergleichsmiete, Mietpreisbremse oder Mieterhöhungsbeschränkungen nach energetischen Modernisierungen zeigen nicht die gewünschte Wirkung. Die halbherzigen, von Ausnahmen durchlöchernten Neuregelungen verhindern weder den Anstieg der Wiedervermietungs- noch den der Bestandsmieten. Der Berliner Mietendeckel wurde vom Bundesverfassungsgericht mit der Begründung für verfassungswidrig erklärt, dass das Land keine Gesetzgebungskompetenz hat. Doch auch nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 25.3.2021 bleibt Vieles offen. Denn trotz offenkundig öffentlich-rechtlicher Regulierung im Berliner MietenWoG sei das Deckelgesetz dem bürgerlichen Recht zuzuordnen. Der Deutsche Mieterbund hält daran fest, dass öffentlich-rechtliche Regelungen für frei finanzierte Wohnungen zulässig sein müssen. Eine Konsequenz der Entscheidung ist jedoch bereits jetzt klar: eine wirksame Mietenbegrenzung auf Bundesebene ist überfällig! Die starken Steigerungen in bestehenden Mietverhältnissen und insbesondere bei Neuvertragsmieten müssen jetzt sofort gestoppt, überzogene Mieten abgesenkt werden. Auf Dauer müssen die Mieten flächendeckend auf ein Maß gedeckelt werden, das spekulative Preisentwicklungen unterbindet und sozial tragfähig ist, zugleich aber auch eine Deckung laufender Kosten und einer begrenzten, gemeinwohlverträglichen Rendite ermöglicht.

1. Deshalb ist jetzt ein bundesweiter Mietenstopp erforderlich. Die Mieten sollen auf dem jetzigen Stand bundesweit für 6 Jahre eingefroren werden. Das gilt auch für Staffel- und Indexmietverträge. Eine Ausnahme von diesem Mietenstopp soll nur gelten, wenn der Vermieter bisher eine Miete gefordert hat, die bestimmte Mietoberwerte nicht übersteigt. Hier können Mieterhöhungen von jährlich 2 Prozent bis zu diesen Mietoberwerten zulässig sein. Über eine Härtefallregelung kann zusätzlich sichergestellt werden, dass Vermieter:innen aufgrund des Mietenstopps nicht in existenzielle finanzielle Nöte geraten.
2. Nach einem Mieterwechsel braucht es für Wiedervermietungen einen Mietenstopp und die Einhaltung strikter Oberwerte, bei denen zum Beispiel Modernisierungen auf den aktuellen Energieeffizienzhausstandard oder Baumaßnahmen hin zu einem barrierefreien oder –armen Zustand berücksichtigt werden sollten. Die Höhe des Zuschlags soll sich an den Möglichkeiten einer Mieterhöhung nach Modernisierung orientieren. Sollten Mietpreisüberhöhungen aus früheren Vereinbarungen vorliegen, so soll eine Mietenkappung gemäß reformiertem Wirtschaftsstrafgesetz (§ 5 WiStG) erfolgen.
3. Modernisierungs-Mieterhöhungen dürfen den Mietenstopp nicht aushebeln. Modernisierungen, die häufig gegen den Willen der Mieter:innen bzw. ohne Rücksicht auf ihre Interessen durchgeführt werden und dann von Mieter:innen teuer bezahlt werden müssen, sind einseitige Vertragsänderungen, einseitige Mieterhöhungen und insoweit ein Fremdkörper im Gesetz. Deshalb ist die bisherige Vorschrift des § 559 BGB mittelfristig aus dem Gesetz zu streichen. Spätestens nach Aufhebung des Mietenstopps dürfen

Mieterhöhungen wegen Modernisierungen ausschließlich über eine reformierte ortsübliche Vergleichsmiete geltend gemacht werden.

Bis dahin sollten nur Modernisierungsbaumaßnahmen eine höhere Miete rechtfertigen, die zu einer nachhaltigen Heizkostensparnis und Steigerung der Energieeffizienz führen oder den alten- und behindertengerechten Umbau der Wohnung als Hintergrund haben. In diesen Fällen darf die Miete um höchstens 4 Prozent der Kosten der Baumaßnahme, max. um 1,50 Euro pro Quadratmeter, erhöht werden. Bei energetischen Sanierungen ist immer die so genannte Warmmietenneutralität anzustreben und bei jeder Modernisierungs-Baumaßnahme müssen Vermieter:innen den Abzug der Erhaltungsaufwendungen von den tatsächlichen Baukosten der Maßnahmen darlegen. Dabei sind auch die baualtersbedingten Erhaltungsaufwendungen nach einem einheitlichen Verfahren zu berücksichtigen. Vermieter:innen dürfen nur die Aufwendungen als Baukosten ansetzen können, die ihnen für externe Auftragnehmer:innen oder eigene Sach- und Personalkosten tatsächlich und nachweislich entstanden sind. Die eingeschränkten Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierungen müssen durch eine verstärkte öffentliche Förderung ausgeglichen werden, um weiterhin die notwendigen Anreize für Modernisierungen zu schaffen. Dabei kann die öffentliche Förderung auch direkt an den Vermieter ausgezahlt werden. Zur Erreichung der Klimaschutzziele von Paris ist eine umfassende Wärmewende in Wohngebäuden erforderlich, die über den oben genannten mietrechtlichen Rahmen sozialverträglich umgesetzt werden muss. Doch wird die Verweigerungshaltung der Vermieter:innen bei reduzierter Mieterhöhung zunehmen. Deshalb sind Vermieter:innen zur Umsetzung von Maßnahmen in 5-Jahresstufen für die jeweils schlechtesten Gebäude im Hinblick auf CO₂-Emissionen und Endenergieverbrauch zu verpflichten.

4. CO₂-Bepreisung, Grundsteuererhöhungen oder beispielsweise die Auslagerung von Dienstleistungen an Tochterunternehmen der Vermieter:innen und die Abwälzung von höheren als den tatsächlichen Kosten durch vom Vermieter beherrschte Unternehmen sind Beispiele, wie Betriebskosten die Miete und damit die Wohnkosten für Mieter:innen weiter verteuern. Auf das Entstehen oder die Höhe vieler dieser Kostenarten haben Mieter:innen aber keinen Einfluss oder sie haben von diesen Betriebskosten keinerlei Nutzen. Deshalb muss der Katalog der Betriebskosten deutlich verringert werden. Nur Kosten, deren Entstehung oder Höhe Mieter:innen beeinflussen können, sollen als Betriebskosten auf sie abgewälzt werden dürfen. Das bedeutet, die Grundsteuer als Eigentümersteuer muss allein vom Vermieter gezahlt werden. Versicherungskosten, die das Eigentum des Vermieters absichern, muss dieser selbst tragen. Eine CO₂-Bepreisung, die Baumaßnahmen zur CO₂-Verringerung anregen soll, muss den Vermieter treffen, wenn die Bepreisung Lenkungswirkung entfalten soll, und darf nicht über die Heizkostenabrechnung auf Mieter:innen abgewälzt werden. Soweit Großvermieter:innen, wie Kapitalgesellschaften, durch Auslagerung von Dienstleistungen, wie Hausmeister, Gartenpflege usw., auf Tochterunternehmen versuchen, die tatsächlichen Kosten zu verschleiern, muss dem ein Riegel vorgeschoben werden. Die Kosten der Tochterunternehmen sind lückenlos nachzuweisen.
5. Die Regelung zur Mietpreisüberhöhung des Wirtschaftsstrafgesetzes muss überarbeitet und wieder handhabbar gemacht werden. Wer eine Miete verlangt, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße zu ahnden ist. Außerdem müssen Vermieter:innen die überhöhten Mieten auf das gesetzlich zulässige Maß absenken und in der Vergangenheit zu viel erhaltene Miete muss zurückgezahlt werden. Aber die Voraussetzung dieser Vorschrift ist unter anderem, dass Vermieter:innen eine Zwangslage des Mieters aufgrund des geringen Wohnungsangebots bei der Vereinbarung der Miethöhe ausgenutzt haben.

Dieser Nachweis ist in der Praxis kaum zu führen, die Vorschrift ist letztlich in der jetzigen Form unanwendbar. Nach jetzigem Recht liegt außerdem keine Mietüberhöhung vor, wenn die laufenden Aufwendungen nicht gedeckt sind. Hier muss eine Klarstellung erfolgen, wie insbesondere spekulative Kaufpreise und daraus resultierende Kapitalkosten bewertet werden.

Damit Ordnungsbehörden eine Mietpreisüberhöhung verfolgen und ahnden können, muss die Vorschrift geändert werden. Mieten sind als „unangemessen hoch“ anzusehen, wenn sie „die üblichen Entgelte“, also zum Beispiel die ortsübliche Vergleichsmiete, um mehr als 10 Prozent übersteigen. Dann sollte ein Bußgeld verhängt und die Absenkung der Miete auf die Vergleichsmiete gefordert werden.

Kündigungsschutz verbessern, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindern

Wohnungskrise, hohe Mieten und die tausendfache Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen lassen immer mehr Mieter:innen um ihr Mietverhältnis und ihre Wohnung fürchten. Die Angst vor einer Kündigung des Vermieters ist real: Im Jahr 2020 haben die örtlichen DMB-Mietervereine rund 65.000 Rechtsberatungen zum Thema Vermieterkündigung durchgeführt und schätzungsweise 35.000 Kündigungsprozesse mussten Mieter:innen in diesem Jahr führen. Insbesondere in den Großstädten steigt die Anzahl der Umwandlungsfälle trotz Milieuschutz, Vorkaufsrecht und Kündigungssperrfrist deutlich an. Für den Mieter bedeutet Umwandlung Mieterhöhung oder Kündigung. Aus diesen Gründen müssen der gesetzliche Kündigungsschutz verbessert und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen verhindert werden.

1. Kündigung wegen „sonstiger berechtigter Interessen“ sind ein Auffangbecken für alle nur denkbaren Kündigungsbegründungen. Diese Kündigungsmöglichkeit muss gestrichen werden. Eine Vermieterkündigung darf nur bei Eigenbedarf und dann zulässig sein, wenn eine schwerwiegende und nachgewiesene Vertragsverletzung des Mieters vorliegt. Immer muss dabei der geltend gemachte Kündigungsgrund schwerer wiegen als das Interesse des Mieters, die Wohnung zu behalten.
2. Der Tatbestand des Eigenbedarfs muss konkretisiert und enger gefasst werden. Der Kreis der begünstigten Personen ist auf nahe Familienangehörige zu begrenzen. Eigenbedarf kann nur vorliegen, wenn die gekündigte Wohnung ständig, dauerhaft und ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Dabei muss das Eigenbedarfsinteresse über das Ende der Kündigungsfrist hinaus fortbestehen.
3. Eine Kündigung wegen Vertragsverletzungen des Mieters darf nur in Betracht kommen, wenn die Vertragsverletzung unstrittig ist oder zuvor rechtskräftig festgestellt wurde. Bei Zahlungsverzug des Mieters muss auch die ordentliche Kündigung durch „Nachzahlung“ geheilt werden können, wie das schon heute bei der fristlosen Kündigung der Fall ist.
4. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist eine der Hauptursachen für die Verdrängung von Mieter:innen aus ihrem bisherigen Wohnumfeld und ihren Wohnungen. Das gesetzliche Vorkaufsrecht schützt Mieter:innen angesichts der gehandelten Preise und mangels eigener Kaufkraft nur in seltenen Ausnahmefällen. Umwandlungen sind deshalb möglichst zu vermeiden und sollten flächendeckend von einer Genehmigung der Gemeinde abhängig gemacht werden, wobei dieser Genehmigungsvorbehalt nicht durch unzählige Ausnahmetatbestände durchlöchert werden darf. Zusätzlich ist der Kündigungsschutz der von Umwandlung betroffenen Mieter:innen über eine bundesweit geltende Kündigungssperrfrist von 10 Jahren auszubauen.

Corona-Kündigungs-Moratorium bis Ende des Jahres 2021, Wohngeld und ALG II erhöhen

Pandemiebedingt hat sich die Einkommenssituation hunderttausender Mieterhaushalte massiv verschlechtert. Trotzdem sind Mieter:innen verpflichtet, die volle Miete weiter zu zahlen. Bei Mietrückständen von mehr als einer Monatsmiete droht die fristlose Kündigung. Anlässlich des ersten Corona-Lockdowns im Frühjahr 2020 hatte die Bundesregierung noch ein Kündigungsmoratorium beschlossen. Das hat sie aber schon Ende Juni 2020 auslaufen lassen.

1. Angesichts der anhaltenden Pandemie und des umfassenden Lockdowns bis weit in das Jahr 2021 hinein ist die Wiedereinführung eines Kündigungsmoratoriums bis Ende des Jahres 2021 erforderlich. Hierdurch muss sichergestellt werden, dass Mieter:innen, die coronabedingt nicht in der Lage sind, die Miete vollständig zu zahlen, in diesem Jahr nicht gekündigt werden können. Daneben muss es eine Regelung geben, dass die im Jahr 2021 aufgelaufenen Mietrückstände nicht verzinst werden dürfen und ab dem Jahr 2022 in monatlichen Raten zurückgezahlt werden können.
2. Insbesondere einkommensarme Haushalte leiden unter der andauernden Corona-Pandemie, und eine finanzielle Entlastung hat es bisher für diese Haushalte nicht gegeben. Deshalb sollen unabhängig von den turnusmäßigen Erhöhungen Wohngeld und Kosten der Unterkunft spürbar erhöht werden. Wohngeldzahlungen müssen sich außerdem an den tatsächlich gezahlten Mieten, nicht an der Durchschnittsmiete der Wohngeldempfängerhaushalte orientieren. Und auch die Angemessenheit der Wohnkosten im Rahmen des ALG II muss die Realitäten auf den Wohnungsmärkten zur Kenntnis nehmen. Nach Angaben der Bundesregierung lagen schon 2019 die tatsächlichen Kosten der Unterkunft bei rund einer halben Million Bedarfsgemeinschaften durchschnittlich etwa 85 Euro über den Angemessenheitsgrenzen.

Der DMB erwartet, dass die derzeitige und die künftige Bundesregierung einen solchen grundsätzlichen Kurswechsel in der Wohnungspolitik einleiten und konsequent fortsetzen werden.

Mieter:innen in Deutschland sind deshalb aufgerufen, die Parteien und Personen gezielt zu unterstützen, die eine neue soziale Wohnungspolitik im Sinne der Forderungen des DMB ernsthaft betreiben.