
Positionspapier Wohnungspolitik Bundestagswahl 2013

Das Thema bezahlbares Wohnen wurde in den vergangenen Monaten in den Medien aufgegriffen, wie kaum in den Jahren zuvor. Auch die Parteien versuchen mit dem Thema zur Bundestagswahl Punkte zu machen. Bei der SPD soll das Thema Mietpreise die soziale Seite des Kanzlerkandidaten Peer Steinbrück zum Vorschein bringen. Sogar die CDU schien sich genötigt gefühlt, das Thema Mietpreisbremse ins Wahlprogramm aufzunehmen. Dabei trat doch erst Anfang Mai die schwarz-gelbe Mietrechtsreform mit zahlreichen Verschlechterungen für Mieterinnen und Mieter in Kraft. Mietervereine sehen im Bereich Wohnungs- und Mietpolitik viele Handlungsbedarfe für die Bundespolitik. Wir stellen vor, wo sich für Mieterinnen und Mieter etwas tun muss.

1. Wohnen muss bezahlbar sein!

Die Mietbelastung von Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen steigt – vor allem in großstädtischen Regionen mit knappem Wohnungsangebot. Damit privaten und öffentlichen Haushalten nicht noch höhere Mieten aufgebürdet werden und zur Vermeidung der weiteren gesellschaftlichen Spaltung in arme und reiche Stadtteile in den Städten sollten Mietsteigerungen stärker als bisher reglementiert werden.

Wiedervermietung einer Wohnung

Die Mieten für neue Mietverträge unterliegen keinerlei Beschränkungen. Hier werden zurzeit die größten Mietpreissprünge realisiert. In Hamburg und Berlin liegen die Neuvermietungspreise vielfach über 10 €/m² nettokalt und damit erheblich über dem Mietspiegel. Um die Preisspirale zu verlangsamen, sollten Neuabschlussmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden werden. MieterForum Ruhr fordert, dass die Wiedervermietungsmiete höchstens 5% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Begrenzung von Mieterhöhungen (ortsübliche Vergleichsmiete)

Mieterhöhungen im Bestand sind zurzeit mit 20% in 3 Jahren gestattet. Diese Mieterhöhungsmarge ist über 10 Jahre alt (seit 1.1.2001). Sie stammt aus einer Zeit, als die Mieten noch erheblich niedriger waren und der Wohnungsmarkt als entspannt galt. Seit neuestem ist gemäß § 558 Absatz 3 BGB Bundesländern unter strengen Voraussetzungen erlaubt diese Marge auf 15% zu begrenzen. Ehe diese Voraussetzungen gegeben sind, werden zahlreiche Mieter wegen zu hoher Mieten aus ihren Wohnungen gedrängt. Die Ausschöpfung der Spanne führt zu Mietpreissprüngen, die immer mehr Haushalte in finanzielle Schwierigkeiten bringen. Die Reduzierung der erlaubten Mieterhöhung ist eine Möglichkeit, dies zu vermeiden.

Außerdem fließen nach aktueller Rechtslage nur die Mieten in den Mietspiegel ein, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder verändert wurden. Gerade die niedrigen, jahrelang nicht erhöhten Mieten werden so bei der Ermittlung der Vergleichsmieten ohne sachlichen Grund nicht berücksichtigt. MieterForum Ruhr fordert die Kappungsgrenze bundesweit auf 15% in vier Jahren festzulegen und außerdem Bestandsmieten in die Mietspiegelerstellung mit einzubeziehen.

2. Wohnungsneubau und bedarfsgerechte Erneuerung von Wohnungen und Quartieren

Besonders in den Großstädten fehlen viele neue Wohnungen. Aber auch in ausgeglichenen oder aus Mietersicht entspannten Wohnungsmärkten fehlen in bestimmten Marktsegmenten bezahlbare Wohnungen, etwa altersgerechter Wohnraum. Hier gilt eine Verbesserung der Abschreibungsmöglichkeiten für viele Verbände als das Rezept, um den Wohnungsbau anzukurbeln und auf diesem Wege die Knappheit auf den Wohnungsmärkten zu beseitigen. Doch neu gebaute, frei finanzierte Wohnungen sind für Menschen mit geringen oder unteren mittleren Einkommen nicht bezahlbar. Bei freigewordenen Wohnungen wird meist die Miete erhöht. Im Ergebnis würde der Staat viel Geld für die Förderung der Bau- und Wohnungswirtschaft ausgeben, ohne dabei einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu leisten.

MieterForum Ruhr sieht daher die Notwendigkeit die soziale Wohnraumförderung auszubauen und über die – 1989 abgeschaffte – Wohnungsgemeinnützigkeit in neuer Form wieder ins Leben zu rufen. Damals waren die Steuervorteile für gemeinnützige Unternehmen an Verpflichtungen, wie Beschränkungen des Wohnungsverkaufs und eine Renditebeschränkung, geknüpft.

Bei der Wohnraumförderung für den Neubau und die Bestandssanierung sind öffentlich Gelder ebenfalls an Verpflichtungen insbesondere bei der Miethöhe gebunden. Seit der Föderalismusreform sind die ausschließlich die Länder hierfür verantwortlich und erhalten zeitlich befristete Kompensationszahlungen vom Bund. Die Erfahrungen der letzten Jahre und die Probleme auf den Wohnungsmärkten zeigen, dass bei der Wohnungsbauförderung der Bund in die Pflicht genommen werden muss, ähnlich wie es aktuell bei der Finanzierung der Hochschulen diskutiert wird. Dies ist eigentlich ebenfalls ausschließliche Ländersache.

Für eine sozialverträgliche Stadt- und Quartiererneuerung ist eine Erhöhung der Städtebauförderungsmittel des Bundes unerlässlich. Dies gilt insbesondere für das Programm Soziale Stadt. Die Programmausgestaltung der Städtebauförderung muss zugleich die Verknüpfung von investiven und nicht investiven Maßnahmen in vollem Umfang zulassen.

3. Energiewende sozialverträglich gestalten!

(Energetische) Modernisierung

Mietsteigerungen bei energetischen Modernisierungen übersteigen die Energieeinsparung häufig um weit mehr als das Doppelte. Insbesondere bei der Wärmedämmung im Altbau erhöht sich die Miete in vielen Fällen um das 5- bis 10-fache der eingesparten Kosten für Wärmeenergie. Modernisierungen können nach §559 BGB zurzeit mit jährlich 11% der Investitionssumme auf die Miete umgelegt werden und zwar zeitlich unbefristet für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses. Längst sind in den Ballungszentren die Modernisierungsmieterhöhungen die Preistreiber schlechthin. Aber auch in vielen Quartieren des Ruhrgebiets überfordern Modernisierungsmieterhöhungen die Zahlungsfähigkeit der Mieter. Umzüge sind die Folge. Dies gilt insbesondere auch für Grundsicherungsempfänger. Tatsächlich hat sich § 559 BGB überholt. Er muss gestrichen werden. Mieterhöhungen nach § 558 BGB wären nach einer Modernisierung völlig ausreichend. Denn auch auf diesem Wege werden Wertverbesserungen und in den meisten Städten auch der energetische Zustand der Mietobjekte mietspreissteigernd berücksichtigt.

Weiterhin ist MieterForum Ruhr der Meinung Einschränkungen des Mietminderungsrechts, wie mit der Mietrechtsreform zum 01.05.2013 in Kraft getreten, aufzuheben. Sie nutzen beispielsweise nur einem Vermieter, der alte Heizungen im Winter ausbaut und erst Wochen

später neue Heizungen einbaut. Bei einem Heizungsaustausch an einem Tag entsteht kein oder nur ein geringes Mietminderungsrecht.

Steigende Energiekosten

Die Streichung der Heizkostenkomponente im Wohngeldgesetz war falsch. Die Begründung „gesunkene Heizkosten“ erschien schon 2010 fraglich, sie ist aber aktuell sicher nicht mehr aufrechtzuerhalten. Im September 2012 lagen die Preise für Strom, Öl, Gas und Fernwärme über den Preisen von 2008 und 2009 und drastisch über den Preisen des Jahres 2010. Deshalb fordert MieterForum Ruhr, dass die Wohngeldverschlechterungen aus dem Jahr 2010/2011 rückgängig gemacht werden. Neben den Heizkosten müssen auch die immer schneller steigenden Stromkosten in einer neuen Energiekostenkomponente beim Wohngeld berücksichtigt werden. Für Grundsicherungsbezieher sind die Stromkosten analog zur Regelung der Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, sofern dem Anspruchsberechtigten kein konkret zu hoher Verbrauch durch unwirtschaftliches Verhalten nachgewiesen wird. Die Richtwerte für den Stromverbrauch sollten sich an den mittleren Verbrauchswerten orientieren. Höhere Kosten sind bei Härtefällen und bei plausibler Begründung zu übernehmen

4. Wohnungen dürfen keine Spekulationsobjekte sein!

Seit der Jahrtausendwende sind durch Verkäufe öffentlicher und industrieverbundener Wohnungsunternehmen hunderttausende Mietwohnungen unter die Kontrolle von Immobilienfirmen geraten, die von Finanzinvestoren gesteuert werden. Die einst mit Hilfe öffentlicher Förderung für soziale Zwecke errichteten Mietwohnungen wurden dabei in spekulative Anlageobjekte des internationalen Finanzmarktes verwandelt. Die Wohnimmobilien und Mieten dienen und dienen auch weiterhin als Quelle undurchsichtiger und riskanter Finanzoperationen, bei denen Steuern und gesetzliche Auflagen systematisch umgangen werden. Die negativen Folgen der Geschäftsmodelle dieser Investoren für die betroffenen Mieter und Wohnungssiedlungen haben zu zahlreichen Beschwerden, Protesten und politischen Debatten geführt.

Zu den negativen Folgen gehören vor allem

- das Zurückfahren von Instandhaltungsaufwendungen, welches zur Vernachlässigung von Siedlungsbeständen, Instandhaltungsstau bis hin zum Entstehen von „Schrott-Immobilien“ führen kann
- Serviceverschlechterungen durch Personalabbau bzw. Auslagerung von Aufgaben
- Mieterhöhungen, die oft unberechtigt sind oder Mieter über die tatsächliche Rechtslage täuschen
- Verkäufe in Form von Einzelprivatisierungen mit Mieterverdrängung.

Die Arbeit der Enquete-Kommission "Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren in NRW" des Landtags NRW hat gezeigt, dass die bestehenden rechtlichen, fiskalischen und finanziellen Instrumentarien nicht ausreichen, um diese Folgen in den Griff zu bekommen.

Anreize abbauen

Um das Geschäftsmodell der Finanzinvestoren unattraktiv zu machen, müssen die häufigen Kapital- und Finanztransaktionen konsequenter besteuert werden. So sollte der Umgehung der Grunderwerbssteuer durch Share Deals ein Riegel vorgeschoben werden, ohne dass dadurch gleichzeitig der Erwerb von Wohnungen durch gemeinnützige Unternehmen erschwert wird. Dazu könnte geregelt werden, dass beim Verkauf von Anteilen an Immobiliengesellschaften die Grunderwerbssteuer anteilig anfällt. Dagegen könnte der Verkauf an Unternehmen, die unter die Regelungen der „Neuen Gemeinnützigkeit“ fallen, steuerlich erleichtert werden („Exit-Tax“).

Bei den Kosten der Unterkunft sollten Beträge aus Mietminderungen bei den Mieterinnen und Mietern verbleiben, da diese einerseits Einschränkungen Ihrer Mietsache in Kauf zu nehmen haben, andererseits die Anreize geschaffen können bestehende Mieterrechte bei Wohnungsmängeln auch in Anspruch zu nehmen. Weiterhin würde eine Staffelung der Angemessenheitsgrenzen bei den Kosten der Unterkunft nach Wohnqualitäten niedrigere Angemessenheitsmieten für schlechter Instandgehaltene Wohnungen und zum anderen höhere Angemessenheitsmieten etwa für energetisch modernisierte Wohnungen ermöglichen.

Mindestanforderungen an Bewirtschaftung

Zur Vermeidung von weiteren Fehlentwicklungen im vernachlässigten Wohnungsbestand, die im Wesentlichen durch Weiterverkäufe verschärft werden, sollte die Bildung von Instandhaltungsrücklagen für Wohngebäude oder/und Wirtschaftseinheiten nach deren Veräußerung im BGB geregelt werden. Durch die gesetzliche Regelung in Anlehnung an das WEG (Wohnungseigentumsgesetz) wird sichergestellt, dass die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung von Wohngebäuden notwendigen baulichen Investitionen im erforderlichen Umfang durchgeführt werden können.

Damit Mieterrechte nicht ins Leere laufen, ist es außerdem erforderlich, dass hier tätige Wohnungsunternehmen über eine ladungsfähige Anschrift in Deutschland verfügen. Durch einen "Vermieterführerschein" soll die Befähigung zur Immobilienbewirtschaftung nachgewiesen werden. Ein in regelmäßigen Abständen (z. B. alle 10 Jahre) durchzuführender "Wohnungs-TÜV" könnte gesunde Wohnverhältnisse garantieren.

Ausweitung der Verbandsklagebefugnisse für Mietervereine

Der Bundesgesetzgeber wird aufgefordert, das Unterlassungsklagegesetz (UKlaG) oder ggf. andere Vorschriften so anzupassen, dass die Verbandsklagerechte von Mietervereinen dahingehend erweitert werden, dass Mietervereine bei Verstößen von Vermietern gegen Mietschutzvorschriften, insbesondere bei Betriebskostenabrechnungen gem. §§ 556 ff BGB bzw. Mieterhöhungen gem. §§ 557 ff BGB, tätig werden können.

Wohnungsaufsicht durch Verbesserung der bundesrechtliche Rahmenbedingungen stärken

Zwar liegt die Regelung der Wohnungsaufsicht in der Kompetenz der Länder. Bundesrechtliche Rahmenbedingungen können jedoch zu einem wirkungsvolleren Handeln der Wohnungsaufsicht beitragen. So scheitern Instandsetzungsgebote oft an der behaupteten wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Wohnungseigentümer. Hier ist eine Beweislastumkehr vonnöten, die die Verfahren wesentlich beschleunigen würden. Damit die Wohnungsaufsicht wieder wirksam wird, werden Ersatzvornahmen unvermeidlich sein, so dass die Absicherung und Realisierung verauslagter Kosten gesichert werden muss.

Hier sehen wir eine „öffentlich-rechtliche“ Variante im Sinne der erstrangigen Stellung als Öffentlicher Last oder die in den Kommissionsdiskussionen entwickelte Lösung einer „Sicherungshypothek“ nach dem Vorbild der Bauhandwerker-Sicherungshypothek gemäß § 648 BGB als mögliche Lösungen. Damit würde die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass bereits die Androhung der Eintragung im Grundbuch zur kurzfristigen Beseitigung der vorhandenen Instandsetzungsdefizite und Schadensbeseitigung führt. Somit reduziert dieses Instrument das finanzielle Risiko der Städte und Gemeinden erheblich und dürfte die Bereitschaft zur Durchführung von Ersatzvornahmen deutlich erhöhen.

Gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft als Alternative

Bund, Länder und Gemeinden müssen das Problem lösen, wie sozial unerträgliche oder nicht zukunftsfähige Eigentümer – z.B. im Überschuldungsfall – durch gemeinwohlorientierte Eigentümer abgelöst werden, ohne dabei den gescheiterten Investments einen lukrativen Exit auf Kosten des Staates zu bieten. Dies kann nur gelingen, wenn die Länder einerseits

über schnell aktivierbare Interventionsmöglichkeiten im Bedarfsfall verfügt, andererseits aber die Eigentümer mit strikten Anforderungen unter Druck setzt, wirtschaftlich nicht tragfähige Investments aufzugeben. Dazu ist es erforderlich, Förder- und Beteiligungsprogramme zu entwickeln, die es im Bedarfsfall sozial gebunden Unternehmen ermöglichen, Ankäufe zum Ertragswert vorzunehmen. Dazu ist es auch erforderlich, dass Länder oder Kommunen über leistungsfähige Sanierungsträger verfügen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Lösung der kommunalen Wohnungsprobleme in den vernachlässigten Wohnsiedlungen und Stadtquartieren können örtliche Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen leisten. Ergänzend können diese Aufgaben auch von regional verankerten neu zu gründenden Dachgenossenschaften übernommen werden, in denen örtliche Genossenschaften, örtliche Wohnungsunternehmen, örtliche Kreditwirtschaft, Mietervereine sowie Bürger und Stiftungen oder andere an einer sozialverträglichen Wohnungsversorgung mit tragfähigen Instandsetzungs- und Bewirtschaftungskonzepten mitwirken wollen. Aus diesem Grunde sollte geprüft werden, welche steuerlichen Anreize (Ertragssteuern, Grunderwerbssteuern etc.) hierfür in Betracht kommen.

Der Verkauf vieler ehemals öffentlicher und industrieverbundener Wohnungsunternehmen und Wohnungsbestände ist erst dadurch möglich geworden, dass 1989 das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz mit seinen Steuerbegünstigungen bei starken Beschränkungen der Unternehmenszwecke Mietgestaltung und Gewinnausschüttungen abgeschafft wurde. Wir glauben, dass ein neuer gemeinnütziger, das heißt grundsätzlich nicht an Profit orientierter, Wohnungssektor erforderlich ist, um der finanzmarktorientierten Wohnungswirtschaft ein Korrektiv entgegen zu setzen. Dies würde zudem die bestehende öffentliche und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft sichern. Neue Eigentümerstrukturen könnten in Kooperation mit der öffentlichen Hand Problemimmobilien übernehmen, sanieren und bewirtschaften.

5. Wohnen braucht Sicherheit!

Kündigungen wegen Eigenbedarfs

Die Rechtsprechung des BGH hat in den letzten Jahren die Möglichkeit für Vermieter, mit gesetzlicher Frist zu kündigen, ganz erheblich erleichtert.

Der Schutz vor Eigenbedarfskündigungen muss ausgebaut werden. Der Kreis der Personen, für die der Vermieter Eigenbedarf geltend machen kann, wurde in der Vergangenheit von der Rechtsprechung ausgeweitet. Inzwischen soll es sogar genügen, wenn der Vermieter die Wohnung für eine Praxis, für ein Au-pair-Mädchen oder als Zweitwohnsitz nutzen möchte. Die Eigenbedarfskündigungen sind wieder auf den Vermieter selbst und allenfalls seine Kinder einzuschränken. Für den Fall, dass der Vermieter eine vermietete Wohnung gekauft hat, ist die Eigenbedarfskündigung im Laufe des Mietverhältnisses auszuschließen.

Kündigungen wegen Zahlungsrückständen

Der Vermieter kann selbst dann kündigen, wenn der Mieter Rückstände keine zwei Monatsmieten erreicht haben, wie dies in der Regel bei einer fristlosen Kündigung der Fall ist (BGH v. 10.10.2012, VIII ZR 107/12). Damit wird die Kündigungsmöglichkeiten zu Lasten der Mieter weiter erleichtert. Es ist hier nicht einzusehen, aus welchem Grunde hier die fristgerechte Kündigung ohne Heilungsmöglichkeit über die Schonfristzahlung unter einfacheren Voraussetzungen erfolgen kann als die fristlose Kündigung, deren Folgen durch Zahlung innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit beseitigt werden könnten.

Stand 12.09.2013

Mieterforum Ruhr e. V. Brückstraße 58, 44787 Bochum
Tel.: 002 34 / 9 61 14 – 64 www.mieterforum-ruhr.de

