

Für bezahlbare Wohnungen und ein sozial gerechtes Mietrecht

Für bezahlbare Wohnungen und ein sozial gerechtes Mietrecht
 "Die Mieten in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten, insbesondere die Wiedervermietungsrenten, und die Energiepreise steigen immer schneller, die Wohnkostenbelastung hat ein Rekordniveau erreicht. Wir brauchen deshalb mehr Wohnungsneubau, mehr bezahlbare Wohnungen, altengerechte und barrierearme Wohnungen, ein deutlich höheres Wohngeld und ein Mietrecht, das Wuchermieten beim Abschluss von Mietverträgen verhindert, das Rechte und Pflichten zwischen Mieter und Vermieter wieder gerecht und fair verteilt", forderte der Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), Dr. Franz-Georg Rips, auf einer Pressekonferenz in Berlin im Vorfeld des 65. Deutschen Mietertages in München. "Wenn die Politik jetzt nicht eingreift und gegensteuert, werden im Jahr 2025 rund eine Million Wohnungen fehlen, werden junge Familien, einkommensschwächere Haushalte, Studenten, aber auch Normalverdiener das Wohnen in der Stadt nicht mehr bezahlen können." Der Deutsche Mieterbund hat angesichts der drängenden Probleme auf den Wohnungsmärkten einen umfassenden Forderungskatalog an die Politik und Lösungsvorschläge erarbeitet: 1. Mietwohnungsneubau verdoppeln - 140.000 neue Mietwohnungen pro Jahr erforderlich - Deutschland hat eine neue Wohnungsnot. In Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten fehlen heute schon mehr als 250.000 Mietwohnungen. Gleichzeitig steigt die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2025 auf 41,1 Millionen, knapp 1 Million mehr als 2010 und rund 2,5 Millionen mehr als 2002. In den letzten Jahren wurden nur 65.000 bis 70.000 Mietwohnungen fertiggestellt. Wenn es nicht gelingt, diese Fertigstellungszahlen zu verdoppeln, werden im Jahr 2025 rund eine Million Wohnungen in Deutschland fehlen. "Um den Mietwohnungsbau anzukurbeln, ist ein koordiniertes Vorgehen von Bund, Ländern und Kommunen erforderlich", sagte Mieterbund-Präsident Rips: Die steuerlichen Rahmenbedingungen sind zu verbessern, zum Beispiel durch eine Anhebung des Abschreibungssatzes von 2 auf 4 Prozent jährlich. Die Grundsteuer muss reformiert werden und Anreize setzen, dass bebaubare Grundstücke bebaut und nicht aus spekulativen Gründen gehortet werden. Regelungen der Baunutzungsverordnung, das heißt Vorgaben zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, gehören auf den Prüfstand. Stellplatzaufgaben müssen überprüft werden. Kommunen müssen mehr Grundstücke zur Verfügung stellen, Genehmigungsverfahren beschleunigen, Möglichkeiten der Bauleitplanung sowie der städtebaulichen Verträge verstärken. 2. Sozialer Mietwohnungsbau unverzichtbar - 100.000 neue preis- und belegungsgebundene Wohnungen pro Jahr notwendig - Die Zahl der öffentlich geförderten und damit gebundenen Wohnungen geht rapide zurück. Allein in den Jahren 2002 bis 2010 sank die Zahl um ein Drittel, von 2,4 Millionen auf 1,6 Millionen Wohnungen. Jährlich verlieren die Wohnungsmärkte in Deutschland weitere 100.000 Sozialwohnungen, weil Preis- und/oder Belegungsbindungen auslaufen. Wird diese Entwicklung nicht gestoppt, wird es im Jahr 2025 in Deutschland keine Sozialwohnungen mehr geben. "Um zumindest den aktuellen Bestand an Sozialwohnungen dauerhaft zu sichern, werden 100.000 neue preis- und belegungsgebundene Wohnungen pro Jahr benötigt. Das kann durch Neubau von Sozialmietwohnungen oder durch mittelbare Belegungsbindungen geschehen. Daneben können auch Belegungsbindungen aufgekauft oder Preisbindungen durch öffentliche Förderung von Modernisierungsmaßnahmen eingehandelt werden. "Entscheidend ist, dass es einen Grundstock an öffentlich geförderten und damit gebundenen Wohnungen in Deutschland gibt", erklärte Rips. Hierzu ist erforderlich: Die soziale Wohnraumförderung braucht verlässliche, langfristige und sichere Rahmenbedingungen. Die Kompensationszahlungen des Bundes von derzeit 518 Millionen Euro jährlich müssen über das Jahr 2014 hinaus festgeschrieben und erhöht werden. Bund und Länder müssen eine eindeutige Zweckbindung dieser Finanzmittel für die soziale Wohnraumförderung vereinbaren, und die Länder müssen mit eigenen Finanzmitteln die Förderbeträge aufstocken. Die Förderprogramme der Länder müssen durch Vereinfachung attraktiver und durch stärkere regionale Förderungen ergänzt werden. Programme mit reinen Zinsverbilligungen reichen vielfach nicht mehr aus. Angesichts der aktuellen Kapitalmarktlage ist es sinnvoller, verstärkt über Zuschüsse zu fördern. Die Zuschussförderung soll sich nicht nur auf den Neubau, sondern auch auf Modernisierungen beziehen, um im Wohnungsbestand zusätzliche Bindungen aufzubauen. Für den Erhalt und die Sicherung preiswerten Wohnraums spielen die Wohnungsbestände die entscheidende Rolle. Mittelbare Bindungen bzw. Kooperationsverträge müssen über die Förderbestimmungen der Länder möglich ist. Ziel ist es, Bindungen im Neubau auf andere Wohnungen im Bestand des Eigentümers/Investors zu übertragen. Die Vergabe städtischer Grundstücke für Neubaumaßnahmen darf nicht nur nach dem Höchstgebot erfolgen, sondern muss stärker an bauliche Konzepte gebunden und nach sozialen und stadtentwicklungspolitischen Kriterien vergeben werden. So können die Grundstückvergabe und die Schaffung von Baurechten an die Bedingung geknüpft werden, dass ein Anteil von einem Drittel der neu zu bauenden Wohnungen mit Bindung zu versehen ist. 3. Preiswerte Wohnungsbestände erhalten, gemeinwirtschaftliche Strukturen aufbauen und stärken - Luxussanierungen, Umwandlung, Zweckentfremdung und Wohnungsverkäufe verhindern - Insbesondere in Ballungsgebieten führen die wachsende Nachfrage besser verdienender Haushalte, die Aufwertung und Modernisierung der Wohnungsbestände und hohe Wiedervermietungsrenten dazu, dass der Anteil preiswerter Wohnungen stark zurückgeht. Daneben sind in den letzten Jahren hunderttausende preiswerte Wohnungen öffentlicher bzw. gemeinwirtschaftlicher Unternehmen an Finanzinvestoren bzw. börsennotierte Immobilienunternehmen verkauft worden. "Um die wachsende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen abzudecken, müssen preisgünstige Wohnungen im Bestand weitestgehend erhalten und aktiviert werden", forderte der Mieterbund-Präsident, zum Beispiel durch folgende Maßnahmen: Die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände wird abgelehnt und muss verhindert werden. Städtische Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Stiftungen, das heißt ein nicht profitorientierter wohnungswirtschaftlicher Sektor, sind zu stärken, Fördermittel sind hier zu konzentrieren. Leerstand und Zweckentfremdung müssen verboten und verhindert werden. Baurechtliche Möglichkeiten von Sanierungs- und Erhaltungssatzungen sind zu nutzen. Luxusmodernisierungen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sind unter Genehmigungsverbehalt zu stellen bzw. zu beschränken. Umwandlungen von leerstehenden Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraum sollten baurechtlich erleichtert werden. 4. Wiedervermietungsrenten begrenzen - Vergleichsmietenregelungen verbessern - Bei einem Mieterwechsel, das heißt beim Abschluss eines neuen Mietvertrages, kann der Vermieter die Miete in nahezu beliebiger Höhe festsetzen. Folge ist, dass in Großstädten, Ballungsgebieten und Universitätsstädten die so genannten Wiedervermietungsrenten häufig 20, 30 und 40 Prozent über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen. Leidtragende dieser Rechtslage sind die etwa 10 Prozent der Mieterhaushalte, die jährlich die Wohnung wechseln bzw. aus beruflichen Gründen umziehen müssen, junge Menschen, die eine Familie gründen, oder Studenten, die neu in die Stadt ziehen. "Diese hohen Wiedervermietungsrenten wirken sich auch auf das allgemeine Mietpreisniveau aus. Die ortsüblichen Vergleichsmieten werden aus den Vertragsabschlüssen der letzten vier Jahre gebildet. Das bedeutet, die Wiedervermietungsrenten von heute sind die Vergleichsmieten von morgen. Deshalb muss der Gesetzgeber handeln", sagte Rips: Für Wiedervermietungsrenten muss eine Obergrenze eingeführt werden. Sie dürfen höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Für die ortsübliche Vergleichsmiete sollen künftig alle Mieten berücksichtigt werden, nicht nur die teuren Vertragsabschlüsse der letzten vier Jahre. Die Kappungsgrenze soll auf 15 Prozent in vier Jahren gesenkt werden. 5. Mietrechtsänderungsgesetz: Mietrechtsverschlechterungen zurücknehmen - Die Mietrechtsänderungsgesetz am 1. Mai 2013 in Kraft getretenen neuen mietrechtlichen Vorschriften sind kompliziert, streitkräftig, ungerecht und teilweise überflüssig. "Trotz positiver Ansätze, beispielsweise beim Contracting oder bei der Senkung der Kappungsgrenze im Mieterhöhungsrecht, bringt das Mietrechtsänderungsgesetz Verschlechterungen mit sich, die unakzeptabel und wieder zurückzunehmen sind", forderte Rips: Das Mietminderungsrecht muss uneingeschränkt auch bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen gelten. Die zu erwartenden Mieterhöhungen muss vor Beginn der Modernisierungsarbeiten als Härtegrund eingewandt werden können. Ein Kündigungsgrund wegen unpünktlicher Zahlung der Mietkaution ist überflüssig. Wohnungsräumungen aufgrund einstweiliger Verfügungen, weil der Mieter einer Sicherungsanordnung nicht Folge leistet, darf es nicht geben. 6. Mieterrechte stärken - Rechte und Pflichten der Vertragsparteien fair verteilen - Statt Mieterrechte einzuschränken oder zu beschneiden, ist in vielen Fällen eine Stärkung der Mieterposition notwendig. Die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien sind nicht immer fair verteilt. "Es kann nicht sein, dass Mieter Miete und Betriebskosten für Wohnflächen zahlen, die es gar nicht gibt, oder dass sie ausziehen müssen, weil in ihrer Wohnung eine Rechtsanwaltskanzlei eröffnet werden soll", sagte Rips. Änderungsbedarf besteht zum Beispiel: im Maklerrecht. Hier muss das Bestellprinzip realisiert werden. Wer den Makler beauftragt, im Regelfall der Vermieter, soll die Maklerprovision auch zahlen. Die Vorschrift des Paragraphen 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist so zu ändern, dass Mietpreisüberhöhungen verhindert und geahndet werden können. Es ist sicherzustellen,

dass bei Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen immer die tatsächliche Wohnfläche zugrunde gelegt wird. Lücken im Kündigungsschutz sind zu schließen, insbesondere bei Kündigungen wegen "sonstiger berechtigter Interessen" oder bei ordentlichen Kündigungen wegen Zahlungsverzugs.

7. Energiewende und energetische Sanierungen sozial gerecht gestalten - Kosten der Modernisierung zwischen Mieter, Vermieter und Staat aufteilen

Die energetische Sanierung von Wohngebäuden ist ein zentraler Gesichtspunkt für den Klimaschutz und das Gelingen der Energiewende. Gleichzeitig können durch die energetischen Sanierungen langfristig steigende Energiepreise reduziert und steigende Wohnnebenkosten vermieden werden. Seit dem Jahr 2005 sind die Preise für Heizöl um 65,7 Prozent gestiegen, Gas wurde 31 Prozent, Fernwärme 44,7 Prozent und Strom 43,6 Prozent teurer.

Rips: "Für die Akzeptanz der Energiewende bei Verbrauchern und Mietern kommt es entscheidend auf eine sozial gerechte Verteilung der Kosten und Belastungen an. Zurzeit steht der Begriff 'Energiewende' immer öfter als Synonym für einseitige Kostenbelastungen, höhere Verbraucherpreise und steigende Mieten. Die aktuellen mietrechtlichen Regelungen zur energetischen Sanierung benachteiligen die Mieter. Sie müssen drastisch steigende Miete infolge der Modernisierungen fürchten, ohne dass nennenswerte Heizkostensparnisse garantiert sind. Änderungen sind hier überfällig." Die Kosten der energetischen Sanierung müssen zwischen Mieter, Vermieter und Staat aufgeteilt werden. Die öffentliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen muss verstetigt und ausgebaut werden. Die öffentliche Förderung ist auf 5 Milliarden Euro pro Jahr zu erhöhen. Die Regelung, dass der Vermieter 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen darf, führt zu Mietpreissteigerungen, die bei weitem nicht durch Heizkostensparnisse refinanziert werden können. Kostet die Modernisierung einer 70 Quadratmeter großen Wohnung 14.000 Euro, rechtfertigt das eine Mieterhöhung von 128 Euro im Monat. Die Anknüpfung an die reinen Modernisierungskosten, ohne den Erfolg der Modernisierungsarbeiten zu berücksichtigen, ist falsch. Deshalb muss die 11-prozentige Modernisierungumlage aus dem Gesetz gestrichen werden. Die energetische Modernisierung und die energetische Qualität der Wohnung müssen sich in der ortsüblichen Vergleichsmiete niederschlagen. Bis sich Energieeffizienz und energetische Qualität der Wohnung zum Beispiel in einem Mietspiegel ablesen lassen, kann als Übergangslösung ein Zuschlag auf die heutige Kaltmiete vereinbart werden, zum Beispiel in Höhe der eingesparten Heizkosten.

8. Wohngeld erhöhen und reformieren - einkommensschwächere Haushalte von hohen Energiekosten entlasten

Die Mieterhöhungen und hohe Energiekosten haben die Wohnkostenbelastung vieler Mieterhaushalte auf Rekordniveau steigen lassen. Trotzdem ist die Zahl der Wohngeldempfänger in Deutschland im Jahr 2011 gesunken. Mitverantwortlich hierfür ist eine Änderung des Wohngeldgesetzes, die zum 1. Januar 2011 in Kraft getreten ist. Die Bundesregierung hat mit der Begründung, die Heizkosten seien gesunken, die so genannte Heizkostenkomponente aus dem Wohngeldgesetz ersatzlos gestrichen.

9. Diese Begründung kann niemand ernsthaft aufrechterhalten wollen. Die beschlossene Wohngeldverschlechterung ist zurückzunehmen. Wir fordern darüber hinaus eine Erhöhung und strukturelle Änderung des Wohngeldes", sagte Rips: Das Wohngeld, der staatliche Zuschuss zum Wohnen, muss um mindestens 10 Prozent erhöht werden. Die Einkommensgrenzen, bis zu denen Wohngeld gezahlt wird, und die Höchstbeträge - das heißt die Mieten, die bei der Wohngeldberechnung zugrunde gelegt werden - sind zu aktualisieren. Eine Energiekostenkomponente ist einzuführen. Bei der Berechnung des Wohngeldes muss berücksichtigt werden, dass Mieter nicht nur eine Kaltmiete zu zahlen haben. Zu den Wohnkosten gehören auch die Kosten für Heizung und Strom. Insoweit sind die geltenden Höchstbeträge zu ergänzen.

10. Altengerechte und barrierearme Wohnungen geschaffen, vor allem im Bestand - 500 Millionen Euro öffentliche Förderung notwendig

Deutschland steuert auf eine graue Wohnungsnot zu. Im Zuge der demografischen Entwicklung nimmt der Anteil älterer Menschen stetig zu. Damit sie so lange wie möglich in ihrer vertrauten Wohnung und ihrem angestammten Wohnquartier verbleiben können, werden barrierefreie und barrierearme Wohnungen in erheblichem Umfang benötigt. Aktuell gibt es etwa 550.000 altengerechte Wohnungen in Deutschland. Dem steht nach einer Untersuchung der Bundesregierung aber die Notwendigkeit gegenüber, das Angebot an altersgerechten Wohnungen auf das Vier- bis Fünffache auszuweisen. Bis 2020 wird der Bedarf von 2,5 Millionen Wohnungen auf 3 Millionen Wohnungen ansteigen.

11. "Es reicht nicht aus, Bedarfsberechnungen aufzustellen, wenn gleichzeitig die öffentliche Förderung aus Haushaltsmitteln für das Programm 'Altgerecht umbauen' eingestellt wird", erklärte Rips. Notwendig ist: Das Programm 'Altgerecht umbauen' muss wieder aus Haushaltsmitteln finanziert und erheblich aufgestockt werden. Benötigt werden rund 500 Millionen Euro pro Jahr, um rund 150.000 barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen zu schaffen. Die Zurverfügungstellung zinsvergünstigter Kredite über das Förderprogramm ist unzureichend. Notwendig sind auch direkte Zuschüsse, insbesondere an die Betroffenen selbst. Selbstnutzende Eigentümer und Mieter müssen - wie Vermieter auch - Aufwendungen für den Barriereabbau im Wohnbereich wahlweise in voller Höhe oder über mehrere Jahre verteilt über Abschreibungen steuerlich geltend machen können. Beim Wohnungsneubau, insbesondere im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung, müssen barrierearme bzw. barrierefreie Standards verstärkt realisiert werden.

12. Städtebauförderung, Stadtentwicklung, Soziale Stadt ausbauen und stärken - für lebenswerte und bunte Städte

Stadtentwicklungspolitik muss die Herausforderungen des demografischen Wandels, des sozialen Zusammenhalts, der sozialen und ethnischen Integration sowie des Klimawandels im Fokus haben. Deshalb kommt der Politik und den Programmen der Städtebauförderung eine besondere Bedeutung zu.

13. "Während die Aufgabenzuweisungen und Zielbeschreibungen für eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik immer umfassender werden, wächst die finanzielle Ausstattung der Programme nicht mit. Im Gegenteil - die seit 2011 durchgeführten Kürzungen im Bundeshaushalt haben Bestand. Hier besteht Korrekturbedarf", forderte Rips: Die Mittel für die Städtebauförderung sind dem tatsächlichen Bedarf entsprechend auf mindestens 700 Millionen Euro anzuheben und zu verstetigen. Im Mittelpunkt der Städtebauförderung muss das Programm "Soziale Stadt" stehen. Dafür müssen mindestens 105 Millionen Euro, wie schon im Jahr 2009, zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig muss die Förderung nicht-investiver Maßnahmen wieder in das Programm aufgenommen werden. Die gegenseitige finanzielle Deckungsfähigkeit der Städtebauförderprogramme ist wieder zu ermöglichen. Energetische Stadtsanierung und energieeffiziente Quartiersversorgung sind mit den Städtebauförderprogrammen und Stadtentwicklungskonzepten zu verzahnen. Die Programme "Stadtumbau Ost" und "Stadtumbau West" sind zumindest auf dem aktuellen Niveau fortzuführen.

Deutscher Mieterbund e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin
Telefon: 030 / 2 23 23 - 0
Telefax: 030 / 2 23 23 - 100
Mail: info@mieterbund.de
URL: <http://www.mieterbund.de/>

Pressekontakt

Deutscher Mieterbund e.V.

10179 Berlin

mieterbund.de/
info@mieterbund.de

Firmenkontakt

Deutscher Mieterbund e.V.

10179 Berlin

mieterbund.de/
info@mieterbund.de

Aufgaben und Ziele Der Schwerpunkt der Tätigkeit der örtlichen Mietervereine ist die unmittelbare Interessenvertretung der Mieter. Dazu gehören zum Beispiel die Rechtsberatung und Hilfe bei Mietstreitigkeiten. Beraten und geholfen werden darf aber nur Mitgliedern der Mietervereine, so schreibt es das

Gesetz vor. Viele Mietervereine bieten darüber hinaus auch Prozesskostenschutz durch eine Rechtsschutz-Versicherung. Zweiter Aufgabenschwerpunkt der Mietervereine ist die Mitwirkung an der kommunalen Wohnungspolitik und bei städtebaulichen Maßnahmen. Mietervereine verstehen sich hier als Sprachrohr aller Mieter. Sie nehmen als Sachverständige kritisch Stellung, geben Anregungen und weisen auf Probleme hin. Als Kenner des örtlichen Wohnungsmarktes erfüllen sie die ihnen gesetzlich zugewiesene Aufgabe, an der Aufstellung so genannter Mietspiegel mitzuwirken, die große Bedeutung im Mieterhöhungsverfahren für frei finanzierte Wohnungen haben und die Transparenz über die aktuellen Mietpreise schaffen. Der Mitgliedsbeitrag bei den örtlichen Mietervereinen beträgt zur Zeit zwischen 40 und 90 Euro jährlich. Die Höhe hängt vom Leistungsangebot und dem Grad der Professionalisierung des Mietervereins ab. Im Mittelpunkt der Arbeit der Landesverbände und des Deutschen Mieterbundes steht die politische Interessenvertretung der Mieter. Der Deutsche Mieterbund ist fachlich anerkannter Gesprächspartner für Gesetzgeber und Verwaltung, der zu allen wesentlichen Gesetzgebungsmaßnahmen im Bereich Bauen und Wohnen gehört wird. Im Mittelpunkt der politischen Arbeit steht die Erhaltung und der Ausbau des sozialen Mietrechts (Mieterschutz). Kernstücke dieses sozialen Mietrechts sind der Schutz des Mieters vor willkürlicher Kündigung und der Schutz vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen. Der Deutsche Mieterbund tritt ein für bezahlbare Mieten, ein leistungsstarkes Wohngeld und ein ausreichendes Wohnungsangebot, insbesondere auch für die Beibehaltung und stetige Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Daneben sind Fragen des Städtebaus und der Stadtentwicklung, Maklerrecht, Nebenkosten, Heizkostenverordnung und Umweltfragen Bereiche, zu denen der Deutsche Mieterbund Vorschläge erarbeitet und kritisch Stellung nimmt. Ein wichtiges Tätigkeitsfeld ist die Aufklärung der Öffentlichkeit über miet- und wohnungsrechtliche Fragen. Bei mehr als 20 Millionen Wohnraum-Mietverhältnissen ist das Mietrecht von größter praktischer Bedeutung. Andererseits haben gesetzliche Regelungen und die Rechtsprechung zu Einzelfragen einen Umfang angenommen, der für den Laien, Mieter oder Vermieter, nur schwer zu überschauen ist. Der Deutsche Mieterbund deckt das Informationsbedürfnis ab durch regelmäßige Veröffentlichungen über die Massenmedien, eine Vielzahl von ständig aktualisierten Aufklärungsbroschüren sowie die zweimonatlich erscheinende MieterZeitung und die mietrechtliche Fachzeitschrift "Wohnungswirtschaft und Mietrecht".