



BERLINER MIETERVEREIN

# Wohnen

- im Hinblick auf den Bundesgesetzgeber -

Hamburg, 19./20. Januar 2018



## Kernprobleme sozialer Wohnraumversorgung heute:

- Ohnmacht der Wohnungspolitik gegenüber Wanderungsbewegungen
- Weichenstellung außerhalb der Sozial- und Wohnungspolitik (Migrations- und Einwanderungspolitik, Wiedervereinigung, Stabilitätspakt)
- Verschenkte Zeit
- Unterschätzung der Bedeutung von Grundstücks- und Gebäudehandel
- Fehlende Reserve gebundenen Wohnraums, Privatisierung
- Verlust der Steuerungskraft von Kommunen
- Kompetenzwirrwarr zwischen Bund, Länder und Kommunen (Regularien oben, Probleme vor Ort)



## GroKo - Sondierung:

- Wohnraumoffensive für „die Katz“, wenn sie nicht preisgünstigen Neubau im Fokus hat
- Keine Eindämmung der Grundstücks- und Bodenspekulation, dafür Baulandmobilisierung im Außenbereich
- Hoffnungsschimmer steuerliche Instrumente der Baulandmobilisierung (Prüfung), aber relative Bedeutungslosigkeit wg. Preissteigerungen
- Grundstücksvergabe der BImA – Kaufpreise für Kommunen selbst bei verbilligter Abgabe zu hoch
- Rechtssichere soziale Wohnungsbauförderung des Bundes über 2019 hinaus? Höhe und Dauer
- Fehlallokation steuerlicher Förderung (degressive Abschreibung)
- Mietspiegelrechtssicherheit nur begrenzte Auswirkung auf Miethöhen. Kappungsgrenze senken
- Mietpreisbremse - Evaluation liegt vor
- Beschränkung der Mieterhöhung nach Modernisierung wichtig. Aber ohne Klarstellung Nebelkerze im Hinblick auf Vergangenheit
- Wohngelderhöhung kein Ersatz für Mietenbeschränkung



## Soziale Wohnraumförderung

1.

- **Mitverantwortung des Bundes** auch über 2019 hinaus
- **Rechtsrahmen** schaffen und die Fördermittel auf 3 Mrd. € jährlich zu erhöhen.
- Auch **Erweiterung eines dauerhaft gebundenen Wohnungsvermögens**. Dem Abbau sozialer Bindungen durch Privatisierung und deren Auslaufen entgegenwirken
- Sollte eine **Grundgesetzänderung** nicht zustande kommen, kann die o.g. Fördersumme in Form steuerlicher Vergünstigungen zum Tausch gegen Mietpreis – und Belegungsbindungen bzw. zum **Aufbau einer „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“** eingesetzt werden.

2.

**Verwendung der öffentlichen Mittel** in Kombination mit der ergänzenden Länderförderung sowohl für den Neubau, für die Erneuerung des Wohnungsbestands, für den Ankauf von Grundstücken, den Zukauf von Wohnungen und Belegungsrechten durch städtische und landeseigene Wohnungsunternehmen sowie die Einbringung in ein dauerhaft gebundenes Vermögen möglich sein.

3.

Die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)** muss ihrer Verantwortung auch als öffentliche Wohnungsverwaltung und Grundstückseigentümer endlich gerecht werden. Dazu ist das BImA-Gesetz so zu ändern, dass der Verwertungsdruck bei Veräußerung herausgenommen und der Bestand nach sozialen Zielen bewirtschaftet wird.



## Boden- und Planungsrecht sowie Steuerrecht

### 1.

- Ohne **Eingriffe in die Boden- und Grundstückspreisentwicklung** sowie den Handel mit Immobilien keine Schaffung und kein Erhalt preisgünstigen Wohnraums in den Zentren der Boomstädte. Es fehlen Regeln im Bodenrecht sowie dem Planungs- und Steuerrecht. Gute Grundlage: bodenpolitische Agenda von DIFU und vhw 2020 – 2030 vom Oktober 2017.
- Einführung einer **Bodenwertsteuer**
- **Stärkung der kommunalen Vorkaufsrechte** zum Beispiel durch Ausweitung des Erwerbs zu preislimitierten Verkehrswerten.
- Um nach der Erteilung einer **Baugenehmigung** einen schnellen Baustart zu gewährleisten und die Spekulation mit Grundstücken zu erschweren, sollen Baupflichten für festzulegende Zeiträume/Baugenehmigungen verkürzt werden.

### 2.

- Die **Städtebauförderung ausbauen**, die Gebietskulisse um Gebiete mit Verordnungen der sozialen Erhaltungssatzung und der Umstrukturierungssatzung zu erweitern.
- Die Modernisierungstätigkeit soll in Milieuschutzgebieten mittels gebietsspezifischen Mietobergrenzen eingeschränkt und die Kündigungssperrfrist verlängert werden. Die gesetzliche Ausnahme, Umwandlungen zu genehmigen, wenn der Eigentümer sich verpflichtet, binnen sieben Jahren nur an Mieter zu veräußern, ist abzuschaffen.
- Der Milieuschutz soll durch eine Änderung des § 172 BauGB darauf erstreckt werden, dass die Gebietsstruktur auch bezüglich Handwerks- und Kleingewerbemietern geschützt wird.



## Klimaschutz und Energiewende

- Klimaschutz und Energiewende sind **gesamtgesellschaftliche Aufgaben**, die sozial gerecht ausgestaltet werden müssen.
- Neben der Veränderung des Mietrechts bedarf es klarer **verpflichtender Vorgaben zur Senkung des Energieverbrauchs** in Wohngebäuden über einen Stufenplan. Darauf abgestimmt ist mit **öffentlichen Fördermitteln** sicherzustellen, dass Mieter und Vermieter sowie Eigentümer nicht überfordert werden. Der **Klimaschutzplan 2050** der Bundesregierung wie auch die bisherigen Länderklimaschutzgesetze schaffen die Verknüpfung der klimapolitischen, ökonomischen und sozialen Ziele nicht.
- Die sozialen Ziele werden nur mit einer zeitlich verlängerten Refinanzierung des eingesetzten Kapitals möglich werden (**Veränderung im Mietrecht, § 559 BGB**).
- Für Haushalte mit geringem Einkommen wird ein **Klimawohngeld** benötigt und eine Klimakomponente bei der Wohnkostenübernahme nach SGB II und XII.
- Zur Erreichung der klimapolitischen Ziele ist ein abgestimmtes Bündel von ordnungsrechtlichen Maßnahmen, Förderung und Information erforderlich.



## 10 Maßnahmen zur Korrektur des Mietrechts

1. Weitere Beschränkung der allgemeinen Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen
2. Vermeidung der Überforderung von Mietern bei Maßnahmen zur Modernisierung und Energieeinsparung
3. Einführung einer wirksamen Beschränkung der Miethöhe bei Wiedervermietung
4. Flankierende Stärkung des Wirtschaftsstrafgesetzes zur Vermeidung von Mietpreisüberhöhungen
5. Anpassung der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete
6. Mehr Rechtssicherheit für Mietspiegel durch eine Rechtsverordnung des Bundes
7. Bessere Ausnutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes durch Erleichterung von Untervermietung und Wohnungstausch.
8. Vermeidung von Wohnungsverlusten durch Stärkung des Kündigungsschutzes
9. Verlängerung der Sperrfristen bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
10. Anwendung des Wohnraummietrechts bei Vermietung an soziale Träger



## 1. Weitere Beschränkung der allgemeinen Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen

### a) Senkung der Kappungsgrenze:

Die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau gemäß § 558 Abs. 3 Satz 1 wird auf 10 % in 3 Jahren gesenkt. In Gebieten mit besonderer Gefährdungslage hinsichtlich der ausreichenden Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gemäß § 558 Abs. 3 Satz 2 ist die Kappungsgrenze auf 6% in 3 Jahren zu senken.

### b) Voraussetzungen bei Begründung von Mieterhöhungen nach § 558 a Abs.2 und Abs.4 BGB präzisieren:

Form und Begründung von Mieterhöhungen gemäß § 558 a Abs.2 BGB sollen dahingehend geändert werden, dass

- der Bezug auf eine **Auskunft aus einer Mietdatenbank** nicht mehr möglich ist (Streichung von § 558 a Abs.2 Nr. 2 BGB und § 558 e BGB);

- der Bezug auf Mieten von **vergleichbaren Wohnungen** nur zulässig ist, wenn in der Gemeinde kein Mietspiegel nach § § 558 c, 558 d BGB vorliegt (Änderung von § 558 a Abs.2 Nr. 4);

558 a Abs.4 Satz 1 BGB soll dahingehend geändert werden, dass der Vermieter auch **begründen** muss, aufgrund welcher Merkmale und in welcher Höhe vom **Mittelwert des Mietspiegels** abgewichen werden soll, wenn der Mietspiegel eine Spanne enthält





## Zu 2.) Vermeidung der Überforderung von Mietern bei Maßnahmen zur Modernisierung und Energieeinsparung

- Mieterhöhung nach Modernisierung auf **4%** der für die Wohnung aufgewendeten Kosten, **maximal 1,50 €/qm mtl.** und die Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um höchstens 10% beschränken.
- Einhaltung der **Grundsätze der Wirtschaftlichkeit** und Nachhaltigkeit darzulegen.
- Die **finanzielle Härte** ist wieder wie vor der Gesetzesänderung von 2013 als Duldungsvoraussetzung zu fassen. Ungeachtet dessen soll die Frist über die Mitteilung der Härte von ein auf zwei Monate verlängert werden. Ferner soll der Einwand der finanziellen Härte nicht dadurch obsolet werden, dass der Vermieter den allgemein üblichen Standard erstellt. Definition der finanziellen Härte: „Eine Härte liegt auch vor, wenn die Miete inkl. aller Betriebskosten nach Modernisierung ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens übersteigen würde.“
- **Kündigung** wegen Verweigerung der Duldung von Modernisierungsmaßnahmen ist frühestens zwei Monate nach rechtskräftigem Duldungsurteil zulässig.



## **Zu 3.) Einführung einer wirksamen Beschränkung der Miethöhe bei Wiedervermietung**

**Durch Nachbesserung des MietNovG von 2015 die Wirkung der Mietpreisbremse erhöhen:**

- **Die Beschränkung von 5 Jahren aufheben**
- **Ausnahmen für Neubauten nur bei Erstvermietungen und binnen 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit**
- **Vormieterregelung und Berücksichtigung von Modernisierung streichen**
- **Rügepflicht abschaffen**
- **Ausweisung von Möblierungszuschlägen in Mietverträgen bis max. 1% des Zeitwerts**



## Zu 4.) Flankierende Stärkung des Wirtschaftsstrafgesetzes zur Vermeidung von Mietpreisüberhöhungen

### § 5 Absatz 2 WiStrG ist wie folgt neu zu fassen:

Unangemessen hoch sind Entgelte, die die ortsübliche Vergleichsmiete um **mehr als 15 Prozent** übersteigen, die in einer Gemeinde, in Teilen der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit oder damit verbundener Nebenleistungen in den letzten 4 Jahren vereinbart oder von Erhöhung der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Zur Ermittlung der **angemessenen Entgelte sind Mietspiegel** heranzuziehen, soweit diese für eine Kommune vorliegen.

Nicht unangemessen hoch sind Entgelte nach Satz 1 nur dann,

- wenn kein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen besteht
- oder die Entgelte zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.



## Zu 5.) Anpassung der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete

In § 558 BGB Abs. 2 soll es heißen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet wird aus den üblichen Entgelten, die ... in den letzten acht Jahren vereinbart oder, von ... abgesehen, geändert worden sind.



## Zu 6.) Mehr Rechtssicherheit für Mietspiegel durch eine Rechtsverordnung des Bundes

Die Bundesregierung wird aufgefordert von der Rechtsverordnung nach § 558 c Abs. 5 BGB Gebrauch zu machen, in der nähere Vorgaben über den Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln nach § 558 c BGB und § 558 d BGB gesetzt werden. Für alle **qualifizierten Mietspiegel**, die nach dieser Rechtsverordnung erstellt wurden, wird vermutet, dass die in diesen Mietspiegeln bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.



## **Zu 7.) Bessere Ausnutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes durch Erleichterung von Untervermietung und Wohnungstausch**

### **Untervermietung:**

Der Bundesgesetzgeber soll die Voraussetzungen für die Erlaubnis einer befristeten Untervermietung der gesamten Wohnung schaffen. Bei befristetem Verzug des Mieters vom Wohnort aus beruflichen oder ausbildungsbedingten Gründen soll dem Mieter ein Anspruch auf die Untervermietung der gesamten Wohnung bis zu 36 Monaten eingeräumt werden. Der Mieter hat dem Vermieter anzuzeigen, mit wem der Mieter das Untermietverhältnis begründet.

### **Wohnungstausch:**

Es soll ein Rechtsanspruch auf Wohnungstausch in den Fällen eingeführt werden, bei denen die tauschwilligen Mieter einen Mietvertrag mit dem gleichen Vermieter abgeschlossen haben. Dabei darf die Miete den bisherigen Mietzins des jeweiligen Mietverhältnisses der Tauschpartner nur um den vom statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex des Vorjahres für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland übersteigen.



## **Zu 10.) Anwendung des Wohnraummietrechts bei Vermietung an soziale Träger**

Wohnraum, der von sozialen Trägern angemietet und für Personen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wird, soll auch im Verhältnis zum Grundstückseigentümer/Vermieter dem sozialen Wohnraumkündigungsschutz (§ § 573,574 BGB) unterworfen werden.



## Zu 8.) Vermeidung von Wohnungsverlusten durch Stärkung des Kündigungsschutzes

Der Kündigungsschutz für Mieter soll durch Änderung von § 543 BGB, § 569 BGB und § 573 BGB dahingehend verbessert werden, dass **Mietrückstände** nur dann zu einer Kündigung berechtigen, wenn der Vermieter zuvor die Mietrückstände eingeklagt hat und der Mieter auf ein **rechtskräftiges Urteil** hin den Rückstand nicht leistet.





## Zu 9.) Verlängerung der Sperrfristen bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Kündigungssperrfrist nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gemäß § 577a Abs.1 BGB ist generell von **drei auf sieben Jahre** und die spezielle Kündigungssperrfrist gemäß § 577a Abs.3 BGB in Gebieten mit besonderer Gefährdungslage hinsichtlich der ausreichenden Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen von **10 auf 12 Jahre** zu verlängern



**BERLINER MIETERVEREIN**

**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit**